

Velkommen til

Haakon Odd Christiansens veg 39 B, 7048 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Haakon Odd Christiansens veg 39 B
7048 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 820 000,-
Omkostninger	kr	171 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 991 590,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 379,-

BRA/BRA-i	165 / 160 m²
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2006

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen:
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere et flott rekkehus beliggende på Angelltrøa/Granåslia.

Boligen ble bygget i 2006, og har en rekke moderne og praktiske løsninger. Store vindusflater fra gulv til tak er en gjenganger i boligen, og sammen med en god takhøyde bidrar dette til boligens lette og luftige atmosfære. Man kan trygt påstå at boligen har en av de bedre beliggenhetene i feltet, hvor man er lokalisert helt på enden med stort grøntareal som nærmeste nabo. Solen nyter du fra fra tidlig morgen til ca. kl. 22:00 på sommerstid.

Boligens innhold og planløsning gjør den til en ypperlig familiebolig. Her får du en nyere og funksjonell bolig med åpen løsning på stue/kjøkken i 1. etasje, innredet kjellerstue i underetasje og tre soverom i 2. etasje (med mulighet for etablering av et fjerde soverom). I tillegg inneholder boligen to flotte bad, romslig vaskerom og separat toalettrom, i tillegg til flere boder/lagringsareal. Det gjøres oppmerksom på at underetasjen (innredet som kjellerstue, bad og vaskerom) ikke er omsøkt og godkjent hos kommunen. Konfr. megler.

Kvaliteter verdt å fremheve;
- Innholdsrik bolig med gode løsninger som gjør alle rom lett å innrede
- Moderne valg av fargetoner, samt gode materialvalg, gir boligen et eksklusivt uttrykk
- Boligen er i god stand, noe som også bekreftes i takstmannens tilstandsrapport
- Vannbåren varme (fjernvarme) gir ekstra komfort, og en jevn og behagelig varme i boligen
- Flott Symphony-kjøkken fra 2018 med mye skap- og benkeplass, samt hvitevarer fra bl.a Miele
- Nytt gulv i 1. og 2. etasje i 2018
- Nye trapper i hele huset, samt rekkverk i 2. etasje
- God plass til stort spisebord i overgang til stue
- Romslig stue som er lett å innrede. Her har man store vindusflater og en god takhøyde
- Vannbåren gulvvarme i hele underetasjen
- Romslig inngangsparti med skyvedørsgarderobe m/speilfront
- Tre soverom i 2. etasje, med mulighet for etablering av et fjerde soverom
- Div. oppgraderinger av uteområdet sommer 2025
- Egen parkeringsplass i oppvarmet parkeringskjeller. Det er installert infrastruktur for lading av elbil, hvor man betaler for reelt forbruk uten fordyrende mellomløsning
- Kort avstand til dagligvarebutikk, barnehage, skole og kollektivtilbud

Kort oppsummert er dette en utmerket bolig for deg som ønsker god plass og en moderne standard for familien, med gang- eller sykkelavstand til de fleste servicefasiliteter.

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse
Haakon Odd Christiansens veg 39 B, 7048 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 48, Bnr. 152, Snr. 44, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 820 000,-
Omkostninger	kr	171 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 991 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 004 890,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 170 500,-

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

Sum omkostninger kr 171 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 1 981,- for juli 2025. Det er 12 terminer pr år.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 379,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader driftsdel enhet 43 til 59 1 678
Tilleggsytelser: Parkeringsplass 431
Elektroniske fellesavtaler TV/Internett 480
Lik fordeling, rekkehus 790
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid harinngått.

Forretningsfører

TOBB

Areal
BRA - i: 160 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 165 m²
TBA: 25 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
3
Mulighet for etablering av et fjerde soverom i 2. etasje. Konfr. megler.

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

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Det medfølger fast plass i oppvarmet parkeringskjeller med mulighet for elbillading.

Sameiets eiendom
Gnr. 48, Bnr. 152, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 51 m². Opparbeidet hage med plen og prydbusker. I tillegg kommer 8.018 kvm felles tomt.

Byggeår
2006 ifølge takstmann.

Innhold
1. etasje: Entré, toalettrom og stue/kjøkken.
2. etasje: Gang, bad og 3 soverom.
Kjelleretasje: Bod (brukes som kjellerstue, ikke omsøkt og godkjent), bad, vaskerom og teknisk rom.

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

Toalettrom:
Toalettrommet fremstår med flis på gulv, tapet på vegger og malt slett innvendig tak. Rommet er innredet med veggmontert toalett og servantskap med slett front og heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk.

Kjøkken:
Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stuen og fremstår med laminat på gulv, malte slette vegger med glassplate over koketopp og malt slett innvendig tak med downlights. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og kvarts kompositt benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med uttrekkbart frontstykke. Videre er det integrerte hvitevarer som fryseskap, kjøleskap, stekeovn, kaffemaskin og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

Stue:
Laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.
Rommet har utgang til terrasse.

Gang med trapp:
Laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.
Rommet har utgang til fransk balkong.

Bad:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate med to servanter og 1-greps blandebatterier. Videre er det speil og lys over servanter. Mekanisk avtrekk.

Soverom 1:

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

Soverom 2:
Laminat på gulv, tapet og malte slette vegger og malt slett innvendig tak.
Rommet har utgang til fransk balkong og skyvedørsgarderobe.

Soverom 3:
Laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.

Bod (brukes som kjellerstue, ikke omsøkt og godkjent).
Parkett på gulv med gulvvarme, tapet og malte slette vegger og malt slett innvendig tak. Rommet har tilgang til kott under trapp.

Bad:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet er innredet med dusjhjørne, veggmontert toalett og servant med 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom:
Flis på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og malt slett innvendig tak. Vaskerommet er innredet med servantskap i laminert glatt utførelse med laminat benkeplate med servant og 1-greps blandebatteri. Videre er det opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Teknisk rom:
Belegg på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.
Rommet har sikringsskap, rørfordeler og gulvsluk.

Terrasse:
Terrasse på bakkeplan i trekonstruksjoner hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i treverk.
Tilkomst fra stue.

Utvendig bod:
Boligen har utvendig bod sammenbygd med boligen hvor hovedkonstruksjonen er av tre og ringmur og fundamentet er i støpt betong. Yttervegger av uisolert bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er et pulttak og tekket med takpapp. Takrenner og nedløp i plastbelagt metall.

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

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

Jonsvannsvei. Haakon Odd Christiansens veg blir så andre avkjørsel til høyre.
Alternativt kan man kjøre Jonsvannsveien over Omkjøringsveien og følge denne gjennom rundkjøringene. Ta til venstre i krysset ved Rema 1000 og deretter første til høyre. Haakon Odd Christiansens veg ligger da på din venstre side. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen er oppført i 2 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av tre og grunnmur er i betong i isolerte forskalingselementer. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er flatt og tekket med takpapp. Vinduer med 2-lags glass. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger handelen.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest datert 29.08.2008

Oppvarming
Elektrisk og fjernvarme

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

Adgang til utleie
Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel.
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig: R431C og R431.

Vi gjør oppmerksom på at det eksisterer planforslag som berører eiendommen. Det gjelder plan:
- r20200036 med plannavn "Granåsvegen 51 og 51B" Hensikten med planen er fortetting ved å erstatte to eneboliger med to leilighetsbygg i tre og fire etasjer pluss sokkel, og inntil 24 leiligheter. Det vil kunne måtte regnes med bygningsstøy i perioden under byggingen.

Det gjøres oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med PlanID: r20210023 Tungasletta og del av Ingvald Ystgaards veg og Granåsvegen. Planen omhandler oppbygging av nye leilighetsbygg nord for boligen

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 766 586,- for 2023
Sekundærverdi kr 7 066 342,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger

Eier
Gørild Mjønes og George H. M. Mjønes

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 216687
Dato: 22.02.2007
SNR: 44
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 150 / 5655

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 143934
Dato: 22.01.2007
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om parkering

Dagboknr.: 792051
Dato: 14.10.2010
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Takstmannens kommentar til areal:
Opprinnelig kjeller er omgjort til bruksareal med kjellerstue, bad og vaskerom samt teknisk rom, som da er en bruksendring som ikke er byggemeldt/godkjent til dagens bruk. Bruksendringer/innredninger av rom/arealer, så som boder o.l. i bruksenheten, uinnredet arealer i kjellere/loft («tilleggsdel»), og som innredes og tiltenkes til bruk som oppholdsrom er
søkepliktige tiltak (bruksendring).

Kjøpere og brukere må selv vurdere fremtidig bruk av rom som er innredet for, eller tiltenkt, annen bruk enn det som
opprinnelig ble godkjent. Rapporten tar ikke stilling til mulighetene for fremtidig bruksendring eller godkjenning til dagens tiltenkte bruk. Dette kan eventuelt undersøkes nærmere hos lokale myndigheter (se:
https://www.trondheim.kommune.no/bygging/).

Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011.

Takstmannens kommentar til varige opphold:
Vinduer i tilknytning til kjelleretasjen har tilfredsstillende lysåpning for rømning, men det skal være fastmontert
anretning (benk el. lign) i et av soverommene når underkant vindu er mer enn en meter over gulvet. Vær også obs på at det er mot lysgrav med stål-rist som kan være tung å løfte.

Meglers kommentar til areal:
Kjelleretasjen er ikke omsøkt og godkjent til varig opphold. Kjøper overtar ansvar og ev. konsekvenser knyttet til dette, konfr. megler.

Utdrag fra Sameiet Jordbærsti1 - Resultatregnskap 2024
Sum driftsinntekter: 2 519 557
Sum driftskostnader: -1 894 738
DRIFTSRESULTAT: 624 819
ÅRSRESULTAT: 697 416

Utdrag fra Sameiet Jordbærsti1 - Balanse 2024
Sum omløpsmidler: 2 265 959
SUM EIENDELER: 2 265 959

Utdrag fra Aasheim og Høiset velforening - Resultatregnskap 2024
Sum driftsinntekter: 545 549
Sum driftskostnader: -322 456
DRIFTSRESULTAT: 223 093
ÅRSRESULTAT: 251 783

Utdrag fra Aasheim og Høiset velforening - Balanse 2024
Sum omløpsmidler: 787 576
SUM EIENDELER: 787 576

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).
Markedspakke utvidet kr 21 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.203,-
Fotograf kr. 3.950,-
Tilstandsrapport kr. 15.000,-
Trykk av annonsemateriell kr. 1.800,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.508,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.570,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Vegard Garvik i Obron Midt AS den 29-08-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Utvendig - Taktekking
Innvendig - Radon
Våtrom - Etasje 2 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - Etasje 2 - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Overflater Gulv
Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - Kjeller - Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

Boligselgerforsikring
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.
Utdrag fra selgers egenerklæring:

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja. Tilbakeslag fra avløpsvann. Skader på parkett i kjelleretasje som gjorde at gulv ble byttet. Og flisgulv i kjeller ble skiftet. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2012 Firmanavn: Husker ikke Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført gjennom sameiets forsikringsselskap. De ordnet med håndverkere som byttet parkett i kjellerstue og flis vaskerom.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025 Firmanavn: Lesund Service AS Beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold/ service på varmesentral, byttet pakninger, etterfylt trykk på ekspansjonstank. Dokumentasjon finnes.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ny terrasse og trapp inngangsparti 2025.

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

overtakelse i 2006.

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? Ja. Det er snakk om at sameiet kanskje må bytte noe ytterkledning på boligmassen, men om dette vil føre til økte fellesutgifter vites ikke. Økonomien til sameiet skal være god.

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
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert: 29.08.2025
- Egenerklæring datert 26.08.2025
- Energiattest
- Vedtekter for sameiet
- Vedtekter Høiset Velforening
- Husordensregler sameiet
- Regnskap for sameiet
- Protokoll for sameiet
- Ferdigattest

- Regulering m/bestemmelser

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

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

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

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

Avdeling
EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim












26














marimekko

















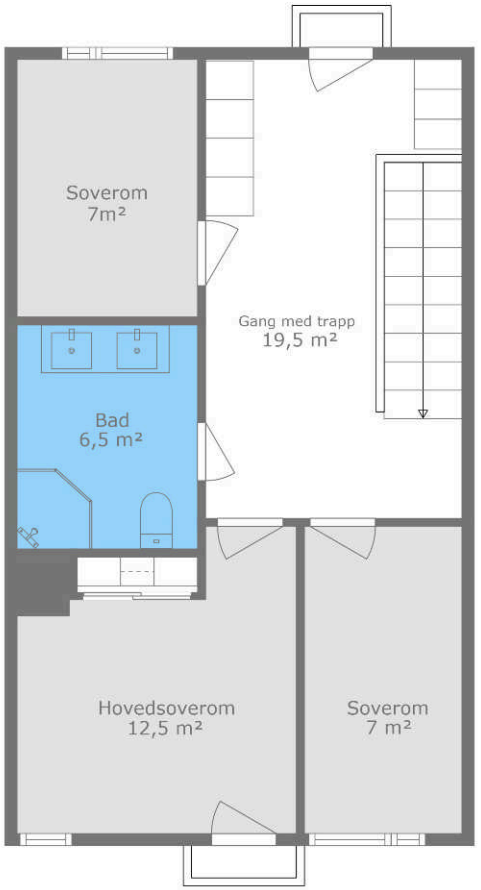



Miele


B



Plantegning



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

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

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 39B

Nabolaget Åsheim/Sletta - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Sildråpevegen	Linje 10, 113	3 min 0.2 km
Rotvoll stasjon	Linje R60, R70	9 min 5 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 8.8 km
Trondheim Værnes		28 min

SKOLER

Brundalen skole (1-7 kl.)	440 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Åsvang skole (1-7 kl.)	443 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Eberg skole (1-7 kl.)	394 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	549 elever, 27 klasser	8 min 3.7 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	467 elever, 27 klasser	9 min 4.1 km
Charlottenlund videregående skole	1100 elever, 76 klasser	17 min 1.4 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	9 min 3.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

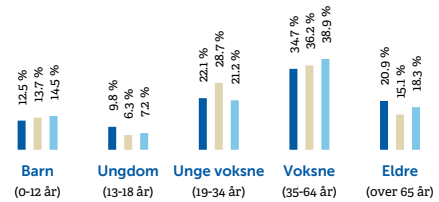
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Granåslia barnehage (1-5 år)	90 barn	3 min 0.2 km
Angelltrøa barnehage (1-5 år)	26 barn	5 min 0.4 km
Dragvoll barnehage (0-5 år)	69 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Angelltrøa	Post i butikk, søndagsåpent	6 min 0.6 km
Rema 1000 Dragvoll	PostNord	7 min 0.6 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
3. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

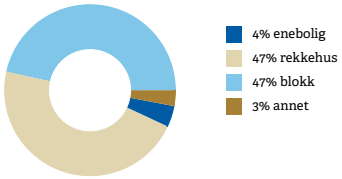
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

SPORT

Eberg ballbane	Fotball	8 min 0.7 km
NTNU/Dragvoll idrettsplass	Fotball	10 min 0.9 km
TrenHer Angelltrøa		8 min
EasyFit Brunstad		16 min

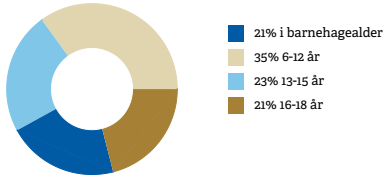
BOLIGMASSE



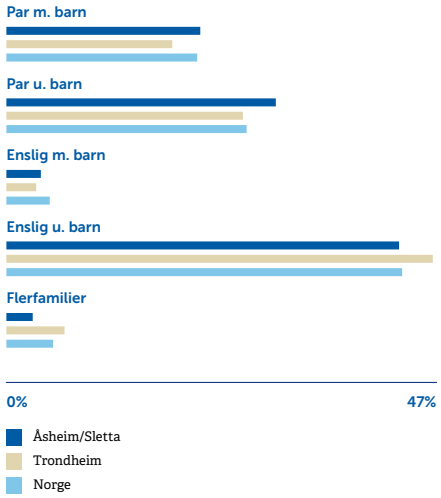
VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	21 min
Apotek 1 Moholt	17 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



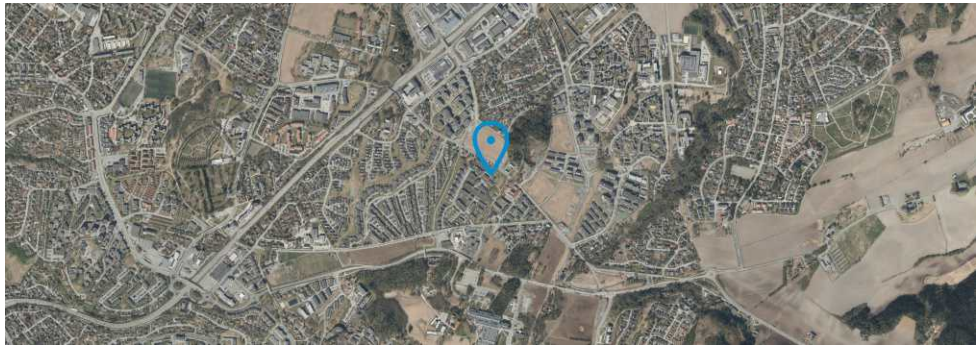
FAMILIESAMMENSETNING

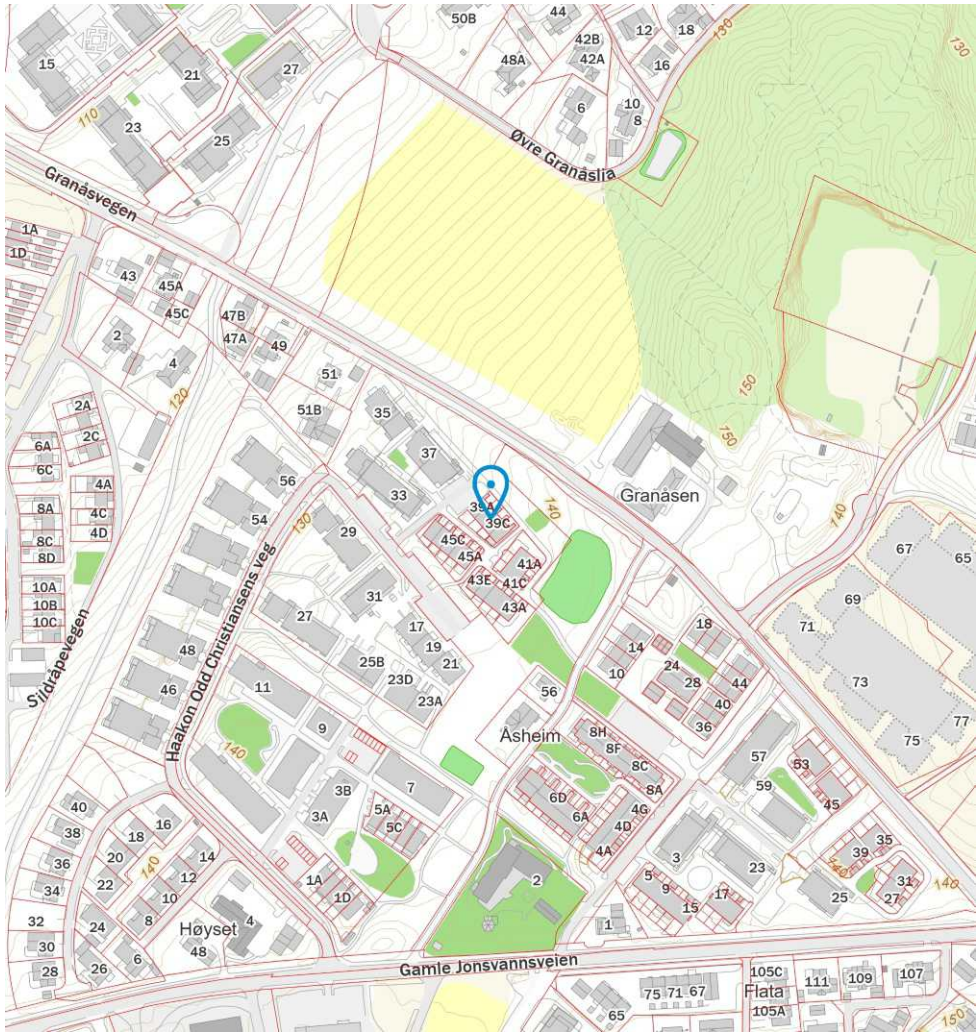


SIVILSTAND

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Haakon Odd Christiansens veg 39 B , 7048
TRONDHEIM

TRONDHEIM kommune

gnr. 48, bnr. 152, snr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 160 m²



OBRON

Befaringsdato: 29.08.2025 **Rapportdato:** 02.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21752-1454 **Referansenummer:** KY3549

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

Norsk takst

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

OBRON
Kvalitet i bygg

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normal god stand, hvor det ikke er behov for umiddelbare tiltak (normal/forventbar alder- og bruksslitasje legges da til grunn for de enkelt bygningsdelene som er beskrevet i rapporten).

Rekkehus - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i 2 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av tre og grunnmur er i betong i isolerte forskalingselementer. Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er flatt og tekket med takpapp. Vinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

VÅTROM Gå til side

Bad 2 etasje
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate med to servanter og 1-greps blandebatterier. Videre er det speil og lys over servanter. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom
Flis på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og malt slett innvendig tak. Vaskerommet er innredet med servantskap i laminert glatt utførelse med laminat benkeplate med servant og 1-greps blandebatteri. Videre er det opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Bad kjeller
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet er innredet med dusjhjørne, veggmontert toalett og servant med 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stuen og fremstår med laminat på gulv, malte slette vegger med glassplate over koketopp og malt slett innvendig tak med downlights. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og kvarts kompositt benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med uttrekkbart frontstykke. Videre er det integrerte hvitevarer som fryseskap, kjøleskap, stekeovn, kaffemaskin og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet fremstår med flis på gulv, tapet på vegger og malt slett innvendig tak. Rommet er innredet med veggmontert toalett og servantskap med slett front og heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer.
Balansert ventilasjon.
Rørfordelerskap.

Leiligheten er tilknyttet fjernvarme som forsyner leiligheten med varmtvann og oppvarming via radiatorer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

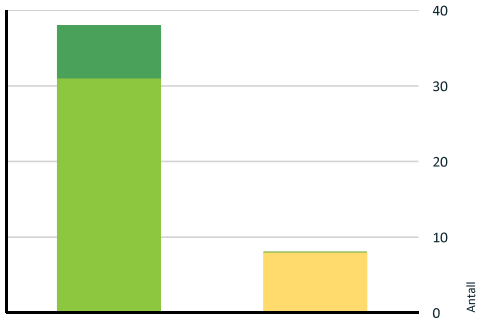
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

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

Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011.

Sammendrag av boligens tilstand

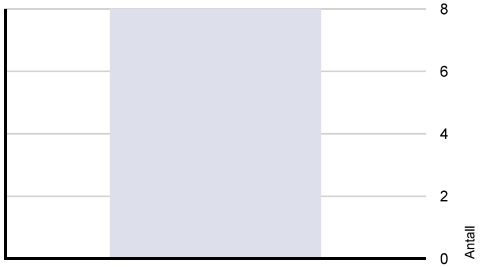
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av takpapp.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og/eller fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige uten sikring. Ev. nærmere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

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

Ihht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at taktekking med takpapp er over 18 år.

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

Bygningsdelen hører normalt til under borettslagets/sameiets ansvar. Ev. spørsmål om fremtidige tiltak, må da rettes til borettslaget/sameiet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag generelt i metall med plastbelegg.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår hvor fasade/kledning har stående bordkledning. Selve veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, noe som gjør det vanskelig å vurdere tilstanden eller oppbyggingen av de skjulte bygningsdelene. Tilstandsgraden (TG) vurderes derfor basert på det som er synlig og kan inspiseres uten å gjøre fysiske inngrep. Vurderingen tar også utgangspunkt i vanlige byggepraksiser fra den tiden bygget ble oppført eller bygningsdelen eventuelt ble ombygget.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon med overliggende isolasjonsjikt med fall til innvendige sluk. Selve takkonstruksjonen er lukket, noe som gjør det vanskelig å vurdere tilstanden eller oppbyggingen av de skjulte bygningsdelene. Tilstandsgraden vurderes derfor ut fra det som er synlig og kan inspiseres uten å gjøre fysiske inngrep. Vurderingen tar også utgangspunkt i vanlige byggepraksiser fra den tiden bygget ble oppført eller bygningsdelen eventuelt ble ombygget.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og dører med 2-lags glass.

Vinduer, terrasse- og ytterdører er bygningsdeler som normalt hører til under felles anliggende og er da borettslaget/sameiets ansvar hvis annet ikke er avtalt. Derimot er innvendig vedlikehold vanligvis beboernes ansvar. Ev. spørsmål rundt vedlikehold/utskiftinger må da rettes til borettslaget/sameiet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Hovedytterdør

Ytterdør i glatt malt/fabrikkmalt utførelse.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 0 Terrasse

Terrasse på bakkeplan i trekonstruksjoner hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i treverk. Tilkomst fra stue.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 0 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendige trapper oppført i trekonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Utvendig bod

Boligen har utvendig bod sammenbygd med boligen hvor hovedkonstruksjonen er av tre og ringmur og fundamentet er i støpt betong. Yttervegger av uisolert bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Taket er et pulttak og tekket med takpapp. Takrenner og nedløp i plastbelagt metall.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet i kjeller er støpt dekke/plate på mark. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes som forventbart ut fra type konstruksjon/alder.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er mest sannsynlig ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I hht. NS3600, skal TG2 benyttes der det ikke er radonsperre eller foretatt radonmåling. Dette gjelder selv om det ikke var noe krav til radonsperre ved byggeåret, og/eller lite sannsynlig at det er høye radonverdier i området (jfr. geokart).

Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.
Jfr. ref. Trondheim Kommune: De geologiske forholdene i Trondheim og omegn er gunstige med tanke på radon. I flere tidligere undersøkelser av radon i bygninger i kommunen er det påvist lave verdier, slik at vi ikke anser radon som noen stor trussel i vår kommune.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få TG0/1 må det foretas radonmåling. Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Fullt innredet underetasje med parkett og flis på gulv med vannbåren gulvvarme, malte slette vegger og malt slett innvendig tak. Hulltaking er foretatt på kjellerstue og overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (overgang vegger/gulv) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med håndløpere i tre og rekkverk i tre og glass.

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Haakon Odd Christiansens veg 39 B , 7048 TRONDHEIM
Gnr 48 - Bnr 152
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Våtrommet fremstår som fra byggeåret. Selv om det ikke påvises utilsiktet fukt/lekkasjer eller andre alvorlig avvik, må en likevel legge til grunn renovering av rommet inne rimelig tid på grunn av alder på membran/tettesjikt. Det anbefales da å fortsatt benytte lukket dusjkabinett i påvente av en fremtidig renovering.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er tilstrekkelig fall til sluk. Det er i tillegg etablert en oppkant under dørterskel som hindrer overrenning av lekkasjevann til tilstøtende rom.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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

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

Det er ingen videre risiko å fortsatt bruke rommet som i dag.

Det er installert dusjkabinett, og dusjvannet ledes fra kabinettet via avløp direkte ned i sluket. En slik løsning bidrar til å begrense risikoen for fuktskader forårsaket av bruksvann (dusjvann), men erstatter ikke et fullverdig tettesjikt/membran i våtsonen. Det anbefales også jevnlig kontroll og rengjøring av sluket for å sikre god avrenning til enhver tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate med to servanter og 1-greps blandebatterier. Videre er det speil og lys over servanter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det ble påvist riss i glasur i servant samt noe slitasje/svelling på servantskap.
Det ble også registrert indikasjoner (rennmerker m.m.) på drypplekkasje fra avløp under servanter, men det ble ikke påvist noe lekkasje ved funksjonstest på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Ingen umiddelbare utskiftingsbehov, da riss ikke er gjennomtrengende.
Vær likevel obs på mulig utvikling på sikt.
Innredningen fortsatt er i grei bruksstand. Avviket betraktes derfor kun som kosmetisk.
Vær likevel obs på mulig utvikling på sikt, hvor det kan bli behov for utskifting. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avviket rettes eller bygningsdelen skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk via sentralt avtrekk for boligen med tilluftspalte under dørblad.

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) uten å påvise unormale forhold. Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Eier opplyser om at flisgulv ble skiftet i forbindelse med tilbakeslag fra avløpsvann i 2012, men det er ikke kjent om det da også ble lagt ny membran. Arbeidet ble utført gjennom sameiets forsikringsselskap.

Våtrommet er vurdert og kontrollert med utgangspunkt i at det fungerer som vaskerom. Rommet er dermed ikke eksponert for bruksvann (dusjvann) på samme måte som et bad.

Selv om eksponeringsnivået er lavere enn i et bad, regnes et vaskerom også som et våtrom. Gulv og utsatte områder må tåle vannsøl og fukt, og skal derfor være utført med vanntett sjikt. Dette inkluderer hele gulvflaten. Gulvet skal ha tilstrekkelig fall mot sluk, slik at vannsøl og eventuell lekkasjevann ledes til sluket på en trygg måte.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malte slette vegger og malt slett innvendig tak.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Flis på gulv med gulvvarme hvor fallforholdene er begrenset.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjell fra sluk til gulvnivå ved dør måles til ca. 5 mm. Det er imidlertid etablert en oppkant under dørterskel som er målt til ca. 3,5 cm, så fremt denne er tett så er det er ikke direkte fare for at vann ikke går til sluk selv om fallforhold ikke tilfredsstiller dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ut fra plassering av utstyr/installasjoner vurderes avviket på fallforholdene ikke å medføre noen større risiko med tanke på lekkasjer/overrenning til tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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

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

Eier opplyser om at flisgulv ble skiftet i forbindelse med tilbakeslag fra avløpsvann i 2012, men det er ikke kjent om det da også ble lagt ny membran. Arbeidet ble utført gjennom sameiets forsikringsselskap.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerommet er innredet med servantskap i laminert glatt utførelse med laminat benkeplate med servant og 1-greps blandebatteri. Videre er det opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk via sentralt avtrekk for boligen med tilluftspalte under dørblad.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (teknisk rom) uten å påvise unormale forhold. Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.



KJELLER > BAD

Generell

Haakon Odd Christiansens veg 39 B , 7048 TRONDHEIM
Gnr 48 - Bnr 152
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

I følge selger, ble rommet oppgradert/renovert i 2010. Selger opplyser at alle arbeider (membran/tettesjikt, flis, rør - og elektriske installasjoner) er utført av firma/fagfolk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights.

KJELLER > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er tilstrekkelig fall til sluk. Det er i tillegg etablert en oppkant under dørterskel som hindrer overrenning av lekkasjevann til tilstøtende rom.

KJELLER > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

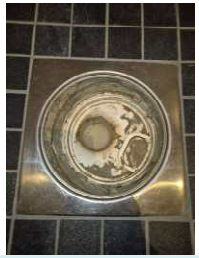
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er innredet med dusjhjørne, veggmontert toalett og servant med 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble påvist at propp i servant mangler.

Det nevnes også at det ikke ble påvist drenasje/lekkasjesikring fra innebygget/skjult sisternen. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen (saftybag el. lign. løsning som sikrer mot at ev. lekkasjevann skal gå inn i konstruksjonen).
På tidspunktet for bygging av badet var det imidlertid ikke krav om lekkasjesikring eller drenasje. Slike krav ble først innført i TEK10 med virkning fra 1. juli 2011.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny propp i servant bør påregnes.

Kravet gjelder for nye vanninstallasjoner etter TEK10, med virkning fra 01.07.2011, og det stilles ikke krav om å oppgradere eksisterende bygningsdeler eller installasjoner til dagens standard. Likevel er det viktig å være oppmerksom på den økte risikoen ved eldre løsninger uten tilsvarende sikkerhetsmekanismer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk via sentralt avtrekk for boligen med tilluftspalte under dørblad.

KJELLER > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (teknisk rom) uten å påvise unormale forhold. Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stuen og fremstår med laminat på gulv, malte slette vegger med glassplate over koketopp og malt slett innvendig tak med downlights. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og kvarts kompositt benkeplate med nedfelt induksjonstopp, underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med uttrekkbart frontstykke. Videre er det integrerte hvitevarer som fryseskap, kjøleskap, stekeovn, kaffemaskin og oppvaskmaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk som føres direkte ut via ventilator over koketopp hvor komfyrvakt er plassert under ventilator.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet fremstår med flis på gulv, tapet på vegger og malt slett innvendig tak. Rommet er innredet med veggmontert toalett og servantskap med slett front og heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobberrør og plastrør (rør i rør) hvor åpen rørfordeler er påvist på teknisk bod med avrenningsmulighet til sluk. Det er kun synlige vannledninger som er besiktiget.

På kjøkkenet er det etablert lekkasjevarsler med sensor på gulvet som stenger vanntilførsel til oppvaskmaskinen hvis det oppstår lekkasjer.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom, toalettrom og kjøkken via felles avtrekk for boligen (ev. avvik kan også være beskrevet under de respektive poster). Avtrekksvifte er plassert på tak.
Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har en egen varmesentral/varmeveksler som er tilkoblet fjernvarme. Denne sørger for oppvarming av tappevann og radiatorer/vannbåren gulvvarme. Egen energimåler. Eier opplyser om ta det ble gjennomført service på anlegget i 2025.

Kun synlige installasjoner inne i leiligheten er inspisert og vurdert. Slike installasjoner kontrolleres kun for lekkasjer og eventuelle synlige feil eller mangler. Tilstandsgrad (TG) er basert på det som er synlig og informasjon gitt av eier.

Hvis det ønskes en mer omfattende kontroll, inkludert funksjonstesting av varmeanlegget, må dette utføres av fagpersoner med spesialkompetanse og riktig teknisk utstyr. Vær også oppmerksom på at slike anlegg bør få regelmessig service, normalt hvert annet år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i teknisk rom.

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.
   2006

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?

Haakon Odd Christiansens veg 39 B , 7048 TRONDHEIM
Gnr 48 - Bnr 152
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Ja, på arbeider utført i regi av eier/selger. Samsvarserklæring finnes også fra da anlegget var nytt.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

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

Generell kommentar

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



TG 0 Brannteknikse forhold

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

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

Boligen har tilstrekkelig med røykvarslere og har brannslukningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke gjort kjent. Bygget er oppført på stabil byggegrunn basert på visuelle observasjoner av grunnmurens synlige deler utvendig og innvendig.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Utvendig fuktsikring/dreneringen er fra byggeår og grunnmurskonstruksjonen er utvendig fuktsikret med grunnmursplast. Ved hulltaking og fuktsøk på lukkede konstruksjoner og ved visuelle observasjoner i kjeller/underetasje ble det ikke registrert forhold som tilsier at det er svikt i utvendig fuktsikring/drenering.

Drenssystemet består av flere elementer, som drensrør, tilfylte masser og fuktsikringer mot grunnmur. Det meste er da skjult under bakken og ikke lar seg kontrollere visuelt, men man kan få visse indikasjoner på funksjon ved kontroll og fuktsøk på innsiden, samt vurdering av terrengforhold rundt bygget/eiendommen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i betong i isolerte forskalingselementer (Thermomur el. lign). Thermomur er forskalingselementer som stables opp som byggeklosser og som etter ifylling av betong gir ferdig vegg med tosidig isolering. Blokkene er formstøpt i ekspandert polystyren (EPS). Ingen synlig retningsavvik eller tegn til svikt registreres og grunnmuren vurderes å være i god beskaffenhet.
Fundamentene er under bakken og kan ikke besiktiges, men det er ingen forhold som indikerer ustabile grunnforhold eller svekkelser i grunn/fundamenteringer.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt. Bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann, men på generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er hellningsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Private stikkledninger til offentlig vann/avløp.

Utvendig vann og avløpsledninger er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt. Vurdering/TG er basert på alder og kontroll utføres ved tapping av vann. For ev. nærmere kontroll av avløpsrør, kan være å foreta kamerakontroll via sluk eller stakeluke. Ev. vedlikehold kan kan være å utføre høytrykksspyling.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Haakon Odd Christiansens veg 39 B , 7048 TRONDHEIM
Gnr 48 - Bnr 152
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

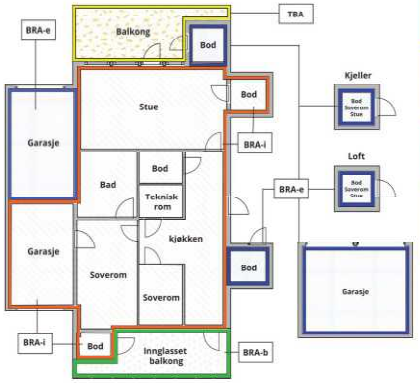
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1	53	5		58	24
Etasje 2	55			55	1
Kjeller	52			52	
SUM	**160**	**5**			**25**
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, Toalettrom, Stue/kjøkken	Utvendig bod	
Etasje 2	Gang m/trapp, 3 soverom, Bad		
Kjeller	Trapperom, Kjellerstue, Kott, Vaskerom, Bad, Teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Ved en eventuell søknad om bruksendring til boligformål vil brannsikkerhet og rømningsveier være viktige faktorer, og kravene på søketidspunktet må oppfylles. Andre forhold, som dagens krav til takhøyde, dagslys og utsyn, kan vurderes som mindre strenge for boliger som er byggesøkt før 1. juli 2011.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduer i tilknytning til kjelleretasjen har tilfredsstillende lysåpning for rømning, men det skal være fastmontert anretning (benk el. lign) i et av soverommene når underkant vindu er mer enn en meter over gulvet.
Vær også obs på at det er mot lysgrav med stålrist som kan være tung å løfte.

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)
Rekkehus	155	5

Haakon Odd Christiansens veg 39 B , 7048 TRONDHEIM
Gnr 48 - Bnr 152
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2025	Vegard Berg Garvik	Takstingeniør
	George H. M. Mjønes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	48	152		44	51.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Haakon Odd Christiansens veg 39 B

Hjemmelshaver
Mjønes George Hugh Michael Mccarthy, Mjønes Gørild Myklebust

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 475 000	2007	Opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.08.2025	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Fremvist	6	Nei
Fra Infoland	29.08.2025	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått	104	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	
2	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Gørild Mjønes

George H. M. Mjønes

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2006
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Haakon Odd Christiansens Veg 39
B
7048 Trondheim

5001-48/152/0/44

Våtrom, tak og fasade

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

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

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Tilbakeslag fra avløpsvann. Skader på parkett i kjelleretasje som gjorde at gulv ble byttet. Og flisgulv i kjeller ble skiftet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført gjennom sameiets forsikringsselskap.De ordnet med håndverkere som byttet parkett i kjellerstue og flis vaskerom

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Lesund Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold/ service på varmesentral, byttet pakninger, etterfylt trykk på ekspansjonstank. Dokumentasjon finnes

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ny terrasse og trapp inngangsparti 2025

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Kjeller oppusset etter overtakelse i 2006

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

- **Ja**

Det er snakk om at sameiet kanskje må bytte noe ytterkledning på boligmassen, men om dette vil føre til økte fellesutgifter vites ikke. Økonomien til sameiet skal være god.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

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

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

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

40. 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.

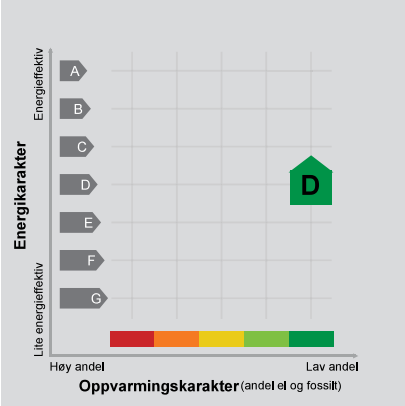
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Haakon Odd Christiansens veg 39B
Postnummer	7048
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	152
Seksjonsnummer	44
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21067725
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-162758
Dato	01.09.2025



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)

- **Slå el.apparater helt av**
- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Redusér innetemperaturen**

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:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	160
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

VEDTEKTER FOR SAMEIET JORDBÆRSTI1

Vedtatt: 20. juni 2006
Sist endret på årsmøte: 27. mai 2020

* * *

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL
§ 2 EIERFORHOLD
§ 3 ENDRING AV SAMEIET
§ 4 RÅDERETT / RETT TIL BRUK

ÅRSMØTET

§ 5 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING
§ 6 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE
§ 7 STEMMERETTSREGLER
§ 8 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV
§ 9 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

STYRET

§ 10 STYRET
§ 11STYRETS KOMPETANSE
§ 12 OM STYREMØTET

HABILITETSREGLER

§ 13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

§ 14 REGISTRERING AV SAMEIERE
§ 15 REVISJON OG REGNSKAP
§ 16 FORRETNINGSFØRER
§ 17 FORSIKRING
§ 18 VEDLIKEHOLD
§ 19 PARKERING / BOD
§ 20 VELFORENING
§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
§ 22 FELLESKOSTNADER
§ 23 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

§ 24 MISLIGHOLD
§ 25 TVANGSSALG
§ 26 FRAVIKELSE

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL LIV OM EIERSEKSJONSSAMEIER

§ 27 ENDRINGER I VEDTEKTENE
§ 28 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONSSAMEIER

VEDTEKTER
FOR SAMEIET JORDBÆRSTI1, ORG.NR. 990 515 360

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65
Vedtektene er først fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Jordbærsti1.

Sameiet omfatter eiendommen(e) Gnr. 48, bnr. 152, snr. 1-59 i Trondheim kommune.
Samtlige seksjoner er seksjonert til boligformål.

Eiendommens adresse er:
Haakon Odd Christiansens vei 33, 35, 37, 39a-d, 41a-c, 43a-e, 45a-e 7048 Trondheim.

Fastsettelse av bolig seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

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

De deler av tomt og bebyggelse som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon.

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

.

§ 2 EIERFORHOLD – RETTSLIG DISPOSISJONSRETT.

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

Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.
Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med unntak for følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

§ 3 ENDRING AV SAMEIET.

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

§ 4 RÅDERETT / RETT TIL BRUK

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

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

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom sameierne.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
Bruksenheten skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke - uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse - brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameierne / boligenhetene. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Årsmøtet, evt. e.o. sameiermøte setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

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

Fellesareal som ligger i de enkelte bygningen, og som ikke er nødvendig/tilrettelagt for bruk av seksjonseiere i andre bygninger, skal være eksklusiv for seksjonseierne i den gjeldende bygning.

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

ÅRSMØTET

§ 5 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

§ 6 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Årsrapport fra styret
- Regnskap pr. 31.12. i revidert stand
- Saker som styret forelegger
- Innkomne forslag
- Valg på
    - a) styreleder
    - b) fire styremedlemmer
    - c) to varamedlemmer
    - d) revisor
    - e) valgkomitè bestående av 2 personer

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

§ 7 STEMMERETTSREGLER

Hver enkelt seksjon har én stemme.

§ 8 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som gjelder alle bruksenhetene.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- Endring av vedtektene.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene

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

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsing av sameiet, tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter samt tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 9 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

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

Alle årsmøter skal:

- velge møteleder
- godkjenne innkalling til møtet
- godkjenne dagsorden
- registrere fremmøte
- velge en til å føre protokoll
- velge stemmetellere
- velge to sameiere til å signere protokollen

STYRET

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre med en leder, fire medlemmer og to varamedlemmer. Det bør fortrinnsvis velges ett styremedlem fra hvert bygg. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder tjenestegjør i et år. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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

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

§ 11 STYRETS KOMPETANSE

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

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Sameiemøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

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

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

§ 12 OM STYREMØTET

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

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

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

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Protokollen kan underskrives elektronisk.

For å sikre god informasjonsflyt mellom styret og den enkelte sameier, som styret representerer, skal styret sende ut kopi av møteinnkalling med saksliste og møteprotokoll til alle interesserte sameiere og forretningsfører. Personopplysninger anonymiseres.

HABILITETSREGLER

§ 13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående.
b) en avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.
c) avstemming om en avtale med tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i saken.
d) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
e) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

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

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

§ 14 REGISTRERING AV SAMEIERE

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

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

§ 17 FORSIKRING

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

§ 18 VEDLIKEHOLD

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. For de seksjonseiere som disponerer egen balkong, påhviler også et ansvar for utvendig vedlikehold av denne. Herunder omfattes fortløpende renhold og vedlikehold samt periodiske vedlikehold.

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder innvendig vedlikehold av dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. Ovenfor stående kapitel. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene. Det påhviler sameiet rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

(3) 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.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

§ 19 PARKERING / BOD

Alle seksjoner som har kjøpt leilighet med parkeringsplass i parkeringskjeller har eksklusiv bruksrett til parkeringsareal på fellesareal i kjeller.
Øvrige seksjonseiere har utendørs parkering.

I parkeringskjelleren er det 7 parkeringsplasser som på grunn av størrelse/tilgjengelighet er tilrettelagt som plasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Dette gjelder også personer i seksjonseiers husstand, eller dennes leietakere. Styret kan tildele disse til de med gyldig bevis på nedsatt funksjonsevne som har kjøpt leilighet med parkeringsplass i parkeringskjelleren, der parkeringsplassen ikke er tilrettelagt. De som disponerer tilrettelagt plass uten særskilt behov kan da pålegges å bytte parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Etter det kan seksjonseier som opprinnelig har bruksrett til plassen få denne tilbake.

Et eventuelt bytte av parkeringsplass mellom seksjonseierne medfører ikke formelle vedtektsendringer, men skal meldes til og godkjennes av sameiets styre.
Styret må til enhver tid holde seg à jour med hensyn til oversikt over parkeringsplasser.
Hvis bytte ikke er godkjent av styret, vil opprinnelig listeført parkeringsplass følge seksjonen ved salg.

Parkeringskjeller og bod må ikke benyttes til lagring av gjenstander som vanskeliggjør renhold/ spyling.
Ved parkering av sykler, mopeder med mer, må dette skje innenfor egen oppmerket parkeringsplass.
Fastmontering av lagringsanordninger kan bare skje etter godkjenning av styret.

Boder seksjoneres som tilleggsdel til den enkelte seksjon, unntatt rekkehusene (seksjon 43 – 59).

Det vises ellers til reglene om parkering og ladning av EL-bil i Husordensreglene.

§ 20 VELFORENING

Sameiet Jordbærsti1 har pliktig medlemskap i Aasheim / Høiset velforening.

Velforeningen vil være ansvarlig for vedlikehold av fellesarealer som ikke er overtatt av det offentlige. Seksjonssameiet forestår valg av seksjonssameiets representant i ovennevnte velforening.

§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Styret har ansvaret for å utarbeide en områdeplan som forelegges årsmøtet for godkjenning. Denne planen skal sikre at området framstår som helhetlig med tanke på solforhold, siktlinjer og estetikk. Revisjon og endring av planen må godkjennes av årsmøtet.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og andre forhold som omhandles i gjeldende områdeplan, skal kun skje i henhold til denne. Før slike arbeider settes i gang, må styret godkjenne planene og berørte sameiere informeres.

Tilbygg, boder, endring av fasader og andre arbeider som krever melding til bygningsmyndighetene, må være i henhold til gjeldende områdeplan og godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Det er ikke tillatt å sette opp radio- eller tv-/ parabolantenner.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Bygningsmessige forandringer som berører bærende og/eller støttende elementer skal kun utføres av godkjent bygningsfirma.
Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade eller fare for bygningsmessig skade på eiendommen.
Styret kan i mangel av slik dokumentasjon, stanse bygningsarbeidene.

Dersom egne innvendige eller utvendige arbeider/arrangementer fører til skade på bygningen, skal reparasjon i sin helhet bekostes av den enkelte seksjonseier. Dersom reparasjon ikke blir utført innen rimelig tid etter påpekt skade, kan styret rekvirere utbedring utført av firma på seksjonseiers bekostning.

§ 22 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader - alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon - skal dekkes av sameierne. Kostnadene skal fordeles mellom sameierne på følgende måte:

1. Alle felleskostnader knyttet til felles utearealer skal fordeles likt mellom sameierne.
2. Alle felleskostnader knyttet til parkeringskjeller, samt avsetning til vedlikehold av denne skal fordeles pr. plass, jf. også § 19.
3. Alle utgifter ved de enkelte bygninger i sameiet skal bæres av seksjonene som ligger i disse i henhold til enhets- og størrelsesfordeling.
4. Alle utgifter knyttet til fjernvarme skal holdes atskilt mellom leilighetene og rekkehusene da rekkehusene har separate målere for fjernvarme. Et eventuelt overskudd eller underskudd for fjernvarme skal tilfalle/belastes leilighetene i sin helhet.

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

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av ovennevnte utgifter.

Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

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

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.

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

§ 23 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

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

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

§ 24 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 vedtekter og ordensregler.

§ 25 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.

§ 25 PÅLEGG OM FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN

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.

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER

§ 27 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 28 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER FOR AASHEIM / HØISET VELFORENING

Org. nr: 988 375 675

Først vedtatt på stiftelsesmøte 10. mars 2005
Revidert på årsmøtet 18. mars 2009

Sist endret 01.juni 2016

1. Formål

Velforeningens overordnede formål er å ivareta nåværende og fremtidige eiere av eiendommer på velforeningens område, jf. pkt. 2, vedlegg 1, i forhold som angår deres felles interesser som eiere.

Velforeningen er eier eiendommene vist som fellesareal på vedlegg 1, og er ansvarlig for drift og vedlikehold av disse eiendommene.

Velforeningen eier og er ansvarlig for drift og vedlikehold av felles vann og avløpsledninger på foreningens område, jf. vedlegg 1.

2. Velforeningens fysiske ansvarsområde

Velforeningens fysiske område er nærmere definert i vedlegg 1, til disse vedtekter.

3. Medlemskap

Nåværende og fremtidige eiere av tomter/eneboliger/seksjoner/borettsandeler innenfor velforeningens område er forpliktet til å være medlem av velforeningen.

Det skal på alle eiendommer innenfor velforeningens område tinglyses en erklæring om tvungen medlemskap i velforeningen.

Medlemmene er forpliktet til å følge foreningens vedtekter. Medlemmene er videre forpliktet å følge vedtak fattet i foreningens styrende organer.

4. Kontingent

Hvert medlem skal betale en medlemskontingent fastsatt av årsmøtet. Kontingenten skal innbetales innen den frist årsmøtet fastsetter. Kontingenten kan benyttes i tråd med foreningens formål.

Medlemskontingenten skal dekke drift og vedlikehold innenfor velforeningens ansvarsområde. Dersom den fastsatte kontingenten viser seg å ikke være tilstrekkelig, kan styret vedta tilleggskontingent til dekking eller avverging av underskudd. Kontingenten fordeles likt pr. husstand innenfor velforeningens område med mindre annet følger av disse vedtekter.

Ved etablering av barnehage i området skal denne svare for en andel tilsvarende 10 husstander.

5. Kostnader som skal fordeles

Kostnader påløpt i forbindelse med drift og vedlikehold av arealer påheftet bruksrett i form av parkeringsrettigheter eller lignende, skal dekkes av innehaveren av bruksretten.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold pumpestasjon skal dekkes av de felt som er tilknyttet denne.

6. Styret

Velforeningen skal ha et styre med fra tre til seks medlemmer, hver med personlig varamedlem. Styret skal bestå av en leder samt fra to til fem styremedlemmer. Styremedlemmene velges blant personer som fortrinnsvis sitter i styrene for de forskjellige sameiene / andre organisasjonsformene. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt og for ett år av gangen.
Styremedlemmene velges for to år av gangen. Styrevervet er personlig.

Styret er vedtaksdyktig dersom minst tre medlemmer er til stede.

Dersom et styremedlem selger sin bolig, eller har en annen grunn for fritak, kan medlemmet tre ut av styret ut av styret i valgperioden. I slike tilfeller trer personlig varamedlem inn i styret. Dersom frafall fører til at styret ikke lenger er vedtaksdyktig skal det holdes suppleringsvalg.

Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin bolig, eller får annen gyldig grunn for fritak. Den nye lederen vil fungere frem til førstkommende ordinære årsmøte.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes.

Styret sørger for løpende forvaltning av velforeningens anliggender i samsvar med foreningens vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret ansetter forretningsfører til innkreving av kontingent, føring av regnskap, utarbeidelse av årsbudsjett samt betaling av løpende utgifter til vedlikehold eller lignende. Styret kan videre ansette/leie inn vaktmestertjeneste til vedlikehold av fellesarealer.

Årsbudsjett sendes til høring til alle deltakende sameier og enheter i velforeningen, og vedtas innen utgangen av oktober.

7. Årsmøte

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. På årsmøtet møter en representant fra hvert felt på sameiets eiendom.

Før innkalling til årsmøte sendes, skal **styret fastsette en frist for når forslag til vedtak på årsmøtet må være sendt styret.**

Årsmøte innkalles skriftlig av styret med 8-20 dagers varsel. Innkallingen sendes styret i de boligselskaper/sameier/boligsammenslutninger som befinner seg på hvert felt, jf. vedlegg 1. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som skal behandles. Årsmøtet kan ikke fatte **vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.**

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- **Regnskap for foregående kalenderår**
- **Innkomne saker**
- **Planer for kommende år og informasjon om budsjett, herunder fastsetting av kontingent.**
- **Valg**

Regnskap og eventuell revisjonsberetning, samt budsjett for kommende år, skal sendes ut til alle boligselskaper/sameier/boligsammenslutninger som befinner seg på hvert felt, jf **vedlegg 1, sammen med innkallingen. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøte.**

Stemmer avgis slik at den enkelte representant avgir stemmer tilsvarende det antall boliger som befinner seg i representantens felt. Felt for barnehage har 10 stemmer.

Vedtak fattes med simpelt flertall blant de avgitte stemmene. Ved større investeringer eller endringer av fellesarealers bruksområde kreves 2/3 flertall av avgitte stemmer på velforeningens årsmøte.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringene trer i kraft umiddelbart.

Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner det påkrevd, eller når en eller flere representanter som alene eller til sammen representerer minst 20 % av medlemmene fremsetter skriftlig krav om det. Innkalling og gjennomføring følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte.

8. Revisor / forretningsfører

Forretningsførers arbeidsoppgaver fastsettes av styret.

9. Oppløsning, Sammenslutning, Deling

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsningen vedtatt med minst 2/3 flertall, skal det innkalles til ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsningen skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall.

Det skal velges et awiklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om internt valg foretas.

Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendig vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring. Styret skal i den forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøte skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

10. Diverse bestemmelser

Ved salg av eiendommer på velforeningens område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11. Vedlegg

1. Oversikt over velforeningens område og felt

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET JORDBÆRSTI1

VELKOMMEN TIL SAMEIET JORDBÆRSTI1

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

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger.
Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET - LÅSING

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.
For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesrom og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Ref. Vedtektenes §§18 og 21 samt områdeplan.
Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier.
Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

BRUK AV LEILIGHETEN

For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.
Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket.
Det er heller ikke tillatt å sette opp skohyller, skap etc i fellesarealer og ganger.

DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.
Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område.

PARKERING

Parkering må kun foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene. For å ikke være til sjenanse tillattes ikke parkering av bobiler, tilhenger, stor varebil/skapbil og lastebiler for regelmessig parkering.
Parkering i gangveier må ikke forekomme, med unntak for nødvendig tilbringertjeneste og syketransport/utrykning. Sykkelparkering foretas på anvist plass.

LADING AV LADBARE BILER I PARKERINGSKJELLER

Sameiet har lagt til rette for lading av elbil og ladbare hybridbiler i garasjen med nye sikringsskap og kabelgater. Det tillates at beboere selv bekoster montering av stikkontakt på egen parkeringsplass under følgende forutsetninger:

- Egen sikring på maks 10A*
- Jordfeilbryter type B-vern*
- Ladeboks i oppheng eller i kurv (vektavlastning)*
- Leiligheter kobler på egen måler, mens rekkehus kobler på fellesmåler med egen måler i skap. Styret avregner dette forbruket og fakturerer rekkehus halvårlig.
- Ved behov for HC parkering, må den som har behov bekoste endringer som plassbytte medfører for berørte parter.
- Styret skal ha dokumentasjon fra installatør på at jobben er gjort i henhold til forskrifter og at sikring er koblet på beboers egen måler.

* Disse kravene er i tråd med DSBs retningslinjer.

Bravida har målt kapasitet og har gitt oss en rapport som viser at det er tilstrekkelig kapasitet.

Sameiet må likevel informere om at montering av ladepunkt blir gjort på den enkeltes regning og risiko. Endringer i forskrifter eller annet som oppstår som f.eks kapasitetsutfordringer må den enkelte beboer ta høyde for. Sameiet vil forbeholde seg retten til å gjøre endringer om det er nødvendig . Utbedringer av det enkelt ladepunktet som følge av endring i anbefalinger eller endringer i forskrifter må dekkes av eier av ladepunktet.

For dere som fram til nå har benyttet alternative ladepunkter i sameiet ber vi om at dere leser avsnitt nedfor som er tatt fra DSBs anbefaling:

Dersom eksisterende kurs med vanlig kontakt skal benyttes for regelmessig lading vil dette være å anse som en bruksendring etter §16 i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg som krever at anlegget "skal være egnet til forutsatt bruk". Bakgrunnen er at lading av elbil vil innebære en vesentlig endring i belastningsmønster og type belastning. Selv om en vanlig kontakt kan tilkobles med 16A er den ikke laget for denne høye belastingen over tid. DSB erfarer ofte varmgang og smelteskader ved tilsyn. Slike skader er en stor risiko for brann. I tillegg vil ladesystemet i elbilen maskere en vanlig jordfeilbryter som da ikke vil fungere ved jordfeil. Da kan det oppstå livsfarlige situasjoner. Det må installeres en spesiell jordfeilbryter type B som ikke forstyrres av støyen fra ladesystemet.

Sameiet har samarbeidet med Bravida for å legge til rette for ladding av elbil, det er derfor ønskelig at de benyttes ved montering av ladepunkt.

Ved montering vil det påløpe en engangskostnad til sameiet på kr 1 000,- for å dekke tilretteleggingskostnader sameiet har hatt.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre.
Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.
På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl 2300 og 0700 skal det være ro i sameiet.
Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.
Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal ikke foregå fra balkong/vindu.
Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.
Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.
Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.
Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.
Røde bokser for spesialavfall (batteri etc) vil bli satt langs veggen ved inngangen til bodene.
Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget.
For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Hegstadmoen.
Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.
Det er ikke tillatt å røyke eller å kaste sneiper ved hovedinngangen. Det er heller ikke anledning til å røyke inne i bygningens felles rom, så som ganger, kjellere og heiser.
Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Ref. Vedtektenes §§18 og 21 samt områdeplan

LUFTING AV VERANDA

Beboere oppfordres til å lufte på glass verandaer på dager med sterk sol. Dette grunnet at gele i brannglass ikke tåler høy temperatur over 55 grader.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

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

Sist revidert på ordinært årsmøte 11. april 2024

Sameiet Jordbærsti1

Sameiet Jordbærsti1 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 308 624	1 295 208	1 307 474	1 466 040
Tillegg elektroniske fellesavtaler		460 200	423 384	460 000	339 996
Fjernvarme		436 368	384 180	436 416	439 188
Andre driftsinntekter	1	314 365	304 919	278 496	284 461
Sum driftsinntekter		**2 519 557**	**2 407 691**	**2 482 386**	**2 529 685**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-28 094	-28 014	-29 053	-29 053
Styrehonorar		-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Forretningsførerhonorar		-98 430	-95 085	-109 100	-120 000
Honorar administrative tjenester		-5 122	-4 488	-3 600	-4 000
Eksterne honorar	3	-11 073	-10 510	-32 000	-27 500
Kontingent/felleskostnader	4	-69 668	-66 773	-75 000	-75 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-147 806	-127 981	-179 500	-176 450
Vaktmestertjenester		-131 236	-158 735	-126 671	-166 000
Løpende vedlikehold	6	-98 525	-277 257	-210 000	-193 000
Periodisk vedlikehold	7	-76 875	0	-385 000	-500 000
Elektroniske fellesavtaler		-396 912	-434 386	-460 000	-340 000
Forsikring		-261 082	-227 894	-245 000	-265 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-19 200	-18 361	-4 750	-4 750
Energi, felles		-449 401	-526 130	-511 416	-504 266
Andre driftsutgifter	8	-36 315	-11 160	-41 250	-57 700
Sum driftskostnader		**-1 894 738**	**-2 051 775**	**-2 477 340**	**-2 527 719**
DRIFTSRESULTAT		**624 819**	**355 916**	**5 046**	**1 966**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		72 597	54 546	0	2
Netto finansposter		**72 597**	**54 546**	**0**	**2**
Resultat før skattekostnad		**697 416**	**410 462**	**5 046**	**1 968**
Ordinært resultat etter skatt		697 416	410 462	5 046	1 968
ÅRSRESULTAT	**9, 12**	**697 416**	**410 462**	**5 046**	**1 968**
Disponering av totalresultat:		697 416	410 462	5 046	1 968
Overført til annen egenkapital		697 416	410 462	0	0

Sameiet Jordbærsti1 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	11 697	9 282
Periodiserte kostnader	10	370 376	344 310
Andre fordringer	10	0	12 151
Mellomregning Klare Finans	10	28 264	16 999
Opptjente renter	10	48 038	31 894
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 807 585	1 154 638
Sum omløpsmidler		**2 265 959**	**1 569 274**
SUM EIENDELER		**2 265 959**	**1 569 274**

Aasheim og Høiset velforening - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
Felleskostnader driftsdel		513 551	513 551	513 555
Andre driftsinntekter	1	31 998	31 998	32 000
Sum driftsinntekter		**545 549**	**545 549**	**545 555**
Driftskostnader				
Personalkostnader	2	-3 525	-3 841	-3 840
Styrehonorar		-30 000	-32 240	-30 000
Forretningsførerhonorar		-36 472	-35 170	-36 472
Honorar administrative tjenester		0	-43	0
Vaktmestertjenester		-246 545	-247 305	-274 600
Løpende vedlikehold	3	0	-9 681	-30 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-30 000
Energi, felles		-4 030	-6 648	-8 500
Andre driftsutgifter	4	-1 884	-600	-3 000
Sum driftskostnader		**-322 456**	**-335 529**	**-416 412**
DRIFTSRESULTAT		**223 093**	**210 020**	**129 143**
Finansinntekter og kostnader				
Finansinntekter		28 690	19 168	7 000
Netto finansposter		**28 690**	**19 168**	**7 000**
Resultat før skattekostnad		**251 783**	**229 188**	**136 143**
Ordinært resultat etter skatt		251 783	229 188	136 143
ÅRSRESULTAT	**5, 8**	**251 783**	**229 188**	**136 143**
Disponering av totalresultat:		251 783	229 188	136 143
Overført til annen egenkapital		251 783	229 188	0

Aasheim og Høiset velforening - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Opptjente renter	6	28 690	19 168
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	7	758 886	517 117
Sum omløpsmidler		**787 576**	**536 285**
SUM EIENDELER		**787 576**	**536 285**

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Jordbærsti1

Tid: Torsdag 11.04.2024 - kl.18:00
Sted: TOBBs lokaler i Krambugata 7, oppmøte utenfor hovedinngangen

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Forslag til vedtak: Regnskap 2023 godkjennes.

2.2 Disponering av resultat

Forslag til vedtak: Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2023

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret for 2023/2024 settes til kr 65 000,-

5. Saker fra styret /eierne

5.1 Kabel TV og internett

Styret har bedt om tilbud på kabel TV og internett fra eksisterende leverandør Telia og Telenor. Detaljer knyttet til leveransen i de ulike tilbudene vil bli gjennomgått på årsmøte.

Oppsummert har vi følgende valg.

- Telia - leveranse som i dag. Pris pr enhet kr 479,- pr mnd, bindingstid 3 år.
- Telia - leveranse som i dag, men med fiber. Pris pr enhet kr 479,- pr mnd, bindingstid 5 år.
- Telenor - fiber. Pris pr enhet kr 559,-, bindingstid 5 år.

5.2 Svalgang - impregnert panel

Forslag innsendt av: Laukholm.

Vi viser til sak 5.2 Svalganger i protokoll fra årsmøte 2023, der forslaget om å ta en test med impregnert panel langs kant på svalgang, nr. 33, ble enstemmig vedtatt. Styret ble bedt om å budsjettere midler til reparasjon/forbedring/forskjønnelse av svalgangene og trappene i de tre blokkene.

Forslag til vedtak: Det monteres impregnert panel langs kantene på svalgangene og på trappene i de tre blokkene i sameiet.

5.3 Matter til svalgang

Forslag innsendt av: Laukholm.

Rundt heishuset og ved postkassene i nr. 35 er/blir det om vinteren veldig ofte glatte partier. Det er ønskelig med flere matter for å unngå at noen kan falle og skade seg.

Forslag til vedtak: Det kjøpes inn ytterligere 2 matter.

5.4 Oppgradering/forskjønnelse av gårdsrommet mellom blokkene

Forslag innsendt av: Laukholm.

Gårdsrommet er lite tiltalende og bør forskjønnes. I de siste 10 år er det ikke bevilget/brukt penger på dette området. Det eneste som er gjort, er å fjerne et tre. Vi har nylig vært i kontakt med gartner hos Ekra landskapsgartneri, og han har vært her og sett på området. Han har kommet med noen tips og et muntlig kostnadsoverslag. Forslaget er som følger: 2 stålkasser, ca 6 kvadratmeter hver, beplantet med vintergrønne busker. Dessuten en søyletuja, ca 2,5 meter høy. Denne er til erstatning for det treet som finns. Kassene ferdig montert, plassert og beplantet samt søyletuja plantet, blir pristilbudet ca 60.000,- inkl. moms. Dersom dette blir vedtatt budsjettert, vil det komme skriftlig dokumentasjon fra gartneriet.

Forslag til vedtak: Det budsjetteres penger til oppgradering av gårdsrommet.

5.5 Styrets praksis ved kjøp av tjenester for sameiet

Forslagsstiller: Rolf Jensås.

I regnskapet for 2019 er det belastet kr. 48.972 i forretningsfører-honorar, mens det i regnskapet for 2020 er belastet kr. 86.220 under den samme kostnadsarten. Dette tilsvarer en økning på hele 76 % fra det ene året til det andre. Det er derfor grunn til å spørre om bakgrunnen for dette.

Mitt forslag er at styret orienterer årsmøtet om hvilken generell praksis som følges når avtaler om kjøp av tjenester for sameiet blir inngått. Videre bes styret om å orientere årsmøtet om bakgrunnen for den store økningen i forretningsfører-honorar fra 2019 til 2020. Dersom årsmøtet mener at styrets orientering ikke er tilfredsstillende ut fra hensynet til god kostnadskontroll og ivaretagelse av sameiernes økonomiske interesser, bes styret om å legge frem forslag til en ny og forbedret praksis i neste årsmøte.

5.6 Åpne svalganger i nr 33, 35 og 37 - et økende problem

Forslag innsendt av: Rolf Jensås.

Ulempene med de åpne svalgangene i deler av de tre boligblokkene er godt beskrevet i forbindelse med tidligere årsmøter. Her handler det om regn og smeltevann som drypper i hodet på folk hele året, farlige isdannelser på gulvet når takdrypp eller regn fryser til is samt ulempen med all snømåkingen i vinterhalvåret. Disse ulempene berører beboere i totalt 12 leiligheter i de tre boligblokkene.

Etter årsmøtet 29.03.23 har det tilkommet to nye ulemper. For det første er det, etter vedtaket under punkt 5.2 i fjorårets årsmøte 29.03.23, montert trepanel på svalgangenes ytterkant i nr. 33. Panelet er montert på treklosser og henger ca fem cm utenfor kanten. Panelet er 25 cm høyt. Ved snømåking nå i vinter viste det seg snart at panelet danner et effektivt hinder når særlig våt snø og slaps skal fjernes fra gulvet. Under behandlingen av punkt 5.2 i fjorårets årsmøte påpekte undertegnede at man bør gjøre som på sørsiden når det gjelder å kle inn ytterkant på svalganger, men dette så ikke ut til å bli oppfattet av verken forslagsstiller eller øvrige årsmøtedeltakere. På sørsiden av blokkene er det montert grå metallbeslag på balkonggulvenes ytterkant. Det samme burde vært gjort på nordsiden, på svalgangenes ytterkant. Da ville fasadenes estetiske uttrykk blitt ivaretatt på en helhetlig måte. Videre er det slik at tynne metallbeslag ikke skaper noen ekstra utfordring i forhold til snømåking, dersom de monteres på selve betongen og ikke på klosser.

For det andre så har et styremedlem på nytt klaget på lyder fra snømåking, til tross for at snømåkingen skjer innenfor tidsrom som må anses som akseptable i hht vedtatte husordensregler. Det er ganske uvanlig at et styremedlem i et boligsameie klager på snømåking i fellesarealer som utføres av beboere. Et styremedlem som opptrer på denne måten bør stille sitt styreverv til disposisjon.

Videre vil jeg påpeke at alle anliggender vedr. fellesarealer i et boligsameie er styrets ansvar. Fellesarealer i et boligsameie kan defineres som alle arealer i et boligsameie som ikke tilhører den enkelte seksjonseier. Det være seg f.eks. svalganger eller utendørs grøntarealer. Det blir derfor grunnleggende feil når styret skyver ansvaret for å finne en løsning på svalgang-problemene over til årsmøtet og derved sameierne. Styret er valgt og ikke minst betalt for å håndtere alle anliggender vedr. fellesarealer.

Forslag til vedtak: Vedtaket under sak 5.3 i årsmøtet 29.03.23 oppheves. Årsmøtet gir styret i oppdrag å innhente pristilbud på alternative, fullverdige løsninger på problemene med åpne svalganger i boligblokkene og komme tilbake til saken senest i neste ordinære årsmøte.

5.7 Tillegg i sameiets husordensregler - Lufting av veranda

Følgende legges til i sameiets husordensregler:

Beboere oppfordres til å lufte på glass verandaer på dager med sterk sol. Dette grunnet at gele i brannglass ikke tåler høy temperatur over 55 grader.

Forslag til vedtak: Endring i husordensregler gjennomføres i tråd med forslag.

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Roger Dønnem

Forslag til vedtak: Roger Dønnem for 1 år

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Odd Habberstad

Forslag til vedtak: Odd Habberstad for 2 år

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Lotte Forså Aas
Mia Kvittem

Forslag til vedtak: Lotte Forså Aas for 1 år
Casper Dalhaug for 1 år

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Aleksander Roaldseth
Håvard Sande

Forslag til vedtak: Aleksander Roaldseth for 1 år
Håvard Sande for 1 år

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

Trondheim, 22.03.2024
Sameiet Jordbærsti1
styret

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Jordbærsti1

Tid: Torsdag 10.04.2025 - kl.18:00

Sted: Brundalen Skole

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

Styret har i 2024 gjennomført fire styremøter. Alle styremøtene har vært beslutningsdyktige, fremmøte har vært gjennomgående godt og vi opplever godt samarbeid i den enkelte sak. I tillegg ble det gjennomført en vernerunde og ett ordinært årsmøte for alle sameiere.

Styret har en fast representant i styret for Aasheim / Høiset velforening for å ivareta sameiets interesser og være informert om det som skjer i området.

Gjennom året har vi hatt fokus på løpende drift og tatt tak i ekstraordinære saker som:

- Bytte av lysarmaturer i leilighetsbygg
- Oppgradering til fiber

Det ble gjennomført ordinære dugnader i mai- og oktober 2024, inkludert containere for restavfall fra beboere.

Styret ønsker også å minne beboerne om deres vedlikeholdsansvar i henhold til vedtekter, spesielt med tanke på byggenes alder. I tillegg ber vi om at alle beboere setter seg inn i sameiets husordensregler.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret for 2024/2025 settes til kr 65 000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Mangelfull rengjøring av heisgulv og inngangspartier

Rengjøringen av sameiets heisgulv, heisrommene generelt samt inngangspartiene til heisene har i lengre tid vært svært dårlig. Det kan dessuten gå både uker og måneder mellom hver gang det rengjøres. Den mangelfulle rengjøringen merker man godt når man sammenligner med generelt langt renere heiser i andre sameier og borettslag i Trondheim.

Den dårlige rengjøringen vil også kunne påvirke boligprisene i sameiet negativt, da mange potensielle boligkjøpere vurderer kvaliteten på rengjøring av fellesarealer som en indikasjon på hvor veldrevet et sameie er.

Forslag til vedtak: Ukentlig rengjøring legges ut på anbud til rengjøringsfirma

5.2 Fordeling av kostnader vedr. fjernvarme

Dagens praksis med fordeling av fjernvarmekostnader etter areal i boenhetene kan aldri bli noe annet enn en tilnærmingsmetode. Dette fordi sammenhengen mellom areal og forbruk av fjernvarme ikke er en ren lineær funksjon. Knapt noen beboere har nøyaktig samme forbruk pr. kvm som andre beboere i sameiet. Folk har ulike preferanser og behov når det gjelder bruk av varmekilder. Behovet kan variere innenfor blokkleilighetene og det kan variere mellom blokkleilighetene og rekkehusene. I rekkehusene er det fleire personer pr. boenhet og dermed behov for å varme opp en større andel av boenhetens samlede boareal. Her bor det både vokse og barn/unge og dermed blir gjerne soverom også brukt som oppholdsrom på dagtid. Behovet for varme blir deretter. I vedlegget til standard energiattest, som er utarbeidet av Enova og som inngår i salgsprospektet når boliger legges ut for salg, finner man følgende: «Tiltak 17: 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.» Innføring av faktisk forbruk som fordelingsgrunnlag for fjernvarmekostnad vil utløse en initialkostnad, men den løpende kostnaden er ubetydelig. I en epost mottatt fra firma Techem Norge AS 30.10.23 er det anslått en initialkostnad for hele sameiet på kr. 135.800,- + moms for 59 boenheter og 200 radiatorer. Sameiet Kirsebærskogen, hvor det er 108 boenheter, praktiserer allerede fordeling etter forbruk. I et salgsprospekt vedr. en leilighet i nr. 15 som ble lagt ut for salg 26.05.24, er den månedlige kostnaden for målingsbasert avregning oppgitt til kr. 31.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret i oppdrag å innhente pristilbud fra to kvalifiserte aktører på etablering og drift av målingsbasert fordeling av fjernvarmekostnad. Pristilbudene presenteres og behandles deretter som egen sak i årsmøtet i 2026.

Styrets innstilling: Kommentar fra styret; Dette gjelder leiligheter da rekkehus allerede har egen måler og betaler for dette utenom felleskostnadene.

5.3 Parkering av større nyttekjøretøy på interne p-plasser

Flere beboere er negative til at større nyttekjøretøy jevnlig parkeres på p-plasser ovenfor nr. 37 og på sørsiden av nr. 33. En lastebil som parkeres tett på vinduer i første etasje hindrer både lys og utsikt. I tillegg er lengden en utfordring i forhold til trafikksikkerheten når bilen parkeres på sørsiden av nr. 33. Her er det mange biler som passerer hver dag under kjøring fra/til p-plass ovenfor nr. 37 og ikke minst p-plass sør for rekkehusene, øverst i området.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret i oppdrag å tilpasse ordlyden i husordensreglenes punkt vedr. parkering, slik at ulemper knyttet til parkering av større nyttekjøretøy kan unngås.

5.4 Parkering og tomgangskjøring

På parkeringsplass mellom blokk nr 37 og rekkehus nr 39A så parkeres det ofte store firmabiler/Kjøretøy som:

- Står tett til veggen og vinduene i både rekkehus og blokk
- Parkerer tett inntil/over buskene/beplantningen.
- Parkere i innkjøringen mot gangveien mellom blokk og rekkehus.

Dette er både til sjenanse for de nærmeste beboerne og til hinder for de beboerne som er dårlig til beins og har behov for å bli kjørt til inngangsdøren.

Det er m17 m nellom blokk og rekkehus. Og ved parkering av 2 stk kjøøretøy på over 7 m på hver side – så gir ikke dette nok plass til f.eks en brannbil, som trenger minst 4 m, for å komme seg fram. Ref. samtale med Trøndelag Brann- og redningstjeneste.

Tomgangskjøring av kjøretøy bør heller ikke foregå på disse parkeringplassene av hensyn til de nærmeste beboerne.

Forslag til vedtak: Saken oversendes juridisk avdeling i TOBB for vurdering om Sameiet bør innføre restriksjoner på parkeringen på nevnte areal, og hvordan dette da kan håndheves.

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

På valg: Roger Dønnem

Forslag til vedtak: Roger Dønnem

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Svein Bø Aune
Eva Synnøve Lillerud
Erlend Rolseth

Forslag til vedtak: Svein Bø Aune
Eva Synnøve Lillerud
Erlend Rolseth

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Lotte Forså Aas
Casper Dalhaug

Forslag til vedtak: Rolf Jensås

Kari Husteli Kristiansen

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Aleksander Roaldseth
Håvard Sande

Forslag til vedtak: Styret

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

24.03.2025
Sameiet Jordbærsti1
styret

Innkalling til ordinært generalforsamling i Aasheim og Høiset velforening

Tid: Torsdag 12.06.2025 - kl.18:30
Sted: Granåslia Barnehage

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styret foreslår at årsmøtet forholder seg til de 30 000,- som er budsjettert for året.

4. Valg

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

4.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Bjerkli, Isa
Løvseth, Jørgen Tilseth
Rypdal, Kåre
Lein, Kjell Olav

4.2 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg
Lein, Kjell Olav

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Hammer, Siri Linnea Hjulstad
Rolseth, Erlend
Taftø, Åshild Marita

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. På årsmøtet møter en representant fra hvert felt på sameiets eiendom. Før innkalling til årsmøte sendes, skal styret fastsette en frist for når forslag til vedtak på årsmøtet må være sendt styret. Årsmøte innkalles skriftlig av styret med 8-20 dagers varsel. Innkallingen sendes styret i de boligselskaper/sameier/boligsammenslutninger som befinner seg på hvert felt, jf. vedlegg 1. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som skal behandles. Årsmøtet kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

04.06.2025
Aasheim og Høiset velforening
styret

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Jordbærsti1 torsdag 11.04.2024 kl. 18:00
Sted: TOBBs lokaler i Krambugata 7, oppmøte utenfor hovedinngangen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Roger Dønnem

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Svein Bø Aune

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

Vedtak:
Valgt ble:

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 18

Antall fullmakter: 8

Totalt stemmeberettigede: 26

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 65000

5. Saker fra styret /eierne

5.1 Kabel TV og internett

Styret har bedt om tilbud på kabel TV og internett fra eksisterende leverandør Telia og Telenor. Detaljer knyttet til leveransen i de ulike tilbudene vil bli gjennomgått på årsmøte.

Oppsummert har vi følgende valg.

- Telia - leveranse som i dag. Pris pr enhet kr 479,- pr mnd, bindingstid 3 år.
- Telia - leveranse som i dag, men med fiber. Pris pr enhet kr 479,- pr mnd, bindingstid 5 år.
- Telenor - fiber. Pris pr enhet kr 559,-, bindingstid 5 år.

Vedtak:

Årsmøtet stemte for tilbud fra Telia med fiber binding 5 år. Enstemmig.

5.2 Svalgang - impregnert panel

Forslag innsendt av: Laukholm.

Vi viser til sak 5.2 Svalganger i protokoll fra årsmøte 2023, der forslaget om å ta en test med impregnert panel langs kant på svalgang, nr. 33, ble enstemmig vedtatt. Styret ble bedt om å budsjettere midler til reparasjon/forbedring/forskjønnelse av svalgangene og trappene i de tre blokkene.

Forslag til vedtak:
Det monteres impregnert panel langs kantene på svalgangene og på trappene i de tre blokkene i sameiet.

Vedtak:

Styret sjekker pris på blekkpanel, samt montering av det. Legges fram for årsmøte neste år.

5.3 Matter til svalgang

Forslag innsendt av: Laukholm.

Rundt heishuset og ved postkassene i nr. 35 er/blir det om vinteren veldig ofte glatte partier. Det er ønskelig med flere matter for å unngå at noen kan falle og skade seg.

Forslag til vedtak:
Det kjøpes inn ytterligere 2 matter.

Vedtak:

Det kjøpes inn ytterligere 2 matter. Enstemmig.

5.4 Oppgradering/forskjønnelse av gårdsrommet mellom blokkene

Forslag innsendt av: Laukholm.

Gårdsrommet er lite tiltalende og bør forskjønnes. I de siste 10 år er det ikke bevilget/brukt penger på dette området. Det eneste som er gjort, er å fjerne et tre. Vi har nylig vært i kontakt med gartner hos Ekra landskapsgartneri, og han har vært her og sett på området. Han har kommet med noen tips og et muntlig kostnadsoverslag. Forslaget er som følger: 2 stålkasser, ca 6 kvadratmeter hver, beplantet med vintergrønne busker. Dessuten en søyletuja, ca 2,5 meter høy. Denne er til erstatning for det treet som finns. Kassene ferdig montert, plassert og beplantet samt søyletuja plantet, blir pristilbudet ca 60.000,- inkl. moms. Dersom dette blir vedtatt budsjettert, vil det komme skriftlig dokumentasjon fra gartneriet.

Forslag til vedtak:
Det budsjetteres penger til oppgradering av gårdsrommet.

Vedtak:

Styret får i oppgave å se på området og gjøre tiltak som nødvendigvis ikke koster lik mye, men gir effekt for området og krever lite vedlikehold.

5.5 Styrets praksis ved kjøp av tjenester for sameiet

Forslagsstiller: Rolf Jensås.

I regnskapet for 2019 er det belastet kr. 48.972 i forretningsfører-honorar, mens det i regnskapet for 2020 er belastet kr. 86.220 under den samme kostnadsarten. Dette tilsvarer en økning på hele 76 % fra det ene året til det andre. Det er derfor grunn til å spørre om bakgrunnen for dette.

Mitt forslag er at styret orienterer årsmøtet om hvilken generell praksis som følges når avtaler om kjøp av tjenester for sameiet blir inngått. Videre bes styret om å orientere årsmøtet om bakgrunnen for den store økningen i forretningsfører-honorar fra 2019 til 2020. Dersom årsmøtet mener at styrets orientering ikke er tilfredsstillende ut fra hensynet til god kostnadskontroll og ivaretagelse av sameiernes økonomiske interesser, bes styret om å legge frem forslag til en ny og forbedret praksis i neste årsmøte.

Vedtak:

Årsmøtet var fornøyd med styrets orientering.

5.6 Åpne svalganger i nr 33, 35 og 37 - et økende problem

Forslag innsendt av: Rolf Jensås.

Ulempene med de åpne svalgangene i deler av de tre boligblokkene er godt beskrevet i forbindelse med tidligere årsmøter. Her handler det om regn og smeltevann som drypper i hodet på folk hele året, farlige isdannelser på gulvet når takdrypp eller regn fryser til is samt ulempen med all snømåkingen i vinterhalvåret. Disse ulempene berører beboere i totalt 12 leiligheter i de tre boligblokkene.

Etter årsmøtet 29.03.23 har det tilkommet to nye ulemper. For det første er det, etter vedtaket under punkt 5.2 i fjorårets årsmøte 29.03.23, montert trepanel på svalgangenes ytterkant i nr. 33. Panelet er montert på treklosser og henger ca fem cm utenfor kanten. Panelet er 25 cm høyt. Ved snømåking nå i vinter viste det seg snart at panelet danner et effektivt hinder når særlig våt snø og slaps skal fjernes fra gulvet. Under behandlingen av punkt 5.2 i fjorårets årsmøte påpekte undertegnede at man bør gjøre som på sørsiden når det gjelder å kle inn ytterkant på svalganger, men dette så ikke ut til å bli oppfattet av verken forslagsstiller eller øvrige årsmøtedeltakere. På sørsiden av blokkene er det montert grå metallbeslag på
balkonggulvenes ytterkant. Det samme burde vært gjort på nordsiden, på svalgangenes ytterkant. Da ville fasadenes estetiske uttrykk blitt ivaretatt på en helhetlig måte. Videre er det slik at tynne metallbeslag ikke skaper noen ekstra utfordring i forhold til snømåking, dersom de monteres på selve betongen og ikke på klosser.

For det andre så har et styremedlem på nytt klaget på lyder fra snømåking, til tross for at snømåkingen skjer innenfor tidsrom som må anses som akseptable i hht vedtatte husordensregler. Det er ganske uvanlig at et styremedlem i et boligsameie klager på snømåking i fellesarealer som utføres av beboere. Et styremedlem som opptrer på denne måten bør stille sitt styreverv til disposisjon.

Videre vil jeg påpeke at alle anliggender vedr. fellesarealer i et boligsameie er styrets ansvar. Fellesarealer i et boligsameie kan defineres som alle arealer i et boligsameie som ikke tilhører den enkelte seksjonseier. Det være seg f.eks. svalganger eller utendørs grøntarealer. Det blir derfor grunnleggende feil når styret skyver ansvaret for å finne en løsning på svalgang-problemene over til årsmøtet og derved sameierne. Styret er valgt og ikke minst betalt for å håndtere alle anliggender vedr. fellesarealer.

Forslag til vedtak:
Vedtaket under sak 5.3 i årsmøtet 29.03.23 oppheves. Årsmøtet gir styret i oppdrag å innhente pristilbud på alternative, fullverdige løsninger på problemene med åpne svalganger i boligblokkene og komme tilbake til saken senest i neste ordinære årsmøte.

Vedtak:

9 stemmer for reversering av vedtak fra i fjor (ref: Vedtaket under sak 5.3 i årsmøtet 29.03.23)
17 stemmer imot.

5.7 Tillegg i sameiets husordensregler - Lufting av veranda

Følgende legges til i sameiets husordensregler:
Beboere oppfordres til å lufte på glass verandaer på dager med sterk sol. Dette grunnet at gele i brannglass ikke tåler høy temperatur over 55 grader.

Forslag til vedtak:
Endring i husordensregler gjennomføres i tråd med forslag.

Vedtak:

Endring i husordensregler gjennomføres i tråd med forslag. Enstemmig.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Roger Dønnem

Vedtak:
Valgt som styreleder for 1 år ble: Roger Dønnem

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Odd Habberstad

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Odd Habberstad

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Lotte Forså Aas
Mia Kvittem

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Lotte Forså Aas

Casper Dalhaug

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Aleksander Roaldseth
Håvard Sande

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Aleksander Roaldseth
Håvard Sande

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Jordbærsti1 torsdag 10.04.2025 kl. 18:00 - Brundalen Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Roger Dønnem

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Svein Bø Aune

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

Vedtak:
Valgt ble: Erlend Rolseth og Eva Synnøve Lillerud

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 13

Antall fullmakter: 7

Totalt stemmeberettigede: 20

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Styret har i 2024 gjennomført fire styremøter. Alle styremøtene har vært beslutningsdyktige, fremmøte har vært gjennomgående godt og vi opplever godt samarbeid i den enkelte sak. I tillegg ble det gjennomført en vernerunde og ett ordinært årsmøte for alle sameiere.

Styret har en fast representant i styret for Aasheim / Høiset velforening for å ivareta sameiets interesser og være informert om det som skjer i området.

Gjennom året har vi hatt fokus på løpende drift og tatt tak i ekstraordinære saker som:

- Bytte av lysarmaturer i leilighetsbygg
- Oppgradering til fiber

Det ble gjennomført ordinære dugnader i mai- og oktober 2024, inkludert containere for restavfall fra beboere.

Styret ønsker også å minne beboerne om deres vedlikeholdsansvar i henhold til vedtekter, spesielt med tanke på byggenes alder. I tillegg ber vi om at alle beboere setter seg inn i sameiets husordensregler.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 65000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Mangelfull rengjøring av heisgulv og inngangspartier

Rengjøringen av sameiets heisgulv, heisrommene generelt samt inngangspartiene til heisene har i lengre tid vært svært dårlig. Det kan dessuten gå både uker og måneder mellom hver gang det rengjøres. Den mangelfulle rengjøringen merker man godt når man sammenligner med generelt langt renere heiser i andre sameier og borettslag i Trondheim.

Den dårlige rengjøringen vil også kunne påvirke boligprisene i sameiet negativt, da mange potensielle boligkjøpere vurderer kvaliteten på rengjøring av fellesarealer som en indikasjon på hvor veldrevet et sameie er.

Vedtak:
20 stemmer mot innsendt forslag.

Årsmøtet ber om heller noe økt frekvens på vaskingen.

5.2 Fordeling av kostnader vedr. fjernvarme

Dagens praksis med fordeling av fjernvarmekostnader etter areal i boenhetene kan aldri bli noe annet enn en tilnærmingsmetode. Dette fordi sammenhengen mellom areal og forbruk av fjernvarme ikke er en ren lineær funksjon. Knapt noen beboere har nøyaktig samme forbruk pr. kvm som andre beboere i sameiet. Folk har ulike preferanser og behov når det gjelder bruk av varmekilder. Behovet kan variere innenfor blokkleilighetene og det kan variere mellom blokkleilighetene og rekkehusene. I rekkehusene er det fleire personer pr. boenhet og dermed behov for å varme opp en større andel av boenhetens samlede boareal. Her bor det både vokse og barn/unge og dermed blir gjerne soverom også brukt som oppholdsrom på dagtid. Behovet for varme blir deretter. I vedlegget til standard energiattest, som er utarbeidet av Enova og som inngår i salgsprospektet når boliger legges ut for salg, finner man følgende: «Tiltak 17: 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.» Innføring av faktisk forbruk som fordelingsgrunnlag for fjernvarmekostnad vil utløse en initialkostnad, men den løpende kostnaden er ubetydelig. I en epost mottatt fra firma Techem Norge AS 30.10.23 er det anslått en initialkostnad for hele sameiet på kr. 135.800,- + moms for 59 boenheter og 200 radiatorer. Sameiet Kirsebærskogen, hvor det er 108 boenheter, praktiserer allerede fordeling etter forbruk. I et salgsprospekt vedr. en leilighet i nr. 15 som ble lagt ut for salg 26.05.24, er den månedlige kostnaden for målingsbasert avregning oppgitt til kr. 31.

Vedtak:
Det ble avklart at dette dreier seg om leilighetene og ikke rekkehusene da rekkehusene har egne målere fra før av.

Vedtak; Styret skal innhente pristilbud fra kvalifiserte aktører på etablering og drift av målebasert fordeling av fjernvarmekostnader for leilighetene.

20 stemmer for, 0 mot.

5.3 Parkering av større nyttekjøretøy på interne p-plasser

Flere beboere er negative til at større nyttekjøretøy jevnlig parkeres på p-plasser ovenfor nr. 37 og på sørsiden av nr. 33. En lastebil som parkeres tett på vinduer i første etasje hindrer både lys og utsikt. I tillegg er lengden en utfordring i forhold til trafikksikkerheten når bilen parkeres på sørsiden av nr. 33. Her er det mange biler som passerer hver dag under kjøring fra/til p-plass ovenfor nr. 37 og ikke minst p-plass sør for rekkehusene, øverst i området.

Vedtak:

Årsmøtet gir styret i oppdrag å tilpasse ordlyden i husordensreglenes punkt vedr. parkering, slik at ulemper knyttet til parkering av større nyttekjøretøy kan unngås.

20 stemmer for, 0 mot. Årsmøtet ba om at styret benytter TOBB ved manglende etterlevelse av husordensreglene.

5.4 Parkering og tomgangskjøring

På parkeringsplass mellom blokk nr 37 og rekkehus nr 39A så parkeres det ofte store firmabiler/Kjøretøy som:

- Står tett til veggen og vinduene i både rekkehus og blokk
- Parkerer tett inntil/over buskene/beplantningen.
- Parkere i innkjøringen mot gangveien mellom blokk og rekkehus.

Dette er både til sjenanse for de nærmeste beboerne og til hinder for de beboerne som er dårlig til beins og har behov for å bli kjørt til inngangsdøren.

Det er m17 m nellom blokk og rekkehus. Og ved parkering av 2 stk kjøøretøy på over 7 m på hver side – så gir ikke dette nok plass til f.eks en brannbil, som trenger minst 4 m, for å komme seg fram. Ref. samtale med Trøndelag Brann- og redningstjeneste.

Tomgangskjøring av kjøretøy bør heller ikke foregå på disse parkeringplassene av hensyn til de nærmeste beboerne.

Vedtak:

Saken oversendes juridisk avdeling i TOBB for vurdering om Sameiet bør innføre restriksjoner på parkeringen på nevnte areal, og hvordan dette da kan håndheves.

Vedtak stemmes nei da vedtak sak 5.3 er dekkende.

6. Valg

6.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

På valg: Roger Dønnem

Vedtak:

Valgt som styreleder for 1 år ble: Roger Dønnem

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Svein Bø Aune
Eva Synnøve Lillerud
Erlend Rolseth

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Svein Bø Aune
Eva Synnøve Lillerud
Erlend Rolseth

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Lotte Forså Aas
Casper Dalhaug

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Rolf Jensås

Kari Husteli Kristiansen

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Aleksander Roaldseth
Håvard Sande

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Aasheim og Høiset velforening torsdag 12.06.2025 kl. 18:30 - Granåslia Barnehage.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Kjell Olav Lein

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Kjell Olav Lein

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

Vedtak:
Valgt ble: Roger Dønnem, Jørgen Tilseth Løvseth

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall oppmøtte med stemmerett: 341

Antall fullmakter:0

Totalt stemmeberettigede:341

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen/årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styret foreslår at årsmøtet forholder seg til de 30 000,- som er budsjettert for året.

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

4. Valg

4.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Bjerkli, Isa
Løvseth, Jørgen Tilseth
Rypdal, Kåre
Lein, Kjell Olav

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Berre, Jomar
Løvseth, Jørgen Tilseth
Rypdal, Kåre

Tor Ivar Eikaas var ikke på valg, men Lars Svinndal tar over som Blomsterenga sitt medlem for 1 år

4.2 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg
Lein, Kjell Olav

Vedtak:
Valgt som styreleder for 1 år ble:

Kjell Olav Lein

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Hammer, Siri Linnea Hjulstad
Rolseth, Erlend
Taftø, Åshild Marita

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Protokoll for Aasheim og Høiset velforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjell Olav Lein (sign.)	17.06.2025
Sekretær	Kjell Olav Lein (sign.)	17.06.2025
Protokollvitne	Jørgen Tilseth Løvseth (sign.)	17.06.2025
Protokollvitne	Roger Dønnem (sign.)	23.06.2025

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

KOPI

Delegasjonssak nr: FBR FER 3135/08

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

N-7010 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anders Nohre	05/21889 oppgis ved alle henvendelser	Tor Kalland Wigum	29.08.2008

Haakon Odd Christiansens veg 39A-D, ferdigattest for rekkehus - hus H4

Byggested: **Haakon Odd Christiansens veg 39A-D** Gnr.: **48** Bnr.: **152**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Heimdal Utbyggingsselskap AS**
Tiltaksart: **Nybygg**
Bygningstype:

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 06.08.2008.

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

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 2050/05 og FBR IP 2795/05.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

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

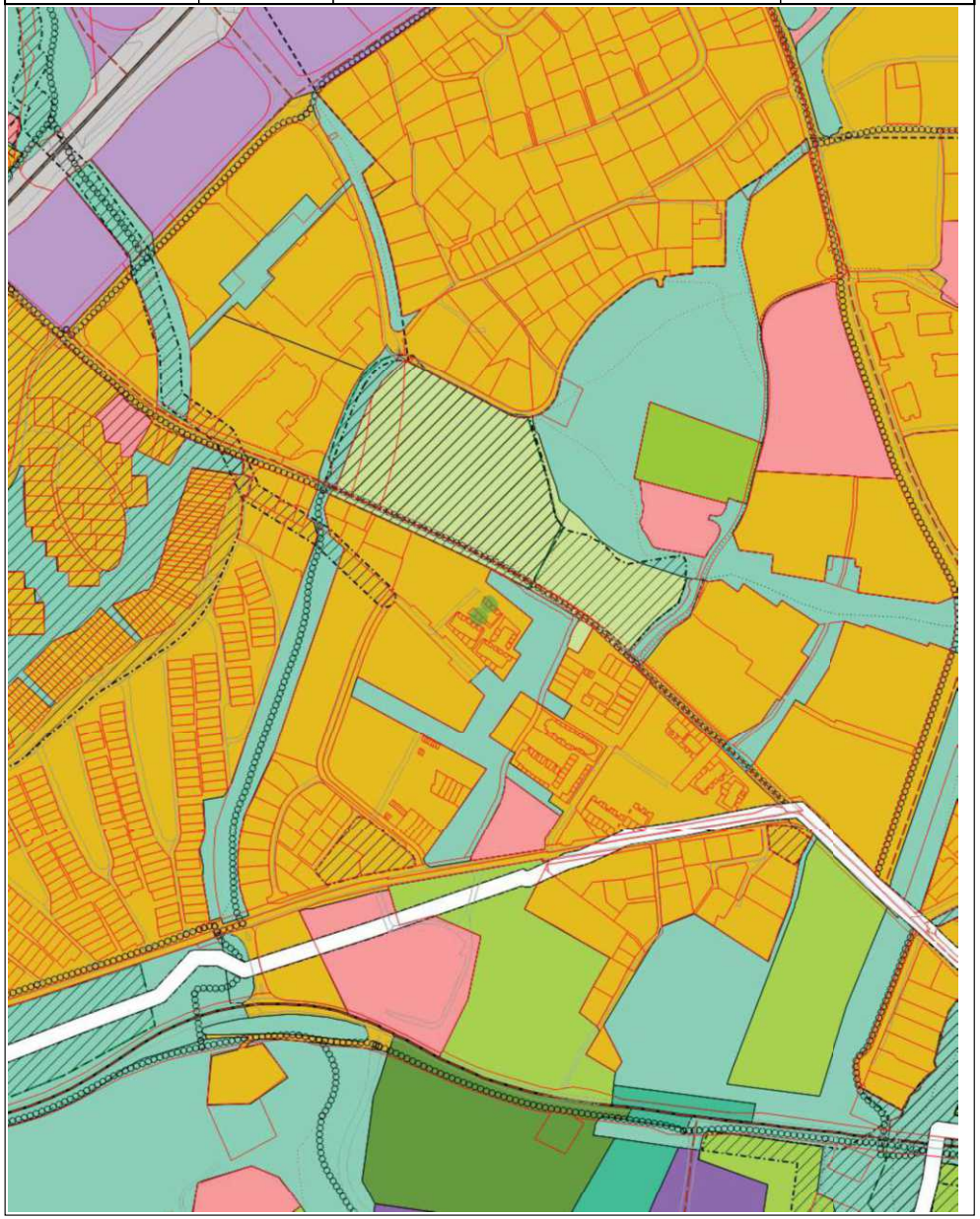
150158/08

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 152	Fnr: 0	Snr: 44
Adresse:	Haakon Odd Christiansens veg 39B 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 152	Fnr: 0	Snr: 44
Adresse:	Haakon Odd Christiansens veg 39B 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

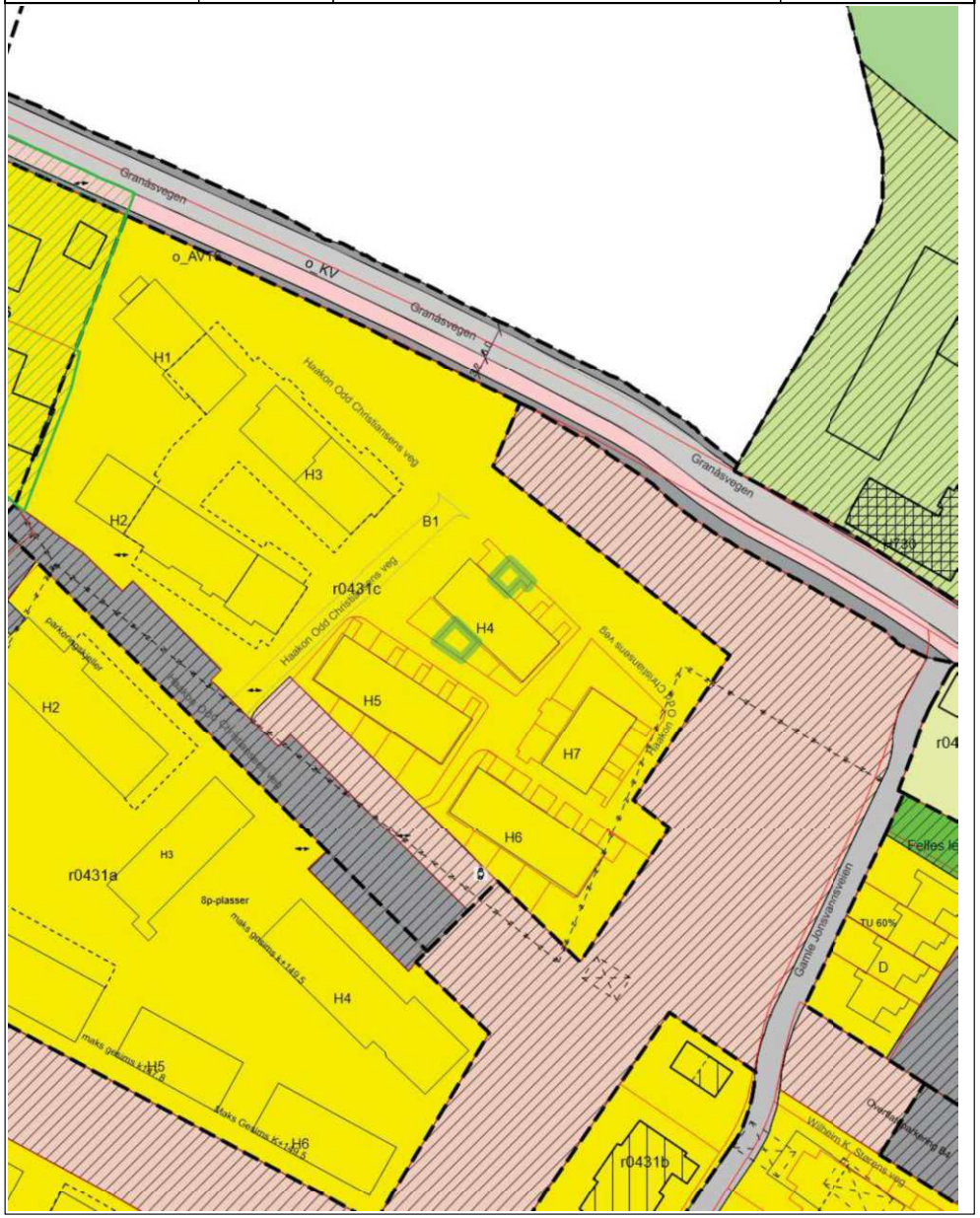
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 152	Fnr: 0	Snr: 44
Adresse:	Haakon Odd Christiansens veg 39B 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger
- Bolig
- Jord- og skogbruk
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Annet fellesareal
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Turveg
- Friområde
- LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

R 431c

bestående av 431c og 431

Arkivsak: 05/02372

TILLEGG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GRANÅS, AASHEIM. HØISET MEDE HENSYN TIL BILIGFELT B1.

Planen er datert	: 17.01.2005
Daro for siste revisjon av plankartet	: 14.03.2005
Dato for tilleggsbestemmelser	: 14.03.2005
Dato for byplansjefens vedtak	: 19.04.2005

§1 AVGRENSNING AV REGULERINGSPLANEN

Disse bestemmelser gjelder for felt B1 samt del av Fa2 som tillegg til reguleringsbestemmelser for Granås, Aasheim, Høiset, vedtatt i bystyret 31.10.02. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000, merket Tronheim kommune og utarbeidet av pka Per Knutsen Arkitektkontor og datert 17.01.05, sist endert 14.03.05.

§2 BYGGEOMRÅDER

2.1 Fellesbestemmelser

2.2 Utomhusplan

Utomhusplanen som beskrevet i reguleringsbestemmelsenes §3.1-1 skal utarbeides som vist på vedlagte illustrasjonsplan for B1. Plasser, gangveger, lekeareal og adkomstveg skal opparbeides i henhold til den skisserte illustrasjonsplanen.

2.3 Parkering

Minimumskrav til parkering er i alt 65 plasser. Til området legges det til rette for 73 parkeringsplasser hvorav 4 plasser skal kompenseres for underdekning i tidligere felt. Det etableres inntil 4 plasser mer enn minimumskravet. 42 parkeringsplasser er forutsatt lokalisert i kjelleretasje. Adkomst til parkeringskjeller skal skje fra FA2 nord i området som angitt på plankartet med pilsymbol.

2.4 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet sist revidert 14.03.05. Utvendige konstruksjoner som balkonger, svalganger, trapper og heis plasseres i prinsippet som vist på planen, men det tillates justeringer av disse elementer.

2.5 Hustype, etasjetall og utforming av ny bebyggelse.

Felt B1 skal bebygges med 2 etasjer for de 4 sørøstlige bygningene, og 3 etasjer for de 3 nordvestlige bygningene. Parkerings – og bodkjeller regnes ikke med i det tellende etasjeantallet.

2.6 Adgang til interne gangveger

Beboerne i felt B2-B6 kan benytte interne gangveger i feltet B1.

R 431

Arkivsak: 97.14463

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GRANÅS, HØISET OG AASHEIM

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

§ 1 AVGRENSNING AV REGULERINGSPLANEN

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1-1 Utomhusplan

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

3.1-2 Samtidig ferdigsstillelse av uteareal

Utomhusplanen skal være godkjent før rammetillatelse for tiltak gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

Returnert HL 959091647

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn: Heimdal Eiendomsmegling AS
Adresse:
Postnr: Poststed:
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 976 222 869 Ref.nr.:

Plass for tinglysingsstempel:
TINGLYST
DAGBOKNR. 216687
22 FEB. 2007
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1601	TRONDHEIM	48	152		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eier-/andel
[redacted]	Granås Utbyggingsselskap AS	1/1

Doknr 216687 Tinglyst 22.02.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	107	B	13	B	60	B	25	B	60	B	37	B	75	B	49	B	150	BG
2	B	60	B	14	B	60	B	26	B	90	B	38	B	72	B	50	B	150	BG
3	B	107	B	15	B	60	B	27	B	114	B	39	B	72	B	51	B	150	BG
4	B	60	B	16	B	107	B	28	B	75	B	40	B	75	B	52	B	150	BG
5	B	90	B	17	B	90	B	29	B	35	B	41	B	75	B	53	B	150	BG
6	B	107	B	18	B	60	B	30	B	35	B	42	B	75	B	54	B	150	BG
7	B	60	B	19	B	60	B	31	B	75	B	43	B	150	BG	55	B	150	BG
8	B	90	B	20	B	60	B	32	B	35	B	44	B	150	BG	56	B	150	BG
9	B	114	B	21	B	90	B	33	B	35	B	45	B	150	BG	57	B	150	BG
10	B	107	B	22	B	90	B	34	B	35	B	46	B	150	BG	58	B	150	BG
11	B	107	B	23	B	60	B	35	B	35	B	47	B	150	BG	59	B	150	BG
12	B	90	B	24	B	60	B	36	B	75	B	48	B	150	BG	60			

Sum tellere: 5655 = nevner: 5655

4. Supplerende tekst

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.

Pliktig medlemskap i Aarheim/Høisel velforening.

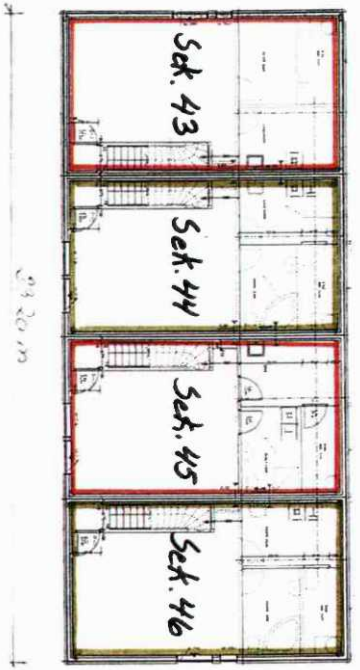
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Nr 703035 På lager Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9.2005

Nr. 39

Plan sokkel

16.20 m



Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 48 Bnr. 152
Seksjon nr.: 43-44-45-46
Felles

side 19

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Nr. 39

Plan 1. etg.

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 48 Bnr. 152
Seksjon nr.: 43-44-45-46
Felles

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

side 20

Nr. 39

Plan 2. etg.

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 48 Bnr. 152
Seksjon nr.: 43-44-45-46
Felles

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

side 21

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 GRILSTADPORTEN
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Kristian Molund - 33250208
Vår referanse: 3810669/26918055
Bestilling: C3 2025-08-19 (4) 50

Dato
19.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
792051	200	14.10.2010	BEST. OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM PARKERING ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	48	3	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr: 792051 Tinglyst: 14.10.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Gnr. 48, bnr. 3 gir eiendommen gnr. 48, bnr. 150 (Kirsebærskogen) rett til å parkere inntil 27 biler på eiendommen mot andelsmessig drift og vedlikehold.

Gnr. 48, bnr. 3 gir eiendommen gnr. 48, bnr. 153 (Eplehagen) rett til å parkere inntil 27 biler på eiendommen mot andelsmessig drift og vedlikehold.

Gnr. 48, bnr. 3 gir eiendommen gnr. 48, bnr. 152 (Jordbærstien) rett til å parkere inntil 19 biler på eiendommen mot andelsmessig drift og vedlikehold.

Gnr. 48, bnr. 3 gir eiendommen gnr. 48, bnr. 154 (Plommetunet) rett til å parkere inntil 8 biler på eiendommen mot andelsmessig drift og vedlikehold.

Gnr. 48, bnr. 3 gir eiendommen gnr. 48, bnr. 180 (Blomsterenga) rett til å parkere inntil 17 biler på eiendommen mot andelsmessig drift og vedlikehold.

Gnr. 48, bnr. 3 gir eiendommen gnr. 48, bnr. 156 (Jonsvannsv. 180 – Åsheim Gård) rett til å parkere inntil 3 biler på eiendommen mot andelsmessig drift og vedlikehold.

Gnr. 48, bnr. 3 gir eiendommen gnr. 48 og bnr. 157 (Masstua) rett til å parkere på eiendommen mot andelsmessig drift og vedlikehold.

Gnr. 48, bnr. 3 gir eiendommen gnr. 48, bnr. 160 til og med 178 (Granåstunet) rett til adkomst over eiendommen mot andelsmessig drift og vedlikehold.

Gnr. 48, bnr. 3 gir eiendommen gnr. 49, bnr. 14 rett til adkomst over eiendommen mot andelsmessig drift og vedlikehold.

Gnr. 48, bnr. 3 gir Loqal AS, org.nr. 985 178 747 rett til å ha liggende trekkerør for svakstrømsanlegg i lukket grøft over nevnte eiendom.

Trondheim, den 12.10.2010

Granås Utbyggingsselskap KS, org.nr. 985 215 332

Roar Munkhaugen
i.h.h.t. fullmakt

KAN TINGLYSES
Dokument nr. 12/10-10
for [illegible]

Bekreftet kopi bekreftes
[illegible]

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33250208 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Haakon Odd Christiansens veg 39 B, 7048 Trondheim.
Gnr. 48, Bnr. 152, Snr. 44, 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: 33250208
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.09.2025

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no