

PROAKTIV

Innbydende toppleilighet

Attraktiv beliggenhet nær
dagligvare, NTNU og marka

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 3A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Haakon Odd Christiansens veg 3A, 7048 Trondheim

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 48, bnr. 150, snr. 21 i Trondheim kommune

Prisantydning: 3.490.000,-

Omkostninger: 101 240,-

Totalpris: 3.591.240,-

Kommunale avgifter: 12.709,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2004

Rom/soverom: 3/2

BRA: 57 m²

BRA-i: 53 m²

BRA-e: 4 m²

Etasje: 3. etg

Garasje/Parkering: Seksjonen disponerer en fast garasjeplass i naboblokken. Leien for plassen er 696 kr/mnd og faktureres sammen med felleskostnadene. I tillegg disponerer seksjonen en fast parkeringsplass utendørs.

Tomt: Felles eid tomt på 9664.1 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.973,-

Felleskostnader inkl.: Tv/bredbånd, drift, vedlikehold, bygningsforsikring, velforeningskontingent, styrehonorar m.m.

Energimerke: Energiklasse: B

INNHold

2	5	6	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Intervju med selger	Nærområdet
12	16	42	44
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
49	50	57	74
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
75	79	95	108
Regnskap	Vedtekter	Husordensregler	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi fikk stor hjelp både til å selge og til å finne ny bolig. Vi ble møtt av høy kompetanse og vennlighet. Jeg følte at megleren vår strakk seg ekstra for å gjøre det så enkelt som mulig for oss, og vi fikk igjen en god pris på boligen.”

Heidi Lian, 01.seo, 2022

“Alltid tilgjengelig, alltid hjelpsom og utrolig hyggelig. I mitt tilfelle møtte megler opp sein lørdags kveld for å ha en privatvisning. Opplevde at megler gjorde sitt ytterste for å få leiligheten solgt for en god pris.”

Martin Tobias Lein Fuglår, 07. feb, 2022

“Hadde en følelse av at megler var interessert i å gjennomføre salget på en så god måte som mulig. Sammenlignet med et annet eiendomsmegler irma jeg har brukt tidligere var megleren i Proaktiv dyktig og involvert i salget med engasjement og følelse. Godt samarbeid hele veien. Ble godt informert gjennom hele salgs-prosessen. Kan anbefale Proaktiv og vil gjerne bruke dem igjen.”

Inger Kristin Nordvik,, 06. sep, 2022

"Opplevde Malin for flink, så jeg måtte betale over takst."

Roger Larsen, 14. sep ,2022

“Punktlighet, lett å få tak i på telefon samt forståelse av kundens behov. Rask respons og veldig klare beskjeder om prosessen fra start til slutt.”

Ole Bjørn Pedersen, 08. aug, 2022

“Har aldri hatt bedre oppfølging ved salg av bolig”

Eli Kvam, 08. jul, 2022

“God kommunikasjon, rask respons på spørsmål, god service.”

Karoline Walsøe Egholm, 23. mar, 2022

“Jeg kjøpte min leilighet usett, så jeg brukte lang tid på å lese igjennom alle tilgjengelige dokumenter på leiligheten for å bli trygg på hva jeg kjøpte. Da jeg fikk tillit til min megler og hun gjorde seg tilgjengelig uansett når, så ble ikke dette vanskelig, og jeg slo til. Mest trolig den viktigste investeringen for meg noen sinne. Uten den tilliten har det heller ikke blitt noe kjøp.”

Arild Tiller Schjefstad, 15. sep, 2021

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler: **Malin Skevik**



Malin Skevik
Eiendomsmegler
Mobil: 98 05 41 37
E-post: msk@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling
Org. nummer: 912 437 493

EN NY HVERDAG

Velkommen til en innbydende toppleilighet i Haakon Odd Christiansens veg 3A.

Leiligheten har luftig beliggenhet i 3. etasje og nyter godt av gode solforhold store deler av dagen. Leiligheten har en balkong med morgen- og formiddagssol, i tillegg til muligheter for sittegruppe ved inngangspartiet, hvor man har kveldssolen.

I nærområdet finner du flere dagligvarebutikker, treningskjeder, NTNU Dragvoll, bussholdeplass med hyppige avganger samt fantastiske turterreng i Estenstadmarka.

Øvrige kvaliteter ved leiligheten:
- Fast garasjeplass i kjeller, i tillegg til fast parkeringsplass utendørs
- Praktisk planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning
- Pent kjøkken med medfølgende hvitevarer

- Romslig, flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- To soverom av god størrelse
- 2 boder

Malin Skevik

Eiendomsmegler **Malin Skevik**

Livet i Haakon Odd Christiansens veg

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”

"Vi har hatt flere middager i sol og solnedgang ute på svalgangen."

Selger: Linnea og Simen

Når kjøpte dere leiligheten?

Vi kjøpte leiligheten i mai 2022 med overtagelse juli samme år.

Hva var avgjørende for valget deres?

Det som var avgjørende for oss var beliggenheten. Det er grøntområder rett utenfor døren, men fremdeles sentralt med kort avstand til butikker, trening, skole og jobb. Vi har gode parkeringsmuligheter, både private plasser og gjesteparkering. Grøntområder i sameie vedlikeholdes av sameiet, samt frivillig felles dugnad med kaffe og kaker både høst og vår. Gode bussforbindelser i området var også viktig for oss.

Har det blitt gjort noe med leiligheten etter at dere kjøpte?

Leiligheten var i god stand da vi flyttet inn, og vi har kun gjort mindre endringer. Vi har nylig hatt profesjonell aktør til å slippe ned, olje og lakkere parkettgulvet. Vi har i tillegg foretatt oss estetiske forandringer. Laget vinduskarm, malt en vegg og ellers vedlikehold på allerede malte flater.

Hvordan er solforholdene på balkongen?

Vi er heldige som har mulighet til å benytte veranda både foran og bak. Sola kommer tidlig på morgenen og går over taket midt på dagen, før vi får den igjen på ettermiddagen ute ved inngangspartiet. Vi har hatt flere middager i sol og solnedgang ute på svalgangen.

Hvorfor skal dere flytte/selge?

Vi skal flytte fra Trondheim for å komme nærmere familie.



Hva har dere likt best med leiligheten?

Det vi har likt spesielt godt er den gode planløsningen. Den har romslig bad og soverom og vi har verdsatt å kunne benytte veranda på begge sider avhengig av sol og tid på dagen. En bonus er at man ikke har noen boende over seg.

Hva har dere likt best med området?

Kort vei til alt man trenger i hverdagen - matbutikker, treningssenter, E6, flere bussholdeplasser og Estenstadmarka.

Hvordan er naboene?

God stemning, rolig og fredelig. Naboene er imøtekommende, og det vil være rom for nye og trivelige bekjentskap. Man legger lite merke til naboene når man er inne i leiligheten.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

På vinteren brøytes og strøs det hyppig. På våren ser man at det ikke er uten grunn at sameiet heter Kirsebærskogen, da vakre kirsebærtrær blomstrer utenfor hvert et vindu. Felles vår-dugnad holdes i mai. Sommeren i sameiet byr på store grøntområder hvor det er rom for lek, møteplasser og sol. Høsten kommer og maler et bilde av fine høstfarger utenfor stuevinduet. Høstblader og grøntområder blir tatt hånd om på felles dugnad i september.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Funksjonell, koselig og stilfull.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendommens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at

spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt

erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.



ANGELLTRØA

Kommune: TRONDHEIM / Område: ANGELLTRØA

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og tilbaketrukket boligområde på Angelltrøa. Her har man kort vei til dagligvare, kollektivtransport og fantastiske rekreasjonsmuligheter i Estenstadmarka.

Nærområdet har et bredt utvalg av servicetilbud. Ukeshandelen kan gjennomføres på Bunnpris Angelltrøa, Kiwi Strinda eller Rema 1000 Dragvoll, som alle ligger i gangavstand fra leiligheten. Bunnpris Angelltrøa har post-i-butikk og holder åpent på søndager. Det er også kort avstand til Moholt, hvor du finner flere dagligvarebutikker, apotek, legesenter, restaurant og frisør.

Dersom du har behov for et lite pust i bakken i grønnere omgivelser er inngangsporten til Estenstadmarka like ved, og kan by på rekreasjon på helårsbasis.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Høyset Linje 14, 102	4 min 🚶 0.3 km
🚊	Rotvoll stasjon Linje R60, R70	8 min 🚗 4.7 km
🚊	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 🚗 8.5 km
✈️	Trondheim Værnes	28 min 🚗

DAGLIGVARE

Rema 1000 Dragvoll PostNord	4 min 🚶 0.3 km
Bunnpris Angelltrøa Post i butikk, søndagsåpent	9 min 🚶 0.7 km

VARER/TJENESTER

📺 Moholtsenteret	19 min 🚶
📺 Apotek 1 Moholt	15 min 🚶

SPORT

⚽ NTNU/Dragvoll idrettsplass Fotball	8 min 🚶 0.7 km
⚽ Eberg ballbane Fotball	10 min 🚶 0.9 km
🏊 TrenHer Angelltrøa	11 min 🚶
🏊 3T-Moholt	14 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 NTNU Dragvoll	7 min 🚶
🚗 Audi Møller Bil Trondheim	12 min 🚶



Her finnes et mylder av løypenettverk og skiløyper, og etter en tur i marka kan man sette seg ned og nyte en kopp kaffe på Estenstadhytta som er et populært utfartsmål for mange. Den som foretrekker innendørs trening har flere alternativer i nærheten, blant annet 3T, TrenHer og CrossFit, alle i gangavstand fra leiligheten.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Bebyggelse
Området består for det meste av leilighetsbebyggelse og rekkehus.

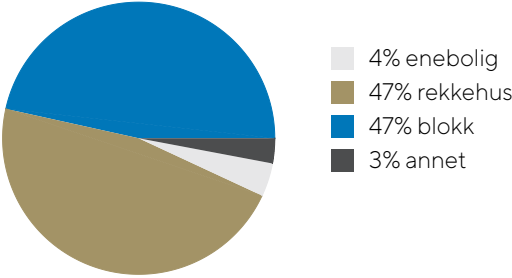
Barnehage/Skole/Fritid
Området har god dekning med flere barnehager i nærområdet. Granåslia barnehage, Angelltrøa barnehage og Dragvoll barnehage ligger alle innen en radius 800 m fra boligen. Leiligheten har også en utmerket beliggenhet i forhold til Trondheims studiesteder for høyere utdanning, med gangavstand til NTNU sine campus på Moholt og Dragvoll. NTNU Gløshaugen, Handelshøyskolen og HIST Tunga ligger innenfor sykkelavstand. Det er også gode bussforbindelser til BI Trondheim og andre studiesteder i Midtbyen.

Skolekrets
Brundalen barneskole og Charlottenlund ungdomsskole.



Offentlig Kommunikasjon
Området er godt tilrettelagt for pendlere, med hyppige avganger til Trondheim sentrum og andre nærliggende områder. Nærmeste holdeplass, "Granåsen gård" ligger 4 minutter unna i gangavstand. Den betjenes av busslinje 10 som går mellom Sæterbakken og Ratesvingen via Prinsens gate. Alternativt kan man ta buss fra holdeplassen ved Rema 1000. Der passerer busslinje 14 mellom Lerkendal og Strindheim via Brundalen. Fra Dragvoll går busslinje 3 ned til sentrum via Gløshaugen. Ellers er det lagt godt til rette med sykkelstier i området, og enkel adkomst til E6 gir effektiv kommunikasjon både syd- og nordover.

BOLIGMASSE



SKOLER		
Åsvang skole (1-7 kl.)	10 min	0.9 km
Brundalen skole (1-7 kl.)	13 min	1.1 km
Eberg skole (1-7 kl.)	23 min	2 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	8 min	3.3 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	3.8 km
Charlottenlund videregående skole	19 min	1.6 km
Strinda videregående skole	8 min	3.4 km

BARNEHAGER		
Granåslia barnehage (1-5 år)	2 min	0.2 km
Angelltrøa barnehage (1-5 år)	7 min	0.6 km
Dragvoll barnehage (0-5 år)	8 min	0.6 km



VELKOMMEN TIL HAAKON ODD CHRISTIANSSENS VEG 3A

Vi starter utendørs – fellesarealene i sameiet er gjennomgående velholdte og omfatter blant annet sykkelparkering og generøse grøntarealer.

Parkering

Seksjonen disponerer en fast garasjeplass i naboblokken. Leien for plassen er 696 kr/mnd og faktureres sammen med felleskostnadene. I tillegg disponerer seksjonen en fast parkeringsplass utendørs samt to gjesteparkeringsbevis. Parkeringsplassen utendørs er tinglyst som tilleggsareal til seksjonen.

Tomtestørrelse

9 664 m²

Beskrivelse av tomt

Sameiet har velholdte fellesområder med blant annet sykkelparkering og store grøntarealer.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

Tilstandsrapport

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TGO) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TGO er best.

I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TGO: 0

TG1: 3

TG2: 3

TG3: 0

TG-IU: 1

Bygningsdeler med TG2:

Baderomsoverflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Det måles en høydeforskjell på 14 mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk midt på gulv, noe som ikke tilfredsstiller minimumskravet om en høydeforskjell er 25mm

Membran, tettesjikt og sluk: TG er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

VVS: Sprutdekselet i fordelerskapet er bøyd for å kan settes på plass. Ved en eventuell lekkasje kan vann føres ut av skapet og resultere i fuktskader på omliggende konstruksjon. Tiltak anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU (ikke undersøkt):

Fuktsøk på bad: Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. TG settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.



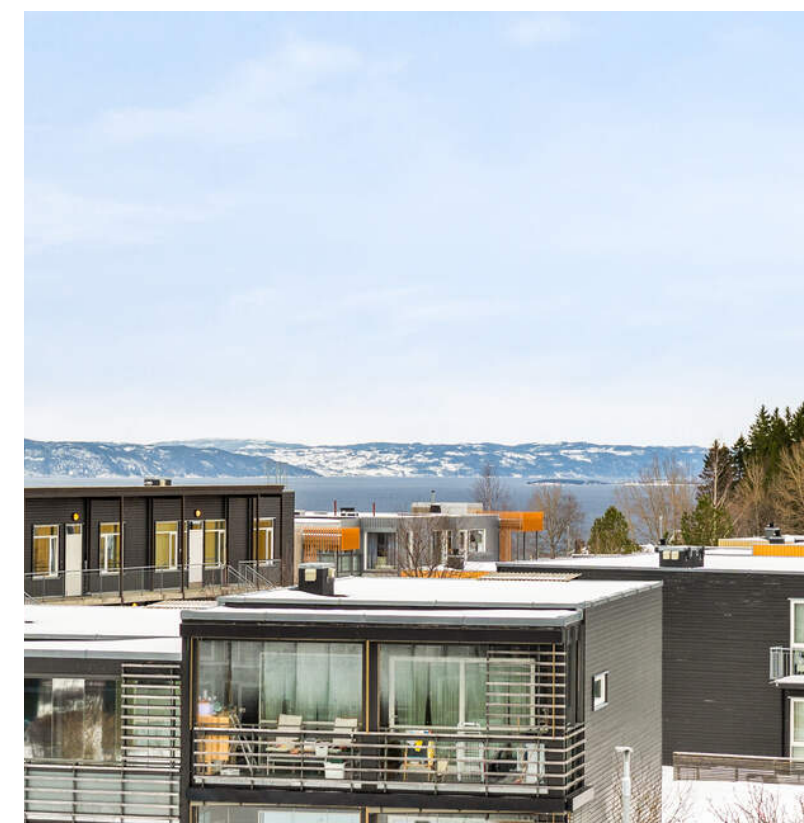
LEILIGHETEN HAR EN
ATTRAKTIV BELIGGENHET
I ET VELETABLERT OG
TILBAKETRUKKET
BOLIGOMRÅDE



HERLIGE UTEPLASSER MED FLOTT UTSIKT

Den østvendte balkongen gir en behagelig start på dagen med morgen- og formiddagssol og åpent utsyn over nærområdet.

I tillegg til balkongen har man inngangspartiet og svalgangen mot vest. Her kan man nyte ettermiddagssolen og fine solnedganger.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Velkommen til en innbydende toppleilighet i Haakon Odd Christiansens veg 3A. Beliggenheten på Angelltrøa kombinerer rolige omgivelser med nærhet til både servicetilbud og flotte turmuligheter i Estenstadmarka. Leiligheten har en luftig beliggenhet i 3. etasje med østvendt orientering. Balkongen gir en behagelig start på dagen med morgensol og åpent utsyn over nærområdet. På motsatt side kan man nyte ettermiddags- og kveldssol ved inngangspartiet.

Leiligheten utmerker seg med svært gode parkeringsmuligheter, bestående av fast garasjeplass i nabobygget i tillegg til fast parkeringsplass utendørs. Fellesarealene i sameiet er gjennomgående velholdte og omfatter blant annet sykkelparkering og generøse grøntarealer.

Velkommen inn!
Innenfor døra blir man møtt av en romslig gang med gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørgarderobe. Gangen har også en nisje som gir praktisk plass til kommode eller annen oppbevaring.

Stue og kjøkken
Oppholdsrommet i form av stue og kjøkken måler 20 kvm. Vinduer i tilnærmet full høyde slipper inn godt med naturlig lys og bidrar til en åpen romfølelse. Gulvet i 3-stavs utførelse har nylig gjennomgått en profesjonell behandling med sliping, oljing og lakkering, og fremstår nå med et lyst, stilrent og velstelt uttrykk. Stuen har god plass for sofagruppen, tv-benk og ytterligere møblering. Det er i tillegg god plass til spisebord i praktisk nærhet til kjøkkenet.

Kjøkkenet har en praktisk utforming, godt utnyttet med over- og underskap. Det er medfølgende hvitevarer i form av stekeovn, platetopp, kombiskap og oppvaskmaskin.

Flislagt bad
Det 5,9 kvm store badet har flislagte overflater og behagelig gulvvarme. Øvrig innredning består av opplegg for vaskemaskin, toalett, dusjkabinett og en romslig baderomsinnredning med god plass til baderomsartikler.

To soverom
Leiligheten byr på to gode soverom. Hovedsoverommet måler 11,4 kvm og har adkomst fra gangen. Soverommet er utstyrt med et romslig garderobeskap som medfølger i handelen. Soverom nummer to har adkomst fra stuen og måler 7 kvm. Begge soverom oppleves som innbydende med behagelige fargevalg på vegger og 3-stavs gulv.

Gode lagringsmuligheter
Seksjonen disponerer en 4 kvm stor bod i kjeller i tillegg til en praktisk bod i tilknytning balkongen.





Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 4 kvm

3. etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 5 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming

- Elektriske varmekabler på bad
- Fjernvarme via radiators

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 3 394 kWh. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Leiligheten har fjernvarme som faktureres som a-konto og inngår i de månedlige felleskostnadene. Avregning vil skje en gang per år. Dersom det er skjedd salg/kjøp i løpet av året, arver kjøper evt. oppspart overskudd/restanse.



LYST OG ROMSLIG

Stuen har god plass for sofagruppen, tv-benk og ytterligere møblering.



STILREN OG INNBYDENDE

Gulvet i 3-stavs utførelse har nylig gjennomgått en profesjonell behandling med sliping, oljing og lakkering, og fremstår nå med et lyst, stilrent og velstelt uttrykk.





DET ER GOD Plass TIL
SPISEBORD I PRAKTISK
NÆRHET TIL KJØKKENET.





PENT KJØKKEN

Kjøkkenet har en praktisk utforming, godt utnyttet med over- og underskap. Det er medfølgende hvitevarer i form av stekeovn, platetopp, kombiskap og oppvaskmaskin.



BEHAGELIG INNEKLIMA

Leiligheten oppvarmes av fjernvarme som bidrar til rimelige bokostnader og et behagelig inneklima.



FLISLAGT BAD

Badet har flislagte overflater og behagelig gulvvarme. Øvrig innredning består av opplegg for vaskemaskin, toalett, dusjkabinett og en romslig baderomsinnredning med god plass til baderomsartikler.



INNBYDEND HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet måler 11,4 kvm og har adkomst fra gangen. Soverommet er utstyrt med et romslig garderobeskap som medfølger i handelen.



SOVEROM PÅ 7 KVM

Det minste soverommet egner seg utmerket som gjesterom, barnerom eller kontor.



TO FASTE P-PLASSER

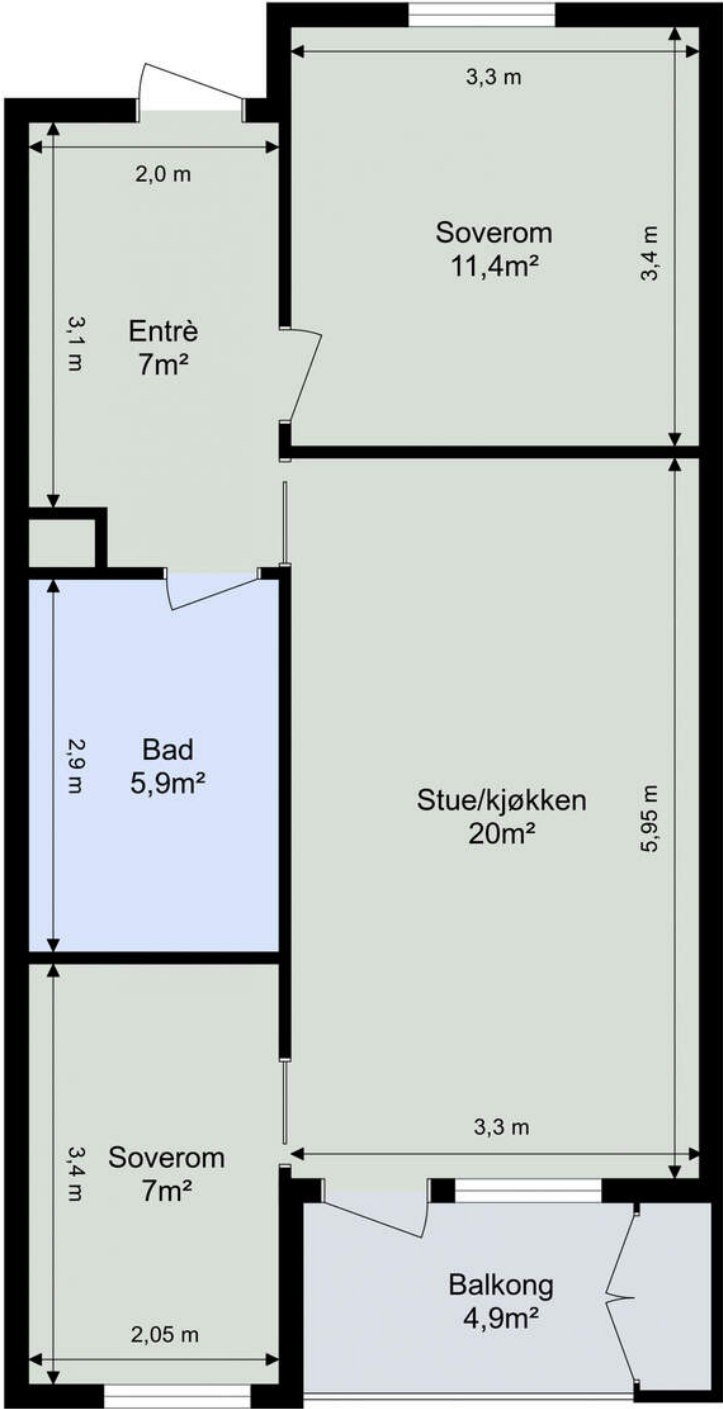
Leiligheten utmerker seg med svært gode parkeringsmuligheter, bestående av fast garasjeplass (nr. 123) i nabobygget i tillegg til fast parkeringsplass utendørs.



PLANTEGNING



Haakon Odd Christiansens veg 3A
3. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
TOBB Eiendomsforvaltning AS

Om sameiet
Sameiet er iht. oppdelingsbegjæring datert 16. mars 2005 søkt oppdelt i 127 seksjoner.

Sameiets nettside:
<https://kirsebaerskogen.no/>

Sameiet har egen internavis, som heter Kirsebærnytt.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Felleskostnader pr. mnd
3.973,-

Felleskostnader inkluderer
Tv/bredbånd, drift, vedlikehold, bygningsforsikring, velforeningskontingent, styrehonorar m.m.

Felleskostnadene fordeler seg på følgende poster:
- A-konto fjernvarme kr 822,-
- Felleskostnad driftsdel kr 1 022,-
- Felleskostnad uteareal kr 372,.
- Felleskostnad boligdel kr 500,-
- Elektroniske fellesavtaler kr 528,-
- Kostnad målingsbasert avregning kr 33,-
- Garasje plass kr 696,-

Lånebetingelser fellesgjeld
Styret har fullmakt til å forhandle avtale med långiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Andel fellesformue
39.450,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskap per 31. desember 2024
- Årsresultat kr (-) 186 307,-
- Disponible midler kr 4 523 329,-

Fremtidig vedlikehold
Det ble utarbeidet en 10-års vedlikeholdsplan for sameiet i 2025. Neste tiltak på planen er utskifting av dårlig kledning og storservice på heisene. Det finansieres med oppsparte midler

og er planlagt gjennomført i løpet av våren 2026. I tillegg vurderes maling av gavelveggene og eventuelt oppmaling av hele sameiet (inkludert vinduskarmer og omramming). Styret samarbeider med TOBB om innhenting av priser og de håper å kunne starte arbeidet neste år.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

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

Forsikring
Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf
PolisenummerSP0003194847

Formuesverdi primær
846.998,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.387.992,- for 2024

Info kommunale avgifter
I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
12.709,- for 2025

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Velforening
Pliktig medlemskap i velforeningen Aasheim/Høiset Velforening. Kontingent er inkludert i fellesutgiftene til sameiet.

Info formuesverdi
Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter
Påregnelige faste kostnader for denne leiligheten vil være kommunale avgifter, felleskostnader, strøm og innboforsikring.

Selger opplyser følgende om sine årlige kostnader knyttet til dette:
- Kommunale avgifter kr 12 709,-
- Felleskostnader kr 47 676,-
- Strøm inkl. nettleie kr 4 934,- (Vibb)
- Innboforsikring kr 1 890,- (Utdanningsforbundet)

Beløpene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler, og vil derfor variere.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 29. juli 2009. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Onsdag, 29. juli 2009

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

01.03.2005 - Dokumentnr: 4189
Rett til bruk av fellesarealer mot forholdsmessig andel av drift og vedlikehold.

15.03.2005 - Dokumentnr: 5188
Pliktig medlemskap i Aasheim, Høiset Velforening.

16.03.2005 - Dokumentnr: 5269/5270
Erklæring om seksjonering av eiendommen med tilleggsareal. Seksjonen hadde ved tinglyst dato sameiebrøk 53/5376.

20.09.2005 - Dokumentnr: 20020
Reseksjonering av eiendommen/fjerning av seksjon. Denne seksjonen hadde ved tinglyst dato sameiebrøk 53/5376.

14.10.2010 - Dokumentnr: 792051
Bestemmelse om parkering. Gjelder denne registerenheten med flere.

Regulerings- og arealplaner
Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel vist i byggesone 3, i et område avsatt til nåværende boligbebyggelse. Gjeldende regulering for eiendommen er r0431 datert 31. oktober 2002. Reguleringsformålet er bolig.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Privat vei til offentlig vei.

Legalpant

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

3 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
87 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

88 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
101 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 578 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 591 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. 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 for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen. Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at

vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

Kjerneinformasjon

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Det er avtalt at lampe på hovedsoverom medfølger.

Det gjøres oppmerksom på at lampe over spisebord ikke medfølger.

Eier

Simen Gustavsen
Linnéa Ellevseth Aarflot

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av salgssum. Estimert provisjon kr 43 200,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr 0,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr 103 550,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
24.02.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Haakon Odd Christiansens veg 3A, 7048 TRONDHEIM

02 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Haakon Odd Christiansens veg 3A

Haakon Odd Christiansens veg 3A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd fra overtakelse 01.07.2022 til salgstidspunkt.

Har du kjennskap til feil / eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0003194847

Informasjon om selger

Selger

Gustavsen, Simen

Selger

Aarflot, Linnéa Ellevseth

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Side 1

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Forrige eier hadde liten lekkasje i vannfordelingsskap på bad. Rørlegger utbedret og byttet til nye komponenter.

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2022

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørlegger utbedret og byttet til nye komponenter etter forrige eiers lekkasje. Arbeid utført mars 2022

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

ZM Rør

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tidligere eier (ikke forrige) hadde en mindre vannlekkasje fra taket inn til badet. Dette var visstnok en reklamasjonssak som ble fikset av utbygger. Det har ikke vært tegn til samme feil i ettertid.

4I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Side 2

50

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 3A

PROAKTIV.NO

51



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

Vedlegg

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Side 4

52 HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 3A

PROAKTIV.NO 53



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Ytterdør avrettet i 2024 av Lesund Service AS.

Feilkode på oppvaskmaskin, oppstått to ganger i vårt eie. Fungerer som den skal.

Rørlegger har lagt epoxy-lag i bunnen av vannfordelingsskap. Utført i regi av sameiet.

Byttet blande batteri kjøkken høsten 2022.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 83814501

Side 5

54 HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 3A

Vedlegg

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Aarflot, Linnéa Ellevseth	2026-02-02	Gustavsen, Simen	2026-02-02
Identification		Identification	
 Aarflot, Linnéa Ellevseth		 Gustavsen, Simen	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF

Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

PROAKTIV.NO 55

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Aarflot, Linnéa Ellevseth Gustavsen, Simen	02/02-2026	BANKID
	18:04:05	BANKID
	02/02-2026	
	18:01:44	



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Haakon Odd Christiansens veg 3 A
7048 TRONDHEIM
5001/48/21/150/0/0

Rapportdato

04.02.2026

TG 0  0

TG 1  3

TG 2  3

TG 3  0

TG IU  1

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 3 A - 5001/48/21/150/0/0

Befaring utført den 02.02.2026 av:



Christer Prestmo Laugen
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no



Takstmann og tømrersvenn med over 15-års erfaring i byggebransjen.

Om rapporten
Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2: 1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025. 2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026. Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det. Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp. Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.
Takstmannens integritet
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.
Levetidsbetraktninger
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007. Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 3 A - 5001/48/21/150/0/0

Tilstandsgradene	
TG 0	Ingen avvik Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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	Mindre eller moderate avvik Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2	Vesentlige avvik Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3	Store eller alvorlige avvik Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU	Ikke undersøkt Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.
Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:	
Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc. Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.	

HAakon ODD CHRISTIANSENS VEG 3 A - 5001/48/21/150/0/0

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 3 A - 5001/48/21/150/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter beferingsdato.

Om boligen

Adresse: Haakon Odd Christiansens veg 3 A , 7048, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/48/21/150/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2004

Tomt: 9 664.10 m²

Hjemmelshaver(e): Linnéa Aarflot, Simen Gustavsen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekkt med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selger opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/sviikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

3. Etasje			
BRA-i 53 m ²	BRA-e 4 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 5 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entrè, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.	Beskrivelse av BRA-e Bod i kjeller.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Balkong med bod.
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 57 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.

i

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

3

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Det måles en høydeforskjell på 14mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk midt på gulv, noe som ikke tilfredsstiller minimumskravet om en høydeforskjell er 25mm.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

VVS: Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Sprutdekselet i fordelerskapet er bøyd for å kan settes på plass. Ved en eventuell lekkasje kan vann føres ut av skapet og resultere i fuktskader på omliggende konstruksjon. Tiltak anbefales.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

02.02.2026

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert 29.07.2009.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

3	Vinduer / dører	TG 1	
Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.			
Generell beskrivelse av vinduer Trekarmsvinduer med 3-lags glass.			
Generell beskrivelse av dører Entrèdør med brannklassifisering. Balkongdør med 3-lags glass. Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.			
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår? Nei			
Ble det registrert punkterte glass? Nei			
Totalvurdering av vinduer / dører Kommentar: Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Alle vinduer i boligen er trevinduer med 3-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.			
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales? Ja			
Kommentar: Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.			
Levetid:  Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.  Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.			

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 3 A - 5001/48/21/150/0/0

4	Bad	TG 2	
Beskrivelse av våtrommets overflater Flis på gulv og vegg, malt slett himling.			
Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår? Nei			
Overflater Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter Er det skader eller andre avvik på overflater? Ja Kommentar: Dør uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på døren og i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det bemerkes at det er etablert dusjkabinett, slik at våtrommets overflater ikke blir utsatt for direkte vannpåkjenning.			
Er det fall til sluk? Ja Kommentar: Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under kravet om høydeforskjell på minimum 25mm.			
Totalvurdering av overflater Kommentar: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Det måles en høydeforskjell på 14mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk midt på gulv, noe som ikke tilfredsstiller minimumskravet om en høydeforskjell er 25mm.			
Levetid:  Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.  Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.			

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 3 A - 5001/48/21/150/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon? Ja
Kommentar: Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2



Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 3 A - 5001/48/21/150/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1



Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner. Tilstøtende mot dusjsone er naboileilighet, samt at det er etablert rørførende sjakt i leilighetens entrè/gang areal.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU



Kommentar:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 3 A - 5001/48/21/150/0/0

5

Kjøkken

TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk via sentralt ventilasjonsaggregat.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Tettehylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det bemerkes at det mangler en varme/fuktstopper under benkeplate, over oppvaskmaskin. Dette anbefales etablert for at benkeplate ikke skal svelle eller sprekke opp i samme område.

Levetid:

!

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 3 A - 5001/48/21/150/0/0

6

VVS

TG 2

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Sprutdekselet i fordelerskapet er bøyd for å kan settes på plass. Ved en eventuell lekkasje kan vann føres ut av skapet og resultere i fuktskader på omliggende konstruksjon. Tiltak anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

!

 Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

!

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 3 A - 5001/48/21/150/0/0

7

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Samsvarserklæring for etablering av nyanlegg ligger i sikringsskapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.





Energiattest



Adresse Haakon Odd Christiansens veg 3A, 7048 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 02.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-254438
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 21050105
Gårdsnummer 48	Bruksnummer 150
Seksjonsnummer 21	Bruksenhetsnummer H0301



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2004	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 53,0 m²	Oppvarmet bruksareal 53,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 104,62 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 109,85 kWh/m²	Totalt levert pr. år 10 303 kWh
--	---

Sameiet Kirsebærskogen - Resultatregnskap 2024

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

Sameiet Kirsebærskogen - Balanse 2024

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

Sameiet Kirsebærskogen - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	923 329	1 109 636
Sum egenkapital		923 329	1 109 636
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10, 14	3 600 000	3 200 000
Sum avsetninger og forpliktelser		3 600 000	3 200 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		478 007	559 293
Skyldig off. myndigheter		4	4
Forskudd kunder		62 083	46 710
Forskutterte inntekter MBU		1 001 526	904 500
Påløpte kostnader		85 959	179 001
Sum kortsiktig gjeld		1 627 579	1 689 507
Sum gjeld		5 227 579	4 889 507
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 150 908	5 999 143

Sted: _____, dato: _____

Jørgen Tilseth Løvseth Leder	Trude Reppe Styremedlem	Kristian Lystad Styremedlem
Ashild Marita Taftø Styremedlem	Lars Martin Dalsgård Styremedlem	

Sameiet Kirsebærskogen - Noter 2024

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	28 520	10 473
Kontorrekvisita, trykksaker	4 903	11 635
Telefon og porto	0	400
Gaver	500	1 130
Generalforsamling/årsmøte	17 975	8 591
Bankgebyrer	849	2 163
Andre gebyrer	6 495	5 295
Tilskudd bomiljø	5 779	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 384	735
Sum andre driftsutgifter	66 405	40 422

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	4 309 636	4 452 338
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-186 307	-542 702
Tilført avsetninger	400 000	400 000
Årets endring i disponible midler	213 693	-142 702
Disponible midler i periodens slutt	4 523 329	4 309 636
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-3 200 000	-2 800 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	-400 000	-400 000
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-3 600 000	-3 200 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	923 329	1 109 636

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	11	11
Bankinnskudd	4 209 105	3 931 229
Sum bankinnskudd	4 209 116	3 931 240

VEDTEKTER FOR
SAMEIET KIRSEBÆRSKOGEN

Vedtatt: 11. november 2004
Sist revidert: 09.04.2025.

* * *

INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

ÅRSMØTET

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

STYRET

- § 10 STYRET
- § 11 STYRETS KOMPETANSE
- § 12 OM STYREMØTET

HABILITETSREGLER

- § 13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

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

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

- § 24 MISLIGHOLD
- § 25 FRAVIKELSE

VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER

- § 26 ENDRINGER I VEDTEKTENE
- § 27 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

VEDTEKTER
FOR SAMEIET KIRSEBÆRSKOGEN

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16.06.2017 nummer 65

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Kirsebærskogen.

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

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

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

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

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

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

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

§ 2 EIERFORHOLD

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

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

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

Ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet.

§ 3 ENDRING AV SAMEIET.

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

§ 4 RÅDERETT / RETT TIL BRUK

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

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

Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÅRSMØTE

§ 5 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

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

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

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

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

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

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

§ 6 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

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

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

§ 7 STEMMERETTSREGLER

Hver enkelt seksjon har én stemme.

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

§ 8 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

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

økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

§ 9 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

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

Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

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

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

STYRET

§ 10 STYRET

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

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

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

§ 11 STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

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

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

§ 12 OM STYREMØTET

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

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

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

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

HABILITETSREGLER

§ 13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

§ 14 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 16 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

§ 17 FORSIKRING

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

§ 18A VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

§ 18B ERSTATNINGSANSVAR

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

§ 19 PARKERING/BOD

Parkeringsarealene er organisert på følgende måte:

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

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

Alle boligseksjoner har bruksrett til bod på fellesareal.

Eier av næringsseksjonen har ikke rett til bod.

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

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

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

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

§ 20 VELFORENING

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

§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

§ 22 FELLESUTGIFTER

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

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

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

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

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

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

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

§ 23 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

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

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

§ 24 MISLIGHOLD

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

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

§ 25 FRAVIKELSE

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

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

VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER

§ 26 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 27 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

VEDTEKTER FOR AASHEIM / HØISET VELFORENING

Org. nr: 988 375 675

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

Sist endret 01.juni 2016

1. Formål

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

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

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

2. Velforeningens fysiske ansvarsområde

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

3. Medlemskap

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

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

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

4. Kontingent

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

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

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

5. Kostnader som skal fordeles

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

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

6. Styret

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

Styret er vedtaksdyktig dersom minst tre medlemmer er til stede.

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

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

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

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

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

7. Årsmøte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Revisor / forretningsfører

Forretningsførers arbeidsoppgaver fastsettes av styret.

9. Oppløsning, Sammenslutning, Deling

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

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

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

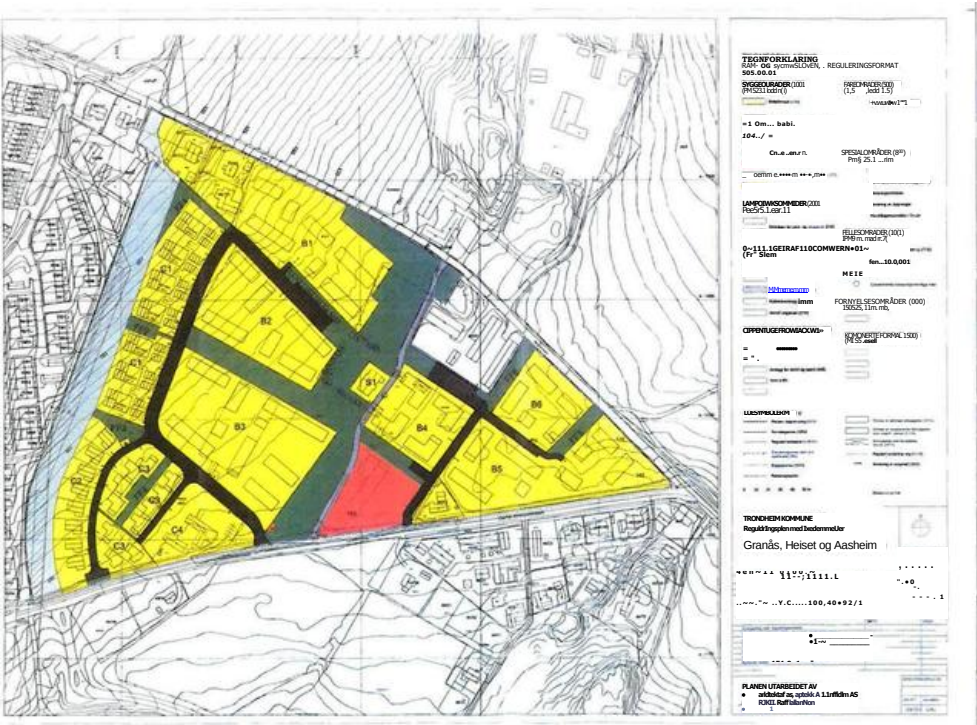
Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendig vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring. Styret skal i den forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen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

10. Diverse bestemmelser

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

11. Vedlegg

1. Oversikt over velforeningens område og felt



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KIRSEBÆRSKOGEN

VELKOMMEN TIL SAMEIET KIRSEBÆRSKOGEN

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

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger.

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

SIKKERHET - LÅSING

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

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

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

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

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

BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

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

PARKERING

Det er utarbeidet egne parkeringsregler som vedlegg til disse husordensregler.

DYREHOLD

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

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

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor

naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

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

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

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

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

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

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

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

Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

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

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

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

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

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

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

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

Sameiet Kirsebærskogen
Styret

Regler garasjeplasser.

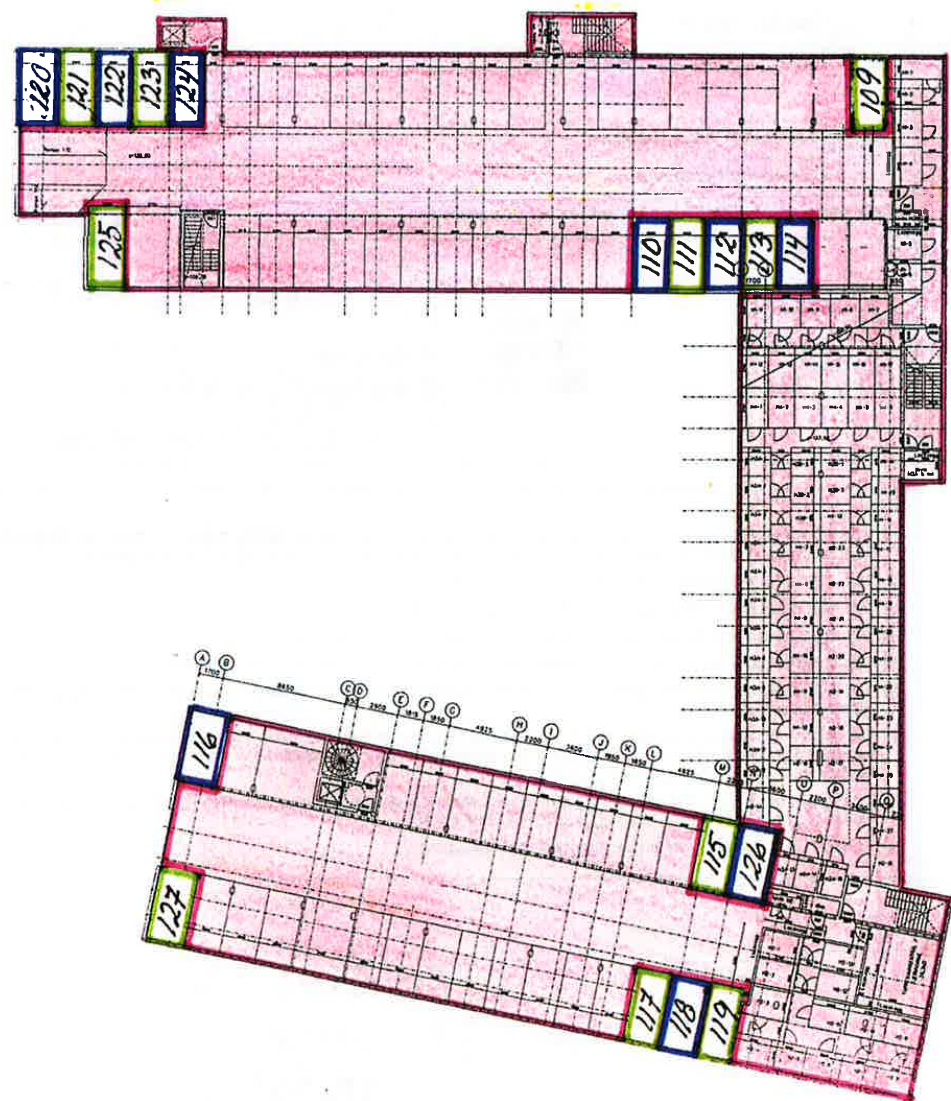
1. Den enkelte sameier disponerer fritt over sin garasje plass og kan plassere bil, motorsykkkel, sykkel eller annet bilrelatert utstyr der. Kjøretøy eller gjenstander må ikke plasseres på en slik måte at de er til sjenanse eller hinder for andre i sameiet. Gjenstander må heller ikke være plassert til hinder for brannslanger, brannslukkere og ventilasjon. Det bilrelaterte utstyr må være i forsvarlig stand. Det må ikke kunne forårsake lekkasjer, eller personskader ved evt. fysisk kontakt.
2. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige væsker og gass i garasjelegget. Det gjelder også brukte filler, pussegarn etc.
3. Lagring av ikke bilrelaterte artikler, er ikke tillatt i garasjen. Forsøpling på området vil bli påtalt. Ikke bilrelaterte gjenstander lagret over en uke, vil bli fjernet uten varsel og regningen belastes den enkelte sameier.
4. Den enkelte sameier har kun rett til å leie ut sin garasje plass til andre sameiere i Sameiet Kirsebærskogen. Utleie til andre er ikke tillatt. Det er utleiers plikt å påse at leietaker følger gjeldene regler for garasjelegget.
5. Ved utleie av garasje plass skal meldes skriftlig til sameiets styre med opplysning om hvem som er ny leietaker.
6. Den enkelte sameier kan søke styret i Sameiet Kirsebærskogen om tillatelse til å henge opp gjenstander i vegg eller tak. Alle installasjoner skjer på sameiers ansvar, og sameier vil bli holdt økonomisk ansvarlig dersom installasjonene påfører skade på bygning eller andres eiendeler.
7. All plass i garasjelegget som ikke er merket for den enkelte sameier, er å anse som sameiets fellesområde.
8. Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy på ikke merket plass, det er kun til av- og pålessing eller av- og påstigning.
9. Portåpner til garasjelegget bestilles hos styret i Sameiet Kirsebærskogen og betales av den enkelte sameier. Ved tap av portåpner skal det umiddelbart gis beskjed til styret.
10. Hvis sameier har behov for ladning av EL-kjøretøy, må sameier selv legge inn el-kontakt som registreres på sameiers strømmåler. Montering må foretas og godkjennes av elektromontør. Det skal søkes styret før installasjon.
11. Det er ikke tillatt å vaske bil, motorsykkkel eller sykkel i garasjelegget. Om vinteren oppfordres det til å fjerne mest mulig snø av bilen før man kjører inn i garasjelegget. Kjøring på tomgang og reparasjon av kjøretøy, er ikke tillatt. Reparasjon er kun tillatt hvis ikke bilen starter.
12. Sameieren er ansvarlig for å rydde opp etter lekkasjer og lignende fra parkerte kjøretøy.
13. Det er strengt forbudt å røyke eller bruke åpen ild i garasjelegget.
14. Det er strengt forbudt å bedrive ballspill, lek og lignende i garasjelegget.

- 15. Garasjeanlegget blir rengjort minst en gang i året. Alle kjøretøy og gjenstander skal være fjernet før rengjøringen. Informasjon vil bli gitt ved oppslag på informasjonstavlene minst 2 uker før rengjøring. Sameiet kan ikke holdes ansvarlig om rengjøringen påfører kjøretøy og gjenstander skader under rengjøringen.
- 16. Sameier plikter å rydde garasjeplass for alt av kjøretøy og gjenstander når det skal utføres nødvendig vedlikehold og oppgraderingsarbeid i garasjen. Styret skal varsle sameiere om dette i god tid så sant det ikke er akutt fare for skade på bygg og annens eiendom. Om sameieren ikke rydder garasjeplass ved varsel i god tid vil kostnaden forbundet med ryddingen belastes den enkelte sameier.
- 17. Sameier plikter å holde dører og porter låst i garasjeanlegget. Det oppfordres til vanlig vaktomhet omkring ukjente personer i anlegget. Etter inn- og utkjøring skal sameieren påse at porten er lukket.
- 18. Tvister og uklarheter vedrørende garasjeanlegget rettes til styret i Sameiet Kirsebærskogen.

Parkeringsregler, p-plasser utendørs.

- 1. Plassene kan ikke brukes til langtidsparkering av biler/bobiler/tilhengere og lignende.
- 2. Plassene skal brukes av sameiere og sameieres besøkende.
- 3. Parkeringsbevis kan ikke lånes vekk til naboer utenfor sameiet. Ved misbruk kan parkeringsbevis bli inndratt.
- 4. Styret ber om at de som har egne plasser ute og i garasje fortrinnsvis benytter disse. Dette med bakgrunn i at det er få plasser tilgjengelig ute.
- 5. Styret vil sende parkeringsbevis til seksjonseier, og det er seksjonseier sitt ansvar å videreformidle parkeringsbevisene til leietagere.
- 6. Ved flytting er det seksjonseier sitt ansvar å påse at nye beboere mottar utdelte parkeringsbevis.
- 7. Det deles ut to parkeringsbevis til hver seksjonseier. De som eier parkeringsplass ute får i tillegg eget parkeringsbevis for den plassen.
- 8. Erstatning av parkeringsbevis koster kr. 500,-. Kostnaden dekkes av den enkelte sameier.
- 9. Sameier plikter å flytte kjøretøy fra parkeringsplass når det skal utføres nødvendig vedlikehold og oppgraderingsarbeid. Styret skal varsle sameiere om dette i god tid så sant det ikke er akutt fare for skade på bygg og annens eiendom. Om sameieren ikke flytter kjøretøy ved varsel i god tid vil kostnaden forbundet med ryddingen belastes den enkelte sameier.

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



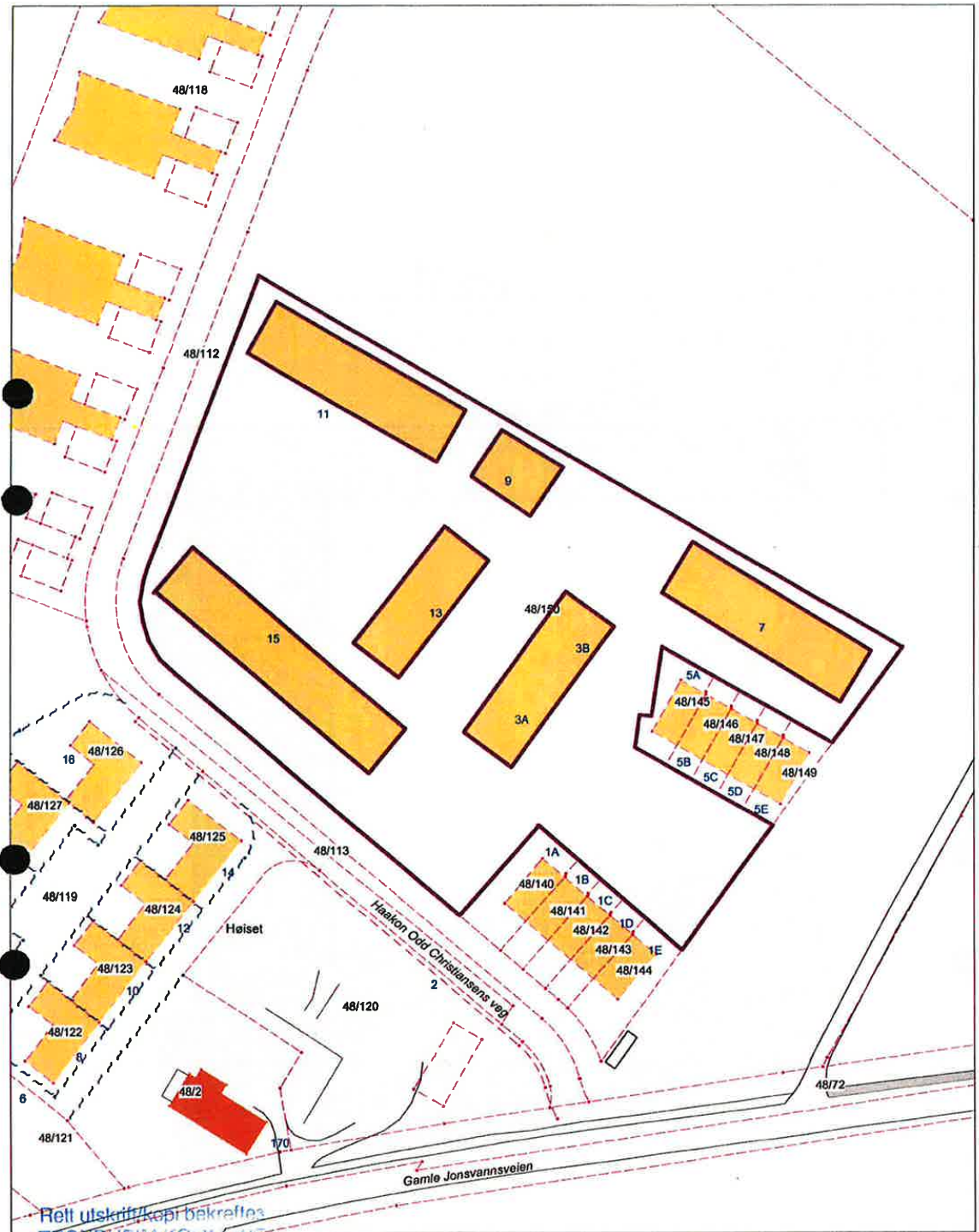
Plan kjeller

Retts utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

[Handwritten signature]



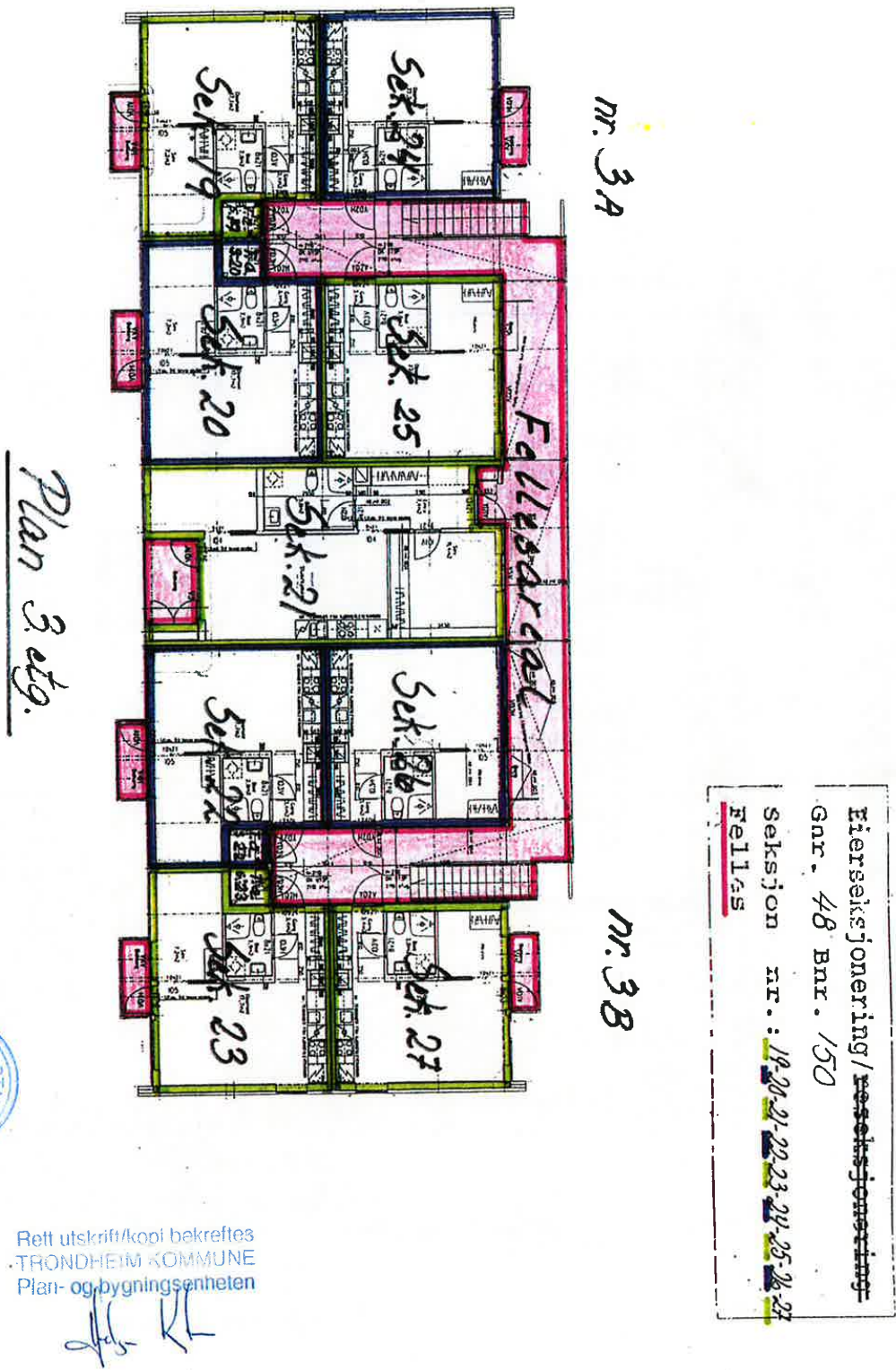
Reseksjonering
side 1



Retts utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
[Handwritten signature]

SITUASJONSPLAN
HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 9 - 15 G.NR. 48 B.NR. 150
SEKSJONERT EIENDOM VIST MED LILLA FARGE
Dato: 11/02/05
Målestokk 1:1000
Trondheim kommune, Plan- og bygningsenheten

side 1



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

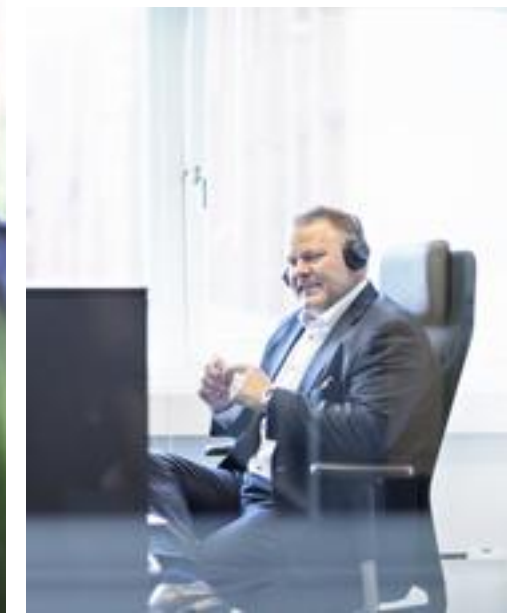
For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisoppgåelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Haakon Odd Christiansens veg 3A, 7048 TRONDHEIM. Gnr. 48, bnr. 150, snr. 21 i Sameiet Kirsebærskogen, oppdragsnr.: 1310260057
Megler: Malin Skevik, mobil: 98054137, e-post: msk@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Malin Skevik

Eiendomsmegler
980 54 137
msk@proaktiv.no

PROAKTIV

Trondheim Øst Eiendomsmegling AS

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no