



Velkommen til
Hårstad Mindes veg 13, 7091 Tiller

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Hårstad Mindes veg 13
7091 Tiller

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 690 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 691 090,-
Andel fellesgjeld	kr	2 513 000,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 204 090,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	15 644,-

BRA/BRA-i	77 / 71 m ²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Byggeår	2021
Etasje	4 av 4

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!



Saip Harmankaya
Eiendomsmegler

+47 455 42 896
saip@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hårstad Mindes veg 13, 7091 Tiller

Registerbetegnelse

Andelsnr. 52 i HÅRSTAD MINDE BORETTSLAG, org.nr. 926116754, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 203 000,-
Prisantydning	kr	1 690 000,-
Andel fellesgjeld	kr	2 513 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 204 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 210 990,-

Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-

Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør totalt kr 15.644,- pr. måned og fordeles på følgende poster:

Felleskostnader kr 3.352,-

Fjernvarme kr 536,-

Velforening kr 200,-

TV/Bredbånd kr 300,-

Kapitalkost. lån 1 OBOS01 kr 11.256,-

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

Borettslagets fellesgjeld

Borettslagets fellesgjeld er på kr 100.643.500,- pr 17.03.2025.

Renter og avdrag

Restsaldo kr 100.643.500,-
Restløpetid 36 år 6 mnd,
Terminer pr. år 12
Avdragsfrihet til og med 01.09.2031
Flytende rente 5,42%

IN-Ordning

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l.

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forretningsfører

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

Eierform

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

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 15 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom

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

Boligtype

Leilighet

Etasje

4 av 4

Parkering

Leiligheten disponerer fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbil lader.

Borettslagets eiendom

Gnr. 324, Bnr. 203, Trondheim kommune. Tomtestørrelse 2 844 m². Borettslaget eier tomten, som er pent opparbeidet med internveier, plener, beplantning, lekeplasser og parkeringsplasser.

Byggeår

2021 ifølge takstmann.

Innhold

Vindfang, gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, to soverom og bod.

Standard

Vindfang: Flis på gulv med gulvvarme, malte vegger og malt nedsenket himling. Utstyr: Sikringsskap.

Gang: Parkett på gulv, malte vegger og malt nedsenket himling. Utstyr: Aggregat for balansert ventilasjon montert i himling.

Bad/vaskerom: Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt himling med downlights. Innredning: Servantskap med servantplate med 1-greps blandebatteri, speil med integrert lys, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører, vegghengt klosett, opplegg til vaskemaskin og rørskap. Rommet har mekanisk avtrekk.

Kjøkken/stue m/utgang til balkong: Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og framstår med parkett på gulv, malte vegger med vinylbelegg mellom benkeskap og overskap og malt betongelementer i himling. Laminert kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt vaskekum med 1-greps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin. Integrert komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin og det er mekanisk avtrekk over koketopp.

Soverom 1: Parkett på gulv, malte vegger og malt betongelementer i himling. Innredning/utstyr: Garderobeskap og rørskap.

Soverom 2: Parkett på gulv, malte vegger og malte betongelementer i himling. Innredning: Garderobeskap.

Bod: Parkett på gulv, malte vegger og malt nedsenket himling.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et nyetablert boområde med nærhet til Tillermarka. Tillermarka byr på flotte turområder som fint kan benyttes til gå- og joggetur på sommerstid og ski på vinterstid.

Tiller er en bydel sørøst i Trondheim. Med sin nærhet til Trondheim sentrum, et rikt tilbud av servicefunksjoner, kultur- og aktivitetstilbud, skole og barnehager har Tiller blitt et meget populært boligområde for personer i alle aldre. Tiller fremstår som et rolig- og barnevennlig område der de fleste gatene har internveier som gir trygge oppvekstvilkår for barn og unge.

Kultur- og aktivitetstilbud: For de aktive byr Tiller IL på organiserte idretter som fotball, håndball, ishockey, skyting, ski, m.m. Tiller IL har rundt 1.000 medlemmer fordelt i de forskjellige avdelingene. Flere treningssenter som bl.a. 3T Rosten, Impulse og Fresh Fitness i nærheten.

TOBB Arena og City Syd-banen, samt Rostenhallen gir gode muligheter for ballsport og lek. Nye Tillerparken er et populært rekreasjons- og lekeområde for både store og små. I tillegg har de fleste boligområder felles lekeplasser for de minste.

Skoler og barnehager: Av skoletilbud på Tiller finnes Tonstad barne- og ungdomsskole, Rosten barne- og ungdomsskole, samt Hårstad barneskole. For videregående opplæring ligger KVT på Østre Rosten, like ved City Syd. Det finnes det flere barnehager i området, blant annet Porsmyra, Moltmyra, Romemyra, Tonstad, Rognbudalen, Hårstad og Gnist barnehage.

Servicefunksjoner: Tiller byr på et rikt tilbud av butikker og kjøpesenter. Hos kjøpesentrene City Syd, StorM og TillerTorget finner man alt man trenger i det daglige, og litt mer. I nærområdet finnes det kjente varehus som bl.a. Elkjøp, Staples, XXL, Jula og Biltema. Av dagligvarebutikker finnes det Coop Obs på City Syd, Coop Extra, Rema 1000, Bunnpris, Meny og Kiwi. I tillegg finnes det servicetjenester som bilverksted, bilforhandlere, legesenter, tannlege og mye mer.

Adkomst

Fra Trondheim sentrum: Følg E6 i sørgående retning opp Okstadbakken. Ta av ved Rosten og sving til venstre inn på John Aae`s veg. Følg denne veien gjennom lyskrysset helt til du kommer til krysset ved Harald Torps veg. Følg veien helt til enden, ta til venstre på Tiller-Ringen, og så inn til Hårstad Mindes veg på venstre side. Megler vil sette opp skilt ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte

Boligblokk oppført i 2021 på 4 etasjer over P-kjeller/kjeller. Konstruksjonen er oppført av tre og betong. Utvendige er bygningen kledd trepanel med innslag av fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp/takmembran el. lign. Vinduer med 3-lags isolerglass. Bygget har heis. Dette ifølge takstmann.

Hvitevarer og tilbehør

Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig

Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings-sakkyndig 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 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.

Oppvarming

Elektrisk og fjernvarme.

Energimerking

C, Grønn - Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten er vedlagt salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør

TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 08.09.2022. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes: Opparbeidelse av f_BLK3, f_SGS2, og f_SF. Se vedlagt vedlegg.

Styret har prøvd å kontakte utbygger vedrørende disse anmerkningene men ikke fått svar ifølge styreleder. Hvis utbygger ikke er i stand til å dekke kostnaden for å få på plass ferdigattesten, så kan det i verste fall ende med at hver andelseier må dele denne kostnaden for å få utbedret anmerkningene og omsøkt ferdigattest.

Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Fristen for å søke ferdigattest er 01.08.2024.

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

Adgang til utleie

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

Radon

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til nåværende boligbyggelse iht. kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013).

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og gjeldende reguleringsplan er r20160002 - Hårstad Mindes veg, gnr/bnr 324/177, 324/5 og 325/220 (1.3.2018).

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt (r412a). Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

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

Skattemessig formuesverdi

Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien på kr 873.778,- for 2023 gjelder som primærbolig. Sekundærverdi kr 3.495.111,-

Andel felles formue

Kr 1.353,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2023.

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

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

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

Overtakelse

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

Forkjøpsrett/godkjenning

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Eier

Ronny Granbo

Heftelser og servitutter

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

Andre relevante opplysninger

Kort om økonomien til Hårstad Minde Borettslag ved utgangen av 2023:

Borettslaget hadde et driftsresultat på kr 5.232.693 og egenkapital på kr 1.007.291. Andelen hadde en formue på kr 1.353.

Tilstandsrapport/takst

Utført av Kent Volden i Obron Midt AS den 11.03.2025.

Takstmanns kommentar tilstand: Leiligheten med kjøkken og bad/vaskerommet framstår i god stand uten avvik og omfattes fortsatt av entreprenørs lovpålagte garanti-/reklamasjonstid (5 år fra ferdigstillelse). For videre omtale henvises til respektive punkter i rapporten.

Takstmanns kommentar til areal: Boenheten disponerer bod i P-kjeller på 6 kvm samt biloppstillingsplass.

Takstmanns kommentar til lovlighet: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklærings skjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

Meglernes vederlag

Prosentprovisjon med 3,5 % av kjøpesum (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).

Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).

Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 12 500,- (inkl. mva).

Visningshonorar kr 3 590,- (inkl. mva).

Standard markedspakke kr 10 900,- (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.

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 mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er f.eks. 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 kjøper er 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

Energiattest

Egenerklæring datert 24.03.2025

Tilstandsrapport datert 26.03.2025

Midlertidig brukstillatelse datert 08.09.2022

Vedtekter

Resultat

Årsmøte 2024

Reguleringsbestemmelser

Situasjonskart

Nabolagsprofil

Oppdragsansvarlig

Saip Harmankaya

Eiendomsmegler

Telefon: 455 42 896

E-post: saip@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer

EiendomsMegler 1 Lerkendal

Org.nr. 936159419

Besøksadresse: Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim















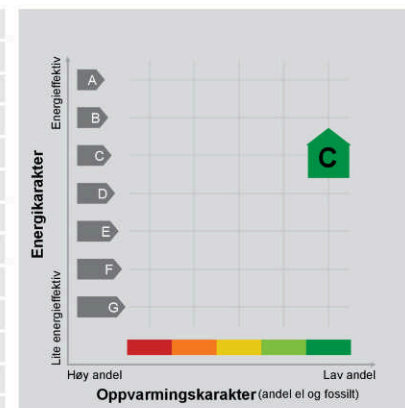


Hårstad Minde 13



ENERGIATTEST

Adresse	Hårstad Mindes veg 13
Postnummer	7091
Sted	TILLER
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	324
Bruksnummer	203
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300691395
Brukenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-93860
Dato	18.03.2025



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.

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2021
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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/>.



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

Ronny Granbo

Boligen

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

Hårstad Mindes Veg 13

7091 Tiller

5001-324/203/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Hårstad Mindes veg 13 , 7091 TILLER
- TRONDHEIM kommune
- gnr. 324, bnr. 203
- Andelsnummer 52

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 11.03.2025

Rapportdato: 26.03.2025

Oppdragsnr.: 18847-1513

Referansenummer: RC1194

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS

Vår ref:



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

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 fuktøk.

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 byggeeregler

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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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, annek, 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
- 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.

Rapportansvarlig

Kent Volden

kent.volden@obron.no

901 49 900



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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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 tjenestetyer.

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten med kjøkken og bad/vaskerommet framstår i god stand uten avvik og omfattes fortsatt av entreprenørens lovpålagte garanti-/reklamasjonstid (5 år fra ferdigstillelse) For videre omtale henvises til respektive punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG [Gå til side](#)

Boligblokk oppført i 4 etasjer over P-kjeller/kjeller. Konstruksjonen er oppført av tre og betong. Utvendige er bygningen kledd trepanel med innslag av fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og teknet med papp/takmembran el. lign. Vinduer med 3-lags isolerglass. Bygget har heis

INNVENDIG [Gå til side](#)

Parkett på gulv, malte vegger og malte tak. Overflater i rom som bad og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

VÅTROM [Gå til side](#)

BAD/VASKEROM:

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt himling med downlights. Innredning: Servantskap med servantplate m/1-greps blandebatteri, speil med integrert lys,, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører, vegghengt klosett, opplegg til vaskemaskin og rørskap. Rommet har mekanisk avtrekk

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og framstår med parkett på gulv, malte vegger med glassplate over koketopp og malte betongelementer i himling. Laminert kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt vaskeum med 1-greps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin. Videre er det integrert komfyr, kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin og det er mekanisk avtrekk over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Sikringskap med automatsikringer.m/vippebrytere
Rør i rør vannfordeling.
Balansert ventilasjon.
Fjernvarme/radiatorovner.
Sprinkelanlegg
Sentralstyrt røykvarslingsanlegg
Komfyrvakt
Automatisk lekkasjestopper

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

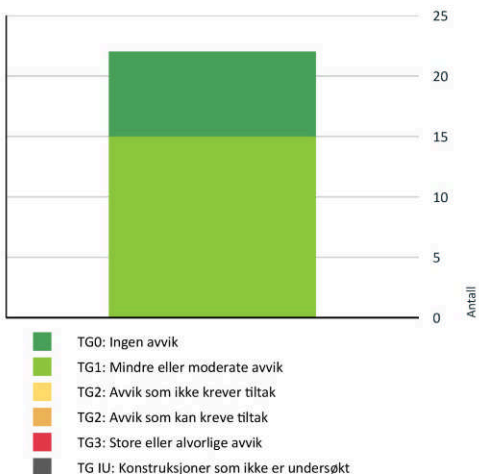
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De medfølgende planskissene og rombeskrivelsene som er utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik det fremsto på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke følger med ved salg. Arealangivelsene i planskissene oppgis som omtrentlige gulvarealer i de enkelte rom. Summen av disse arealene vil være noe mindre enn boligens totale BRA, da BRA også inkluderer arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter og lignende. For rom med skråtak angis målbar areal og eventuelt gulvflate i henhold til gjeldende standarder. Vær oppmerksom på at planskissen kun er ment som en illustrasjon og ikke er i målestokk.

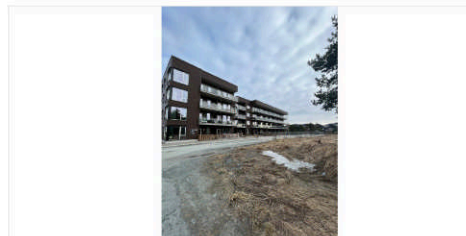
Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer og balkongdør

Malte vinduer og balkongdør i tre og med 3-lags glass.
Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdør

Fabrikk malt ytterdør i glatt utførelse til leilighet
Årstall: 2021

TG 1 Balkong

Balkongen har støpt dekke og belagt med impregnerte terrassebord. Rekkverk i galvanisert stål/ og aluminium med glass.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Parkett på gulv, malte vegger og malte tak. Overflater i rom som våtrom, kjøkken og toalett, er beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke. Enkel nivellering ble utført og ingen avvik registrert.

TG 0 Radon

Ferdigstest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigstest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter,.

Det tillegges at leiligheten ligger 4-etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har malte trekarmer, hvor dørblad er i malt/glatt utførelse

Årstall: 2021

VÅTROM

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerommet er av typegodkjent / prefabrikkert baderomskabin. Våtrommet er underlagt kravet til tredjeparts kontroll på utførelse av skjulte tettesjikt og sluk. Bygget har fått utstedt ferdigstest som forutsetter at slik dokumentasjon er mottatt av ansvarlig søker.

Årstall: 2021

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt himling med downlights

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med flis med gulvvarme og det er fall til sluk.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Metallsluk hvor membran/maskjett ikke er synlig. Imidlertid er våtrommet etablert etter at kravene til "uavhengig kontroll". Tettesjiktet/sluk skal da være kontrollert før tettesjiktet blir skjult.

Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med med heldekkende servantplate, speil med integrert lys, veggskap, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører med termostatsyrt blandebatteri, garnityr, vegghengt klosett, opplegg til vaskemaskin og rørskap montert i himling.

Årstall: 2021

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med til-luft ned mot dørterskel

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er en baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking. Det ble utført fuktsøk på vegger i dusjone uten at det ble påvist unormale fuktindikasjoner eller andre avvik.

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Parkett på gulv, malte vegger med glassplate over koketopp og malte betongelementer i himling. Laminert kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt vaskeum med 1-greps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin. Videre er det integrert komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2021

4 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over koketopp med komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Leiligheten har rør i rør system, med rørkap. Utkast fra overløp til rom med sluk (bad)

Årstall: 2021

Avløpsrør

Synlige vannlåser og avløpsrør i plast tilsluttet felles rørstamme. Kun synlige avløpsrør inne i selve boligen er besiktiget.

Ventilasjon

Leiligheten med bad/vaskerommet ventileres mekanisk via balansert ventilasjon, hvor aggregatet ble påvist i himling i gang. Det tillegges at kapasitet på ventilasjonsanlegget ikke er vurdert. Videre nevnes det for å få optimal funksjon av anlegget så er det viktig at filter i aggregatet skiftes iht til beskrivelse og at filter i avtrekkshette rengjøres regelmessig

Årstall: 2021

Andre VVS-installasjoner

Det er etablert lekkasjesikring under kjøkkenbenk som stenger vanntilførselen automatisk ved ev. lekkasje.

Vannbåren varme

Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt vann og oppvarming via radiatorovner i de respektive rom. Varmekabler på bad

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 bygningsakkyndig 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.

Sikringskapet ble påvist i vindfang med automatsikringer med vippebrytere. Det ble montert elbil-lader ved P-plass i 2022.

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

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Bygget er sprinklet og har brannalarm-/varslingsanlegg som driftes av borettslaget/sameiet. 6 kg. brannslukningsapp påvist i garderobeskap

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

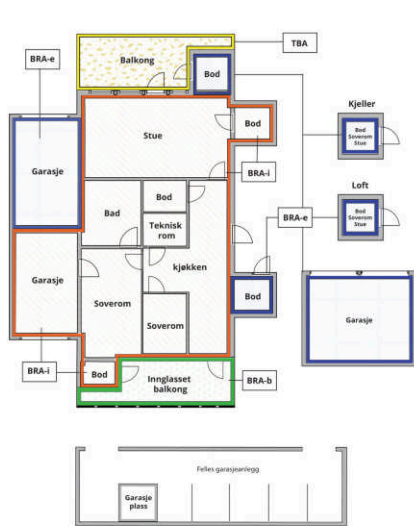
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeområde 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 bodere
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, skjelheter 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 etasje	71	6		77	15
SUM	71	6			15
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Vindfang, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue,		
	2 soverom, Bod, Gang		

Kommentar

BRA-e: Boenheten disponerer bod i P-kjeller på 6 m² samt biloppstillingsplass.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	69	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Kent Volden Nøkkeloppdr.	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	324	203		0	2844.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hårstad Mindes veg 13

Hjemmelshaver

Hårstad Minde Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HÅRSTAD MINDE BORETTSLAG	926116754			Granbo Ronny

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

52

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	11.03.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	11.03.2025	Medfølgende planskisser som er utarbeidet av takstmannen, er for å vise dagens planløsning og bruk av rom og kan derfor avvike fra byggemeldte/godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	24.03.2025	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	11.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.03.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Det oppfordres på generelt grunnlag at eiers egenerklæringsskjema med ev. vedlegg leses og kontrolleres	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuksøk: 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 hammerlektrode 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 godkjenning 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.



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

NORCONSULT AS

Postboks 626
1303 SANDVIKA

Vår saksbehandler
Knut Auganes

Saksnummer
BYGG-20/80159
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Bjørn Riset Sundberg

Dato
08.09.2022

Hårstad Minde B4, 324/203, midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	324/203/0/0,
Bygningsnummer:	, , 300691395,
Ansvarlig søker:	NORCONSULT AS
Tiltakshaver:	HÅRSTAD MINDE B4 AS
Vurdert dispensasjon:	PLAN § 9.1 opparbeidelse av f_BLK3
Vurdert dispensasjon:	PLAN § 9.1, Opparbeidelse av f_SGS2
Vurdert dispensasjon:	PLAN § 9.1, Opparbeidelse av f_SF

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknad om midlertidig brukstillatelse.

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

- Midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av f_BLK3, dispensasjonen er begrenset til 01.08.2024.
- Midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av f_SGS2, dispensasjonen er begrenset til 01.08.2024.
- Midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av f_SF, dispensasjonen er begrenset til 01.08.2024.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Knut Auganes
saksbehandler

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

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

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: HÅRSTAD MINDE B4 AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 24.08.2022.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Dispensasjon

For at Byggesakskontoret kan gi midlertidig brukstillatelse i saken kreves det dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan § 9.1 med hensyn på områder f_BLK3, f_SGS2 og f_SF.

I bestemmelsen heter det:

Byggetrinn 1. Omfatter felt B3 og B4.

Byggetrinn 2. Omfatter felt B1 og B2.

For hvert enkelt felt i hvert byggetrinn kan det ikke gis brukstillatelse før leke- og oppholdsarealer, fellesareal, grønnstruktur inklusive skiløype og turdrag samt gangveier og fortau er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

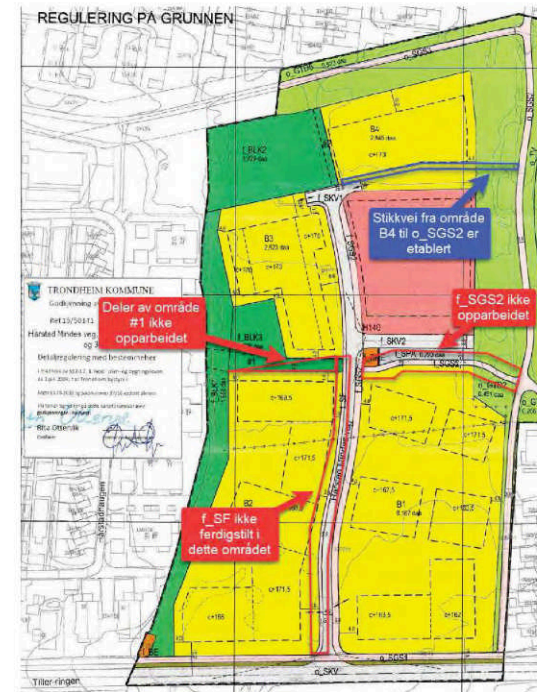
f_BLK2 og f_BLK3 skal være opparbeidet før brukstillatelse for felt B3 kan gis.

f_BLK2 skal være opparbeidet før brukstillatelse for felt B4 kan gis.

f_BLK1 skal være opparbeidet før brukstillatelse for felt B2 kan gis.

f_SGS1 og f_SGS2 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til boliger.

Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider



Figur 1: Utklipp fra plankart. Viser status på områder som ikke er ferdigstilt iht. bestemmelser i reguleringsplan.

Begrunnelse for at det søkes om dispensasjon

f_SGS2:

Deler av gang- og sykkelvegen er ikke ferdigstilt. Gjelder stikkveg østover til o_SGS2 som ikke er opparbeidet.

f_SF:

Deler av fortau på vestsida av Hårstad Mindes veg er ikke ferdigstilt.

#1:

Deler av område #1 er ikke ferdigstilt.

...

Hensynet bak bestemmelsene er at beboerne på området skal ha og har krav på, tilgang til uteoppholdsareal og lekeplasser. Det skal i tillegg være godt tilrettelagt med infrastruktur til og fra boligområdet.

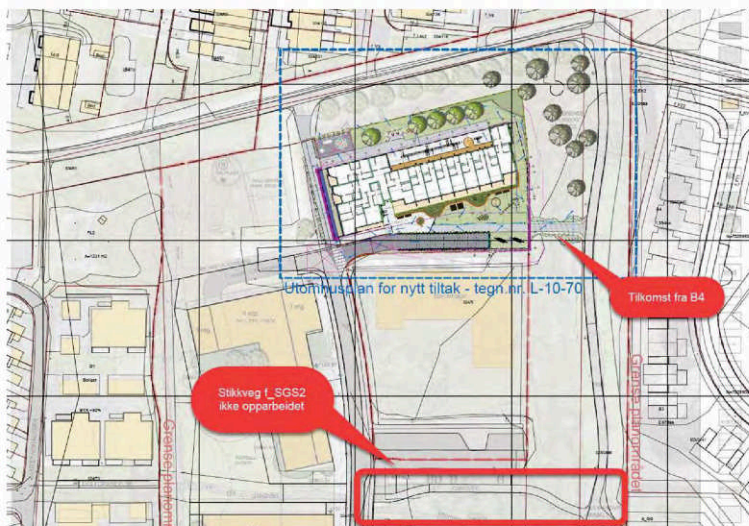
f_SGS2:

Stikkvei f_SGS2 til o_SGS2 er ikke opparbeidet. Denne er tenkt opparbeidet samtidig med utbygging på område B1. Byggegrep for tenkt bygg lengst mot nord på område B1 vil komme opp og inn på denne gang og sykkelvegen.

Etter vurdering så er denne stikkveien mest sannsynlig tiltenkt og vil bli brukt av boliger lenger sør på området (område B1 og B2). Det er i stedet i samråd med kommunalteknisk avdeling på grønt

opparbeidet en stikkvei østover direkte ifra området B4. Viser teknisk plangodkjenning og møter som ble avholdt sammen kommunalteknisk avdeling.

Planlagt videre opparbeidelse på området er pr. nå at område B2 står for tur med planlagt oppstart på byggeplass høsten 2022. Etter at område B2 er kommet i gang, vil planleggingsfasen og forhåpentligvis byggstart for område B1 komme fortløpende, men det vanskelig å sette en dato.



Figur 2: Utklipp fra oversiktsplan utomhus som viser aktuelle situasjon.

f_SF:

Deler av fortau f_SF er ikke ferdig opparbeidet. Grunnet oppstart på utbygging av område B2 så er det ikke at dette fortauet blir ferdigstilt før utomhusarbeider på B2 skal ferdigstilles. Det ligger tekniske føringer helt inntil og under dette fortauet som fører til at det uansett må graves opp. Området er svært lite befolket for øyeblikket også, sånn at det bør være tilstrekkelig med gang- og sykkelvegen på østsiden av Hårstad Mindes veg i en kortere periode (f_SGS2).

Utomhusarbeidene på område B2 og fortauet f_SF forutsettes være ferdigstilt til 01.08.2024. Det søkes derfor om en midlertidig dispensasjon til denne datoen for fortauet.

#1:

Område #1 er ikke ferdigstilt av praktiske grunner for arbeider på område B2. Parkeringskjeller for område B2 skal sammenkobles med kjeller på B3. Det vil derfor være uhensiktsmessig og et dårlig valg med tanke på miljø å ferdigstille dette for så å grave det opp igjen innen kort tid. Område #1 vil måtte stenges midlertidig ifm. arbeide på område B2. Det er planlagt å starte med den blokka som blir lengst mot nord (bygg A) på område B2, dette vil føre til at det blir litt kortere stengetid.

Område #1 skal opparbeides for å ha en gjennomgående forbindelse som forbinder f_BLK1 med

f_SF. Pr. nå så er det ingen boliger som har naturlig tilkomst fra sør og øst som uansett ville brukt denne forbindelsen. Denne forbindelsen vil være mer aktuelt når område B1 og B2 blir ferdigstilt.

Om fordelene er klart større enn ulemperne

Fordeler:

- Beboere i 52 leiligheter på område B4 kan fortsatt bo i leilighetene sine og bruke uteområdene som er fullt brukbare. Vi anser det som nødvendig for å kunne bygge ut området på en effektiv og gjennomførbar måte, at det gis dispensasjon for de nevnte forholdene. Også med hensyn til natur og miljø.

Ulemper:

- Det er en stikkvei ca 80m sør for området som vil i svært liten grad hindre tilkomst til turvei i øst (stikkvei f_SGS2). Det er et fortau som ikke ferdigstilt på vestsiden av Hårstad Mindes veg som fører til at det ikke er fortau/gang- og sykkelveg på begge sider av veien (f_SF).

Med hensyn på opparbeidelse av områder f_BLK3, f_SGS2 og f_SF anser Byggesakskontoret at intensjonen bak bestemmelsen var at området ikke skulle tas i bruk til bolig før tilstrekkelig gangforbindelse og uteareal hadde blitt opparbeidet. I og med at fortau til Tiller-ringen, stikkvei til turvei er opparbeidet, samt at Tillerparken ligger i kort avstand kan ikke Byggesakskontoret se at denne intensjonen i vesentlig grad tilsesettes. Det er videre fordelaktig at anlegg ikke skades av senere byggearbeider i området. Byggesakskontoret anser likevel at den midlertidige situasjonen ikke bør vare mer enn 2 år før en igjen tas opp til vurdering.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret:

- Midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av f_BLK3, dispensasjonen er begrenset til 01.08.2024.
- Midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av f_SGS2, dispensasjonen er begrenset til 01.08.2024.
- Midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av f_SF, dispensasjonen er begrenset til 01.08.2024.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Opparbeidelse av f_BLK3, f_SGS2, og f_SF.

Arbeidet som gjenstår må være ferdigstilt innen 01.08.2024.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt førfristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning

for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter for Hårstad Minde Borettslag B4 i prosjektet «Hårstad Minde», utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om organisering og oppdeling i antall eierseksjonssameier/borettslag og eierseksjoner/andeler for området «Hårstad Minde». Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger.

VEDTEKTER

for

Hårstad Minde Borettslag, org. nr. 926116754

Vedtatt i stiftelsesmøte den 23.11.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hårstad Minde Borettslag (navnet kan endres før overtakelse) er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 prosent av andelen.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(5) I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets eller generalforsamlingens forutgående skriftlige samtykke.

4-2 Parkering og boder

(1) Borettslaget har 52 parkeringsplasser i parkeringskjelleren som er regulert som fellesareal. Parkeringsarealet administreres og disponeres av borettslagets styre. Styret kan delegerer denne myndighet. Styret kan fastsette egne parkeringsbestemmelser.

(2) Andelseierne har disposisjonsretten til én – 1 – parkeringsplass per andel. Disposisjonsretten følger andelen ved overdragelse. En andelseier kan med styrets godkjenning fremleie p-plassen, men kun til en av borettslagets andelseiere.

(3) Borettslaget har 52 boder som er regulert som fellesareal. Bodarealet disponeres av borettslagets styre.

(4) Andelseierne har disposisjonsrett til én – 1 – bod per andel.

4-3 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstands-felleskapsloven.

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

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

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

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-3 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantessikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil fire andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad, og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om

nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

12. Velforening felles utomhusanlegg

Borettslaget har pliktig medlemskap i felles velforening med gnr. ___ bnr. ___ som er felles grønt, adkomstvei, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Medlemskapet i velforeningen kan ikke sies opp med mindre dette vedtas enstemmig i velforeningen. Velforeningen har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom medlemmene og plikten til å dekke sin andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene. Endelig organisering og organisasjonsform av dette området fastsettes av utbygger.

13. Prosjektet Hårstad Minde

Prosjektet er planlagt gjennomført i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 250 boliger. Selger/utbygger fastsetter egne vedtekter for sameiene for felles utomhus- og parkeringseiendom. Hårstad Minde B4 er forpliktet av disse vedtektene, herunder forpliktet til å betale sin andel av kostnadene til drift og vedlikehold av

anleggseiendom og opparbeidede utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet.

Inntil utbyggingsprosjektet Hårstad Minde er ferdig utbygget er Borettslaget forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som evt. blir gjort underveis. Borettslaget er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Borettslagets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Utbygger tildeler parkeringsplasser ved overtakelse.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling på generalforsamling når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet. Bortfall av denne bestemmelsen skjer ved skriftlig bekreftelse fra Nils Uhlin Hansens veg 76 AS.

HÅRSTAD MINDE BORETTSLAG
ORG.NR. 926 116 754, KUNDENR. 8220
INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	305 405	424 336	305 405	7 291
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	701 886	-118 931	570 328	122 600
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-1 000 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-298 114	-118 931	570 328	129 891
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 291	305 406	875 733	129 891

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	807 596	727 593
Kortsiktig gjeld	-800 305	-422 187
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 291	305 406

HÅRSTAD MINDE BORETTSLAG
ORG.NR. 926 116 754, KUNDENR. 8220

RESULTATREGNSKAP

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Kapitalkostnader	4 536 816	2 396 641	3 902 867	5 373 792
Innkrevde felleskostnader 2	1 652 484	1 652 484	1 652 133	1 928 208
Ladeinntekter EL-bil	21 639	7 742	0	21 000
Andre inntekter 3	2 400	5 700	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	6 213 339	4 062 567	5 555 000	7 323 000

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader 4	-10 998	0	-11 000	-11 000
Styreonorar 5	-78 000	0	-78 000	-104 000
Revisjonshonorar 6	-8 375	-8 000	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar	-77 598	-92 978	-77 000	-80 400
Konsulentonorar 7	-2 750	0	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold 8	-288 842	-232 799	-239 000	-197 000
Forsikringer	-102 754	-86 626	-92 000	-112 000
Kommunale avgifter 9	-554 395	-478 366	-463 000	-545 000
Energi/fyring 10	-431 463	-354 167	-352 672	-360 000
TV-anlegg/bredbånd	-242 067	-279 374	-220 000	-247 000
Andre driftskostnader 11	-183 404	-254 944	-210 000	-189 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 980 646	-1 787 254	-1 765 672	-1 865 400

DRIFTSRESULTAT FØR IN

Innbetalt andel fellesgjeld	1 000 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT	5 232 693	2 275 313	3 789 328	5 457 600

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter 12	6 008	2 397	0	0
Finanskostnader 13	-4 536 816	-2 396 641	-3 219 000	-5 335 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	-4 530 808	-2 394 244	-3 219 000	-5 335 000

ÅRSRESULTAT

	701 886	-118 931	570 328	122 600
--	----------------	-----------------	----------------	----------------

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	701 886	0
Fra opptjent egenkapital	0	-118 931

HÅRSTAD MINDE BORETTSLAG, ORG.NR. 926 116 754, KUNDENR. 8220**BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	125 642 000	125 642 000
Tomt		19 563 000	19 563 000
SUM ANLEGGSMIDLER		145 205 000	145 205 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		118 379	49 723
Andre kortsiktige fordringer	15	25 149	107 079
Driftskonto OBOS-banken		657 624	388 028
Sparekonto OBOS-banken		6 444	182 763
SUM OMLØPSMIDLER		807 596	727 593
SUM EIENDELER		146 012 596	145 932 593
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 52 * 5 000		260 000	260 000
Opptjent egenkapital	16	747 291	45 405
SUM EGENKAPITAL		1 007 291	305 405
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	100 643 500	101 643 500
Borettsinnskudd	18	43 561 500	43 561 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		144 205 000	145 205 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		298 640	195 129
Påløpte renter		501 665	53 789
Påløpte kostnader		0	92 978
Annen kortsiktig gjeld		0	80 292
SUM KORTSIKTIG GJELD		800 305	422 187
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		146 012 596	145 932 593
Pantstillelse	19	145 205 000	145 205 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 22.04.2024

Styret i Hårstad Minde Borettslag

Fredrik Johansen /s/

Kristin Hammer /s/

Majd Irsqosi /s/

Frank Helge Skarpnes /s/



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 8220

Hårstad Minde Borettslag

Velkommen til årsmøte i Hårstad Minde Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 09:00 og lukker 15. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/8220>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Hårstad Minde Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Frank Helge Skarpnes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ruth Helen Ingebretsen og Fredrik Johansen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 8220 Hårstad Minde Borettslag_Årsregnskap og årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 104 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 104 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

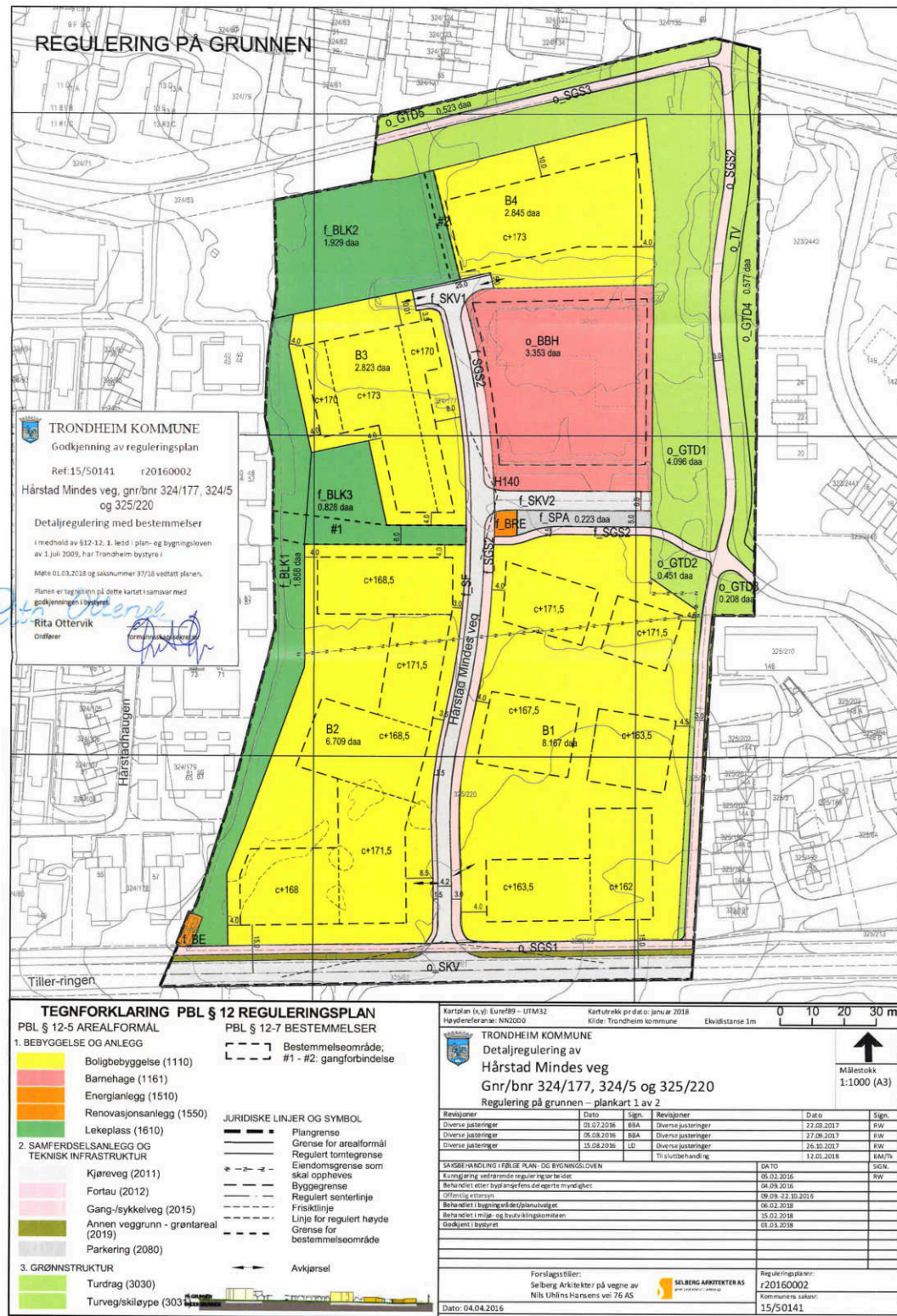
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fredrik Johansen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erna Klüver
- Frank Helge Skarpnæs
- Ruth Helen Ingebretsen




NOTAT

Vår referanse 15/50141-64 (42763/18) Vår dato 28.02.2018

 Til: Bystyret
 Fra: Rådmannen

Sak 37/18 Hårstad Mindes veg, gnr/bnr 324/177, 324/5 og 325/220, detaljregulering, nytt plankart bystyrets møte 1.3.2018

I saksdokumentene til sluttbehandling er det kommet med feil plankart. Det gjelder plankart 2, regulering under grunnen. Det riktige plankartet, datert 4.4.2016 og sist endret 26.10.2017, er vedlagt.

For at riktig plankart under grunnen skal bli vedtatt er det nødvendig å endre forslag til innstilling.

Forslag til ny innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Hårstad Mindes veg, gnr/bnr 324/177, 324/5 og 325/220, som vist på kart i målestokk 1:1000, Merket Selberg Arkitekter AS Over grunnen senest datert 12.1.2018, Under grunnen senest datert 26.10.2017, med bestemmelser senest datert 12.1.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 12.1.2018.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

 Einar Aassved Hansen
 Kommunaldirektør byutvikling

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

 Vedlegg:
 Reguleringsplan under grunnen – plankart 2/2, senest datert 26.10.2017

Andre del av merknaden omhandler oppstillingsplass for brannbil med tilhørende adkomst i friområde o_GDT1. Se utomhusplan tegn. LA-01.
 Iht. brannteknisk prosjektering er det krav om adkomst for redningsbil på østsiden av bygget. Adkomst og oppstillingsplass får dekke av gressarming og vil derfor framstå som et grønt

Rådmannen vurderer merknader og redegjørelse som følger:

Merknad 1

Rådmannen bemerker at nabovarselet med fordel kunne ha vært vedlagt et følgebrev, men kan ikke se at nabovarselet ikke tilfredsstiller krav i Byggesaksforskriftens § 5.2.

Med hensyn på skolekapasitet vises det til egen vurdering under avsnitt for Dispensasjon.

Merknad 2

Rådmannen bemerker at parkeringskjeller i sin helhet er lagt innenfor byggegrense under grunnen og er i henhold til reguleringsplanen. Rådmannen bemerker i midlertidig at godkjenning av tiltaket ikke medfører noen rett til å gjøre inngrep på annen manns eiendom. Dersom byggeprosjektet krever dette må tiltakshaver selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Med hensyn på oppføring av adkomst og oppstillingsplass på eiendom tilhørende Trondheim kommune regulert som offentlig grønnstruktur vises det til egen vurdering under avsnitt for dispensasjon. Byggesakskontoret bemerker for øvrig at det fremstår som klart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige forutsetninger plassering av adkomst og oppstilling for brannbil krever i henhold til Plan- og bygningsloven § 21-6, da nabo har motsatt seg tiltaket i nabomerknad.

Det vises videre til egen vurdering under avsnitt for Dispensasjon.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke dokumentert at det er tilstrekkelig skolekapasitet i området. Oppføring av 52 nye boenheter kan derfor medføre kostnader knyttet til sikring av tilstrekkelig skolekapasitet i området.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan § 9.2 vedrørende skolekapasitet. I bestemmelsen heter det:

Tiltak for boligbygging kan ikke godkjennes før tilstrekkelig skolekapasitet er dokumentert.

Det er videre søkt om dispensasjon fra regulert formål offentlig grønnstruktur turdrag for adkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy.

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I søknad om dispensasjon fra § 9.2 heter det:

Skolekapasitet - historikk

Skolebehovsplan for trondheimsskolen ble behandlet i bystyret 31.august 2017. I den var det opplyst at det var tilstrekkelig skolekapasitet for Rosten barne- og ungdomsskole. I etterkant har rådmannen lagt frem en endret vurdering av skolekapasitet knyttet til boligbygging som følge av ny befolkningsprognose og andre forhold. I den nye vurderingen kommer det frem at Rosten skolekrets har gått fra å ha kapasitet til å ikke ha det. Lite boligbygging og lavere folketall enn forventet gjør at Hårstad skole går fra begrenset til tilstrekkelig kapasitet. Avstand fra utbyggingsområdet til både Rosten og Hårstad barneskole i luftlinje er på ca. 1 km. Utbyggingsområdet ligger i utkanten av Rosten skolekrets og i saksdokumentet fra 10. januar åpnes det for grensejustering av skolekretser.

Andre byggesøknader i området har vært behandlet i bygningsrådet vedrørende dispensasjon fra skolekapasitet. Blant annet Tiller-ringen 163, felt B6 ble behandlet i bygningsrådet 23.05.2017. Der ble Jon Gunnes (V) sitt tilleggsforslag enstemmig vedtatt. Der står det blant annet; «Skolekapasiteten i området er svært viktig for videre

boligbygging på Tiller. Formannskapet ber rådmannen snarest fremføre tiltak for bedring av kapasiteten slik at den vedtatte boligbyggingen kan videreføres».

Dette poenget ble også løftet frem under behandling av skolebehovsplanen 31. august 2017 hvor punkt 11 lyder; «Bystyret ber rådmannen så raskt som mulig legge frem en sak for formannskapet som vurderer tiltak som på kort sikt kan sikre tilstrekkelig skolekapasitet i tilknytning til boligprosjekt som har fått – eller i nær fremtid risikerer å få – avslag på byggetillatelsen som en følge av manglende skolekapasitet».

...

Vurdering

Det er stor byggeaktivitet i området. To nye reguleringsplaner er nylig vedtatt i området. Dette gjelder Sjetnan Nedre (r20160034) og Hårstad Mindes veg (r20160002 hvor omsøkt tiltak ligger) der det reguleres til boligformål. Disse to planområdene vil alene generere ca. 600 nye boliger.



Gjennom reguleringsplanarbeidet er behovet for antall boliger meldt inn og i skolebehovsplanen har rådmannen valgt å prioritere fem områder for videre utredning, konsekvensvurdering og høring der blant annet aksene Hårstad – Okstad på barne- og ungdomstrinnet er med.

Befolkningsutviklingen i området kommer til å øke betraktelig de neste årene og kommunen bør sette inn tiltak som prioritere skolekapasiteten i området slik at utbyggingsområdene kan bygges ut trinnvis i henhold til behov. Viser også til tilbakemeldingene fra politikerne til rådmannen om behov for økning av skolekapasitet i Tiller-området og mulighet for å justere skolekretsgrenser.

Ansvarlig søker vurderer at hensynene bak bestemmelsen i reguleringsplan ikke blir vesentlig tilsidesatt da bystyret har bestilt iverksettelse av tiltak fra rådmannen og derav

sikring av nødvendige og konkrete tiltak for å ivareta tilstrekkelig skolekapasitet.

I søknad om dispensasjon fra regulert formål offentlig grønstruktur turdrag, heter det: Arealet som er vist i illustrasjonsplan vil kun fungere som oppstillingsplass i tilfelle brann for å kunne komme til leiligheter på enden av bygget. Adkomst på nordsiden av bygget blir på egen tomt. Det skal ikke være parkering/kjøring her utenom for brannbil. Oppstillingsplass og adkomstvei er planlagt med gressarmering i dekke slik at dette framstår som et grønt område. Planlagt bruk og ferdsel i turdraget blir etter vår vurdering ikke vesentlig tilsidesatt selv om det opparbeides en oppstillingsplass her.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Rådmannen vurderer søknad om dispensasjon for § 9.2 som følger:

Det er utarbeidet kart som viser skolekapasiteten i ulike deler av kommunen.



Figur 2, Utsnitt fra kart som viser skolekapasitet for omsøkte felt B4

Barneskole: Rosten

Anbefalt utnyttelsesgrad over tid inklusive paviljonger: 188

Beregnet ledige plasser om 6-10 år: -1

Ungdomsskole: Rosten

Anbefalt utnyttelsesgrad over tid inklusive paviljonger: 254

Beregnet ledige plasser om 10-14 år: 67

Konklusjon: Ikke kapasitet i grunnskoleløpet.

I feltet som beskriver forskjellige farger på kartet står det: «Røde områder har ikke tilstrekkelig skolekapasitet og det gis ikke rammetillatelse til prosjekter med flere enn fire boenheter.»

I utdypende informasjon om skolekapasitet i Trondheim står det bl.a.:

«Byggesaksbehandling og skolekapasitet

... Om utbygger søker om dispensasjon fra rekkefølgekrav om tilstrekkelig skolekapasitet, behandles søknaden politisk av bygningsrådet.

... Byggesakskontoret sjekker skolekapasiteten i blå områder (for prosjekter med færre enn 200

boenheter) og i røde områder. Rådmannens fagstab vurderer kapasiteten i blå områder (for prosjekter med flere enn 200 boenheter) og i gule områder.»

Hårstad Minde, felt B4, med 52 nye boenheter, ligger i rødt området og har ikke tilstrekkelig skolekapasitet.

Rådmannen ser at det vil være en klar fordel for utbygger dersom dispensasjonen innvilges slik at utbyggingen kan ta til. Dersom tillatelser til boligtiltak innenfor reguleringsplanen må avventes, kan dette ha store konsekvenser for utbygger og utbyggers ansatte.

Rådmannen bemerker at kommunen, ved utarbeidelse av reguleringsplan, er gjort klar over fremtidig behov for skolekapasitet i området. Rådmannen vurderer at det per i dag ikke er tilstrekkelig skolekapasitet i forbindelse med utbygging av Hårstad Minde, felt B4, eller øvrige boenheter omfattet i reguleringsplan R20160002, som ennå ikke er gitt tillatelse til.

Rådmannen vurderer søknad om dispensasjon for regulert formål som følger:

Rådmannen bemerker det i notat om brann er opplyst om at oppstillingsplass for utrykningskjøretøy må være på 8x12 meter. På mottatt tegninger er det videre vist en om lag 25 meter lang adkomstvei som skal forsyne oppstillingsplassen. I uttalelse fra TBRT datert 31.01.2018 er det vist til at armert gressmatte kan benyttes, at adkomstvei og oppstillingsplass må brøytes og at plassen må være utformet eller avsperrert på en slik måte at den ikke brukes til andre formål.



Figur 3. Oppstillingsplass med adkomstvei, utsnitt av utomhusplan.

Rådmannen bemerker at det i offentlig grønnstruktur kan tillates tiltak for å fremme friluftslivet, turveier og områder for lek og rekreasjon dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak skal ikke tillates. Trondheim kommune v/Eierskapsenheten har videre opplyst om at det med stor sannsynlighet skal etableres trevegetasjon i friområdet mot byggeområdet for å forsterke friområdet/turdraget som et grønt drag med en viss skjerming mellom privat areal og areal som skal være åpent og tilgjengelig for alle.

Rådmannen anser på denne bakgrunn at oppføring av adkomstvei og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy vil redusere områdets anvendelse som offentlig grønnstruktur for allmennheten. Tiltaket vil klart tilside sette hensynet bak bestemmelsen og fordelene ikke er større enn ulempene.

På bakgrunn av disse vurderingene gir Rådmannen ikke dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan § 9.2. Samt regulert formål offentlig grønnstruktur turdrag.

Rådmannen i Trondheim, 12.6.2018

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Knut Auganes
saksbehandler

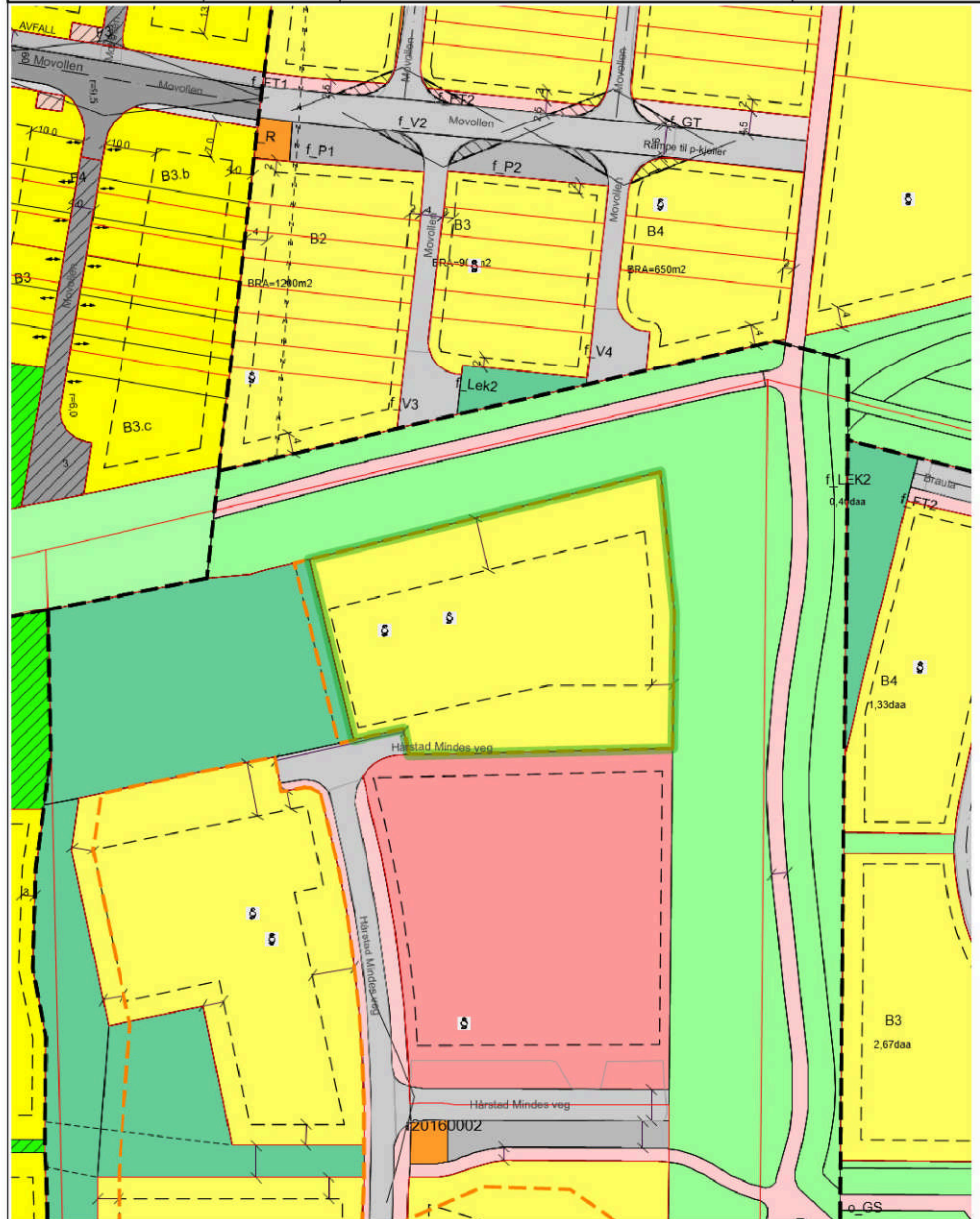
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

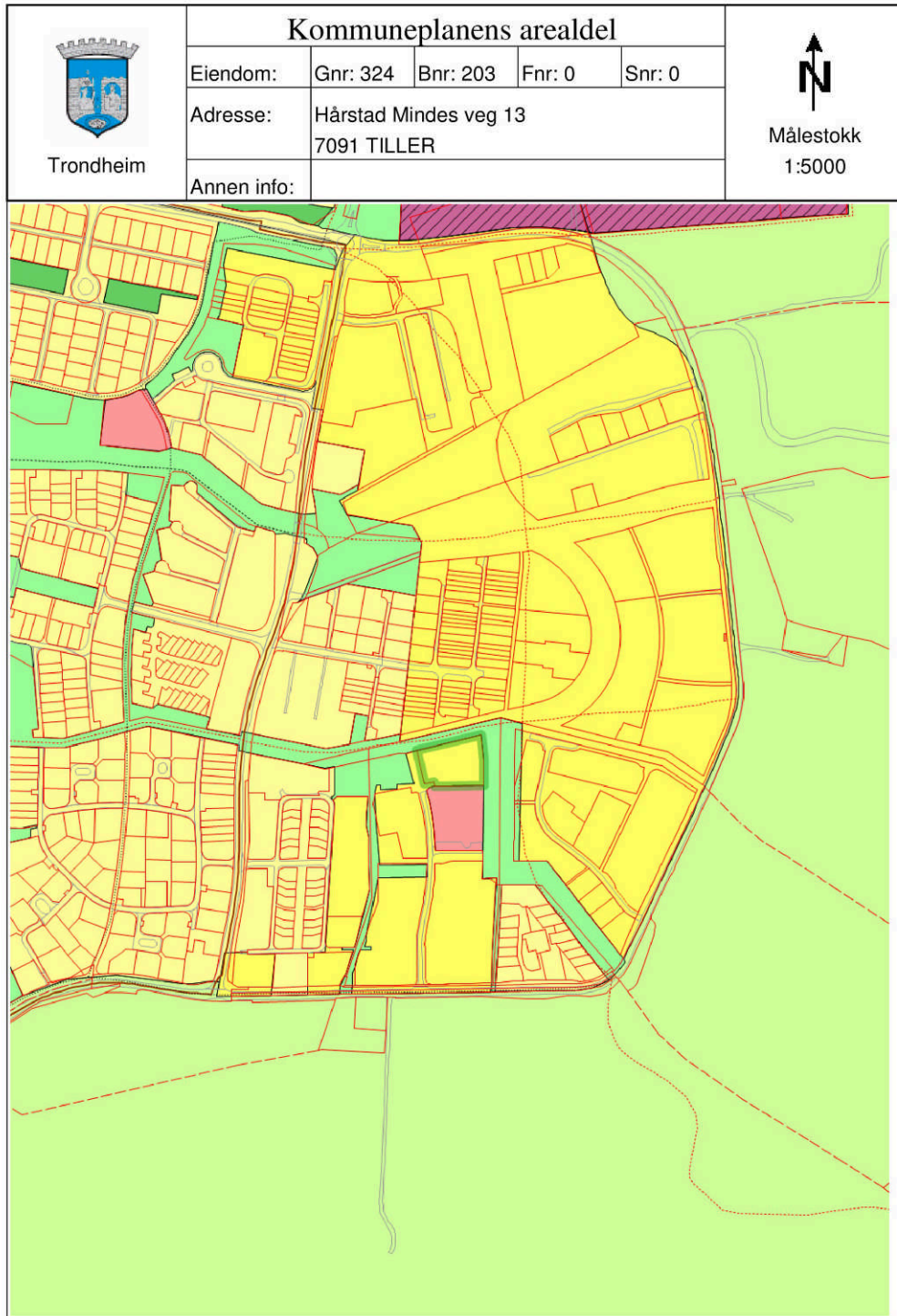
- Vedlegg 1: Overordnet utomhusplan, datert 31.5.2018.
- Vedlegg 1: Situasjonsplan, datert 22.1.2018, sist revidert 2.3.2018.
- Vedlegg 2: Utomhusplan, datert 6.2.2018
- Vedlegg 3: Planer, datert 22.1.2018, sist revidert 2.2.2018.
- Vedlegg 5: Snitt A og B, datert 22.1.2018, sist revidert 2.2.2018.
- Vedlegg 6: Fasader, datert 22.1.2018, sist revidert 2.2.2018.
- Vedlegg 7: Søknad om dispensasjon, supplerende informasjon

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 324	Bnr: 203	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Hårstad Mindes veg 13 7091 TILLER				
Annen info:						



Tegnforklaring			
	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Kommunalveg gatenavn		Privatveg gatenavn
	RpFormålGrense		RpGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense
	Byggegrense		Regulert senterlinje
	Måle- og avstandslinje		Bolig
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg
	Felles avkjørsel		Felles lekeareal
	RpBestemmelseOmråde		Frisikt
	Barnehage		Renovasjonsanlegg
	Veg		Kjøreveg
	Gatetun		Gang-/sykkelveg
	Grønnstruktur		Turdrag
	RpFormålGrense		RpGrense
	Veg		Plan dispensasjon punkt
	Frisiktlinje		RpSikringGrense
	Kjøreveg		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Turveg		Frisiktlinje
	Annet fellesareal		Kjøreveg
	Boligbebyggelse		Turveg
	Lekeplass		Fortau
	Fortau		Parkering
	Parkering		Turveg
	Parkeringshus/-anlegg		Parkering





Trondheim

PlanOversikt

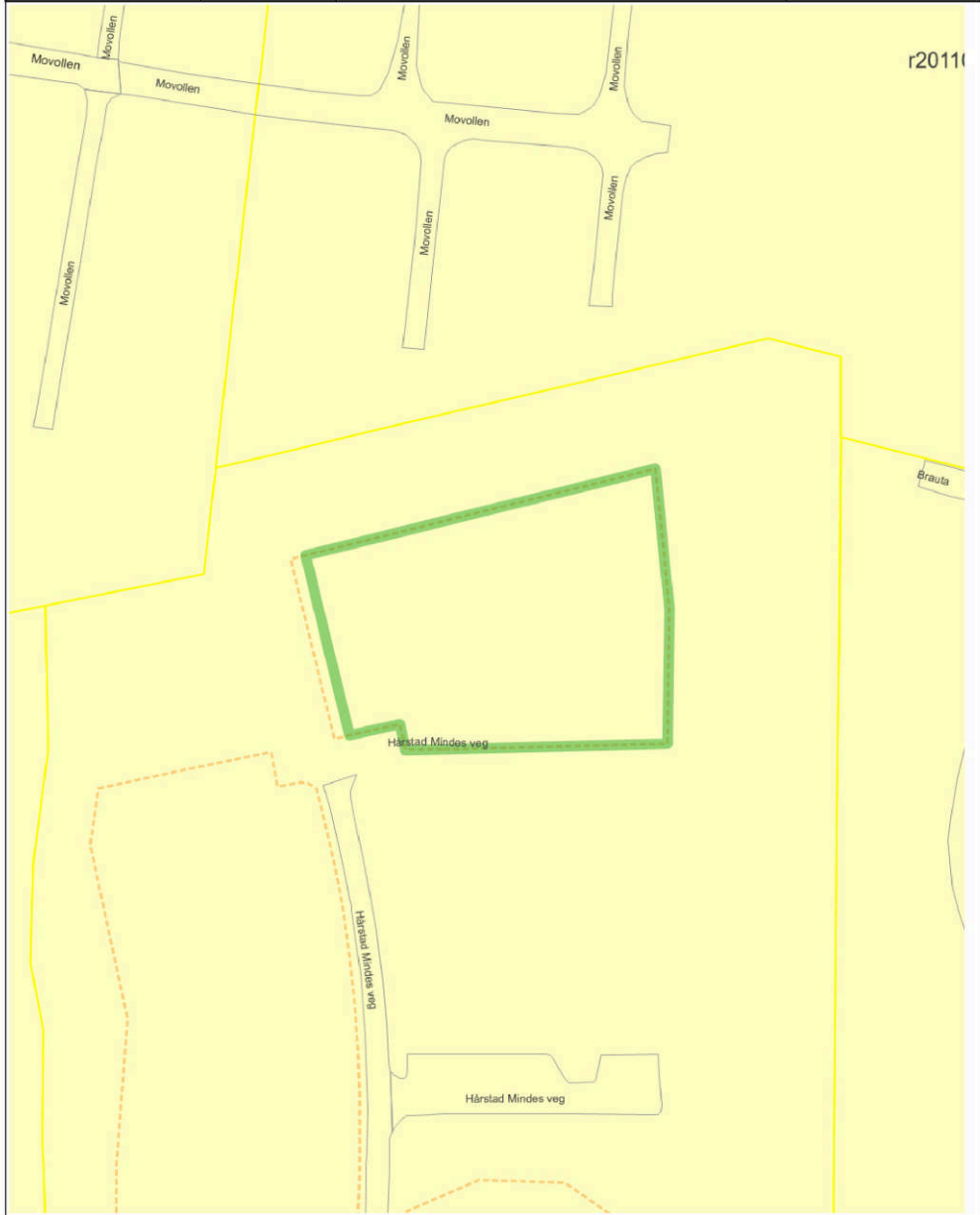
Eiendom: Gnr: 324 Bnr: 203 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hårstad Mindes veg 13
7091 TILLER

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

HÅRSTAD MINDES VEG 13

Nabolaget Tiller østre/Hårstadhaugen - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Martin Kregnes veg Linje 15, 16, 45, 51, 111	6 min 0.4 km
Heimdal stasjon Linje R70	8 min 4.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min 12.8 km
Trondheim Værnes	34 min

SKOLER

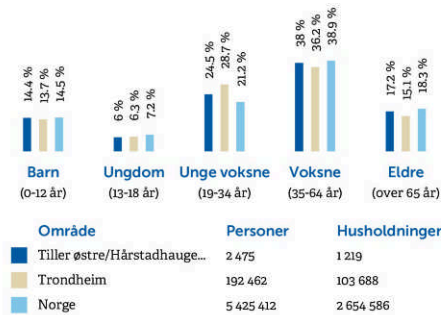
Hårstad skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	18 min 1.3 km
Tonstad skole (1-10 kl.) 517 elever, 29 klasser	25 min 1.8 km
Rosten skole (1-10 kl.) 427 elever, 29 klasser	26 min 1.9 km
Sjetne skole (1-10 kl.) 505 elever, 29 klasser	5 min 2.6 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 7 klasser	6 min 2.9 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	23 min 1.7 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	25 min 1.9 km

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 92/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 79/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Porsmyra barnehage (1-5 år) 76 barn	15 min 1.1 km
Hårstad barnehage (1-5 år) 74 barn	18 min 1.3 km
Tiller barnehage (0-5 år) 136 barn	18 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Rognbudalen PostNord	19 min 1.4 km
Coop Extra Tiller PostNord	23 min 1.7 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- 1. Egen bil**
- 2. Buss**

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 91/100

TRYGGHET DER BARN FERDES
Trygge 89/100

STØYNIVÅET
Lite støynivå 87/100

SPORT

Koieflata balløkke Ballspill	12 min 0.9 km
Tillerparken aktivitetsområde Ballspill, basket, sandvolleyball, treni...	13 min 0.9 km
Fresh Fitness Tiller	24 min
EVO Tiller	25 min

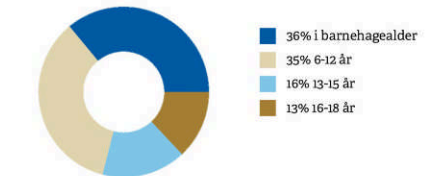
BOLIGMASSE



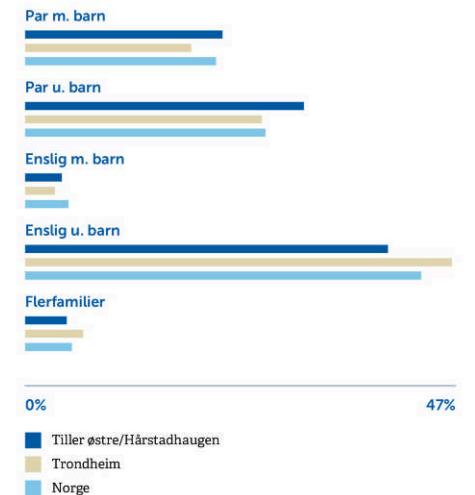
VARER/TJENESTER

City Syd	5 min
Apotek 1 City Syd	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

	Norge
Gift	31% / 33%
Ikke gift	55% / 54%
Separert	10% / 9%
Enke/Enkemann	4% / 4%

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, persiener** 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, krokhangte 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.



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 kostnads-godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

PLUS dekkes 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

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

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



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.

Vi unner ingen å stå alene



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

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringskjema

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

Økonomisk TRYGGHET
ved BOLIGBYTTE



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 37250065 / Saip Harmankaya, tlf. 455 42 896

Hårstad Mindes veg 13, 7091 Tiller.

Andelsnr. 52 i HÅRSTAD MINDE BORETTSLAG, org.nr. 926116754, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja Nei Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.

Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 900,- dersom du blir kjøper av bolig? Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 37250065

Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.05.2025

Saip Harmankaya
Eiendomsmegler

455 42 896
saip@em1.no

EiendomsMegler 1 Lerkendal
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim