PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 15

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegning

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Byggesak

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260119
Addresse	Haakon Odd Christiansens veg 15		
Postnr.	7048	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Kent Skorstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08/19

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tilkobling/montering av dusjvegger og dusjsett, servantbatteri og avløp, toalett..

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Mikrosement på vegger og gulv. Montering av høyskap og servantskap. Maling i tak. dørkarm, terskel og dør m/luftespalte.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Badedesign AS: Utført rørleggerarbeid på bad

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny moderne termostat til gulvvarme. Nye lysbrytere. Installasjon av speil med innebygde stikkontakter og lys, taklampe.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

GK Norge AS: Utført el-arbeid på bad

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kjøkken: Montering av stikkontakter bak innredning og på kjøkkenøy. Tretrinns styringsbryter til ventilasjonsanlegg. Komfyrvakt. Gang: Ny stikkontaktBad: Termostat, speil med stikk og lys, taklampe, brytere.Soverom: Stikkontakter og spotter

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elektro Trøndelag: Kjøkken og soveromVintervoll: Tretrinns styringsbryter kjøkkenGK Norge: Bad

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Tensio TS AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen feil funnet. Har tilsynsrapport på dette.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installere styringsenhet som regulerer styrke på avtrekk

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Koble av ventilasjonsrør som gikk til gammel ventilator da denne er unødvendig å ha i dagens løsning.

Initialer selger:
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vintervoll: Installasjon av styringsenhet (tretrinns bryter).

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

1. Det er en svak summe/ringelyd i komfyrvakt som kommer i intervaller. Dette skal kunne løses ved å pare enhetene på nytt, men av en eller annen grunn har jeg ikke fått det til.2. Radiator på stue har noe svekket effekt og bør luftes.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.05.2026

Signert av *Kent Skorstad*

Initialer selger:
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Haakon Odd Christiansens veg 15

7048 TRONDHEIM

5001/48/94/150/0/0

Rapportdato

17.05.2026

TG 0	0
TG 1	7
TG 2	1
TG 3	0
TG IU	1

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 15 - 5001/48/94/150/0/0

Befaring utført den 06.05.2026 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

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 15 - 5001/48/94/150/0/0

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 15 - 5001/48/94/150/0/0

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.

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 15 - 5001/48/94/150/0/0

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 befaringsdato.

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 15 - 5001/48/94/150/0/0

Om boligen

Adresse: Haakon Odd Christiansens veg 15 , 7048, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/48/94/150/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2004

Tomt: 9 664.10 m^2

Hjemmelshaver(e): Kent Skorstad

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighet ligger i 3.etg og er på ett plan. Byggets grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med liggende panel / stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

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.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er ikke vurdert da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Kjøkken totalrenovert i 2019. Bad overflateoppusset i 2025. Leiligheten har renovert alle overflater i tidsrommet 2020 - 2025.

Øvrig informasjon om oppdraget

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. Veggarealetmellom 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.

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 15 - 5001/48/94/150/0/0

3 Etasje			
BRA-i 84 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 7 m^2
Beskrivelse av BRA-i Bad, kjøkken / stue, vaskerom, gang, 3 soverom	**Beskrivelse av BRA-e** kjellerbod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 89 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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.

1 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

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 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. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført fuktmåling via hulltaking da vegg fra tilstøtende rom har med stor sannsynlighet skjult el og rør anlegg og risikoen for og treffe dette er stor.

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
12.05.2026

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 15 - 5001/48/94/150/0/0

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 utstedt ferdigattest den 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

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 15 - 5001/48/94/150/0/0

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
3 lags isolervindu med trekarm.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.
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:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 15 - 5001/48/94/150/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert balkong med utgang fra stue

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 15 - 5001/48/94/150/0/0

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Mikrosement over original flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble overflate oppusset med mikrosement over original flis og membran.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
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?
Nei

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 er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

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.

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.

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 15 - 5001/48/94/150/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

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.
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 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.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
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.

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 15 - 5001/48/94/150/0/0

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 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 fuktmåling via hulltaking da vegg fra tilstøtende rom har med stor sannsynlighet skjult el og rør anlegg og risikoen for og treffe dette er stor.

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:
Det er ikke utført fuktmåling via hulltaking da vegg fra tilstøtende rom har med stor sannsynlighet skjult el og rør anlegg og risikoen for og treffe dette er stor.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Da membran er originalt og over 10 år anbefales det etablering av lukket dusjkabinett.

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 15 - 5001/48/94/150/0/0

6 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 15 - 5001/48/94/150/0/0

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:
Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 15 - 5001/48/94/150/0/0

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:
Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB er ikke i leiligheten da den er tilknyttet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

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 15 - 5001/48/94/150/0/0

9 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

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Nåværende eier har fått utført flere forandringer/oppgraderinger.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

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?
Ikke installert VVB i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig 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.

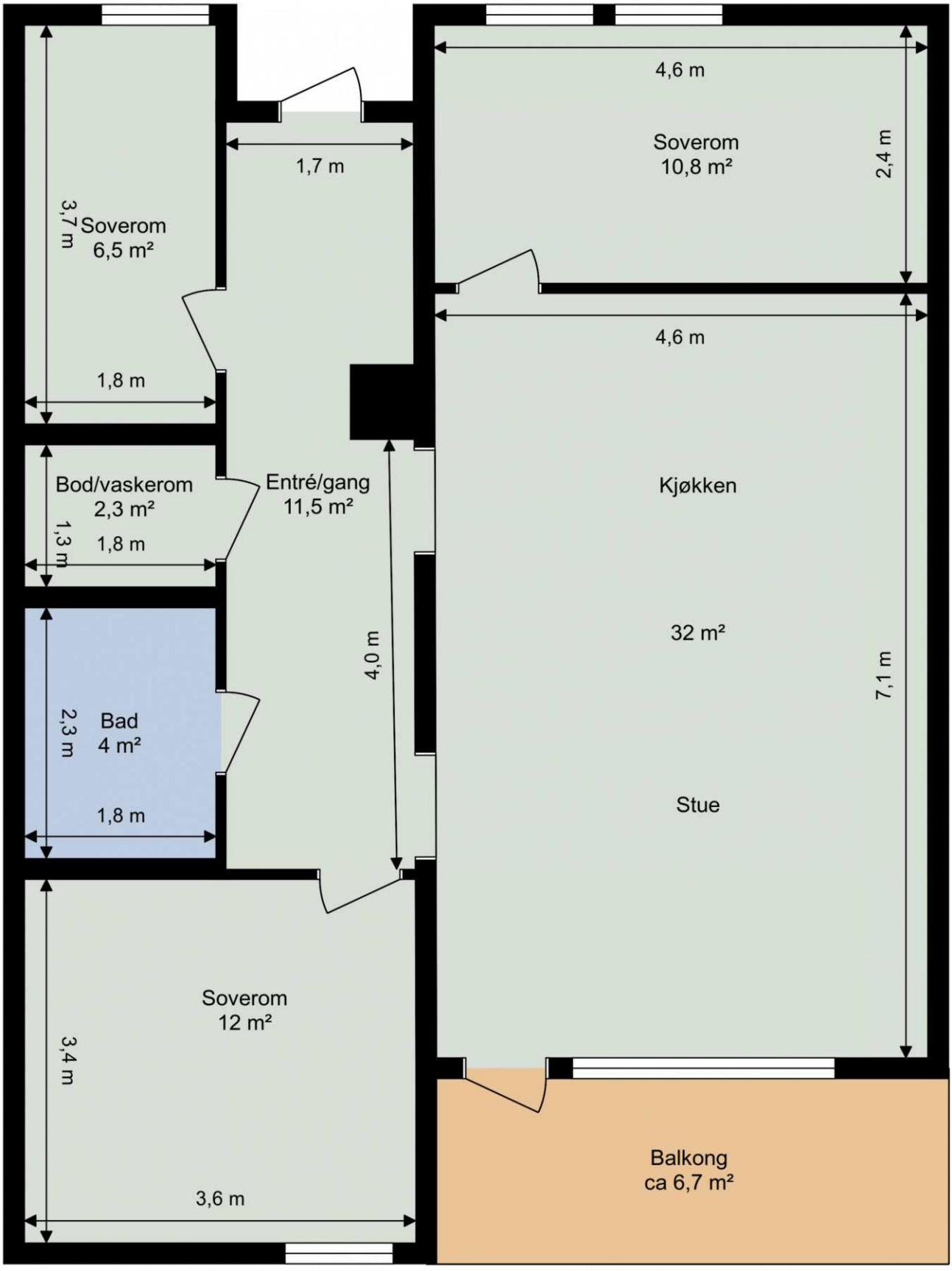
HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 15 - 5001/48/94/150/0/0

Bilde

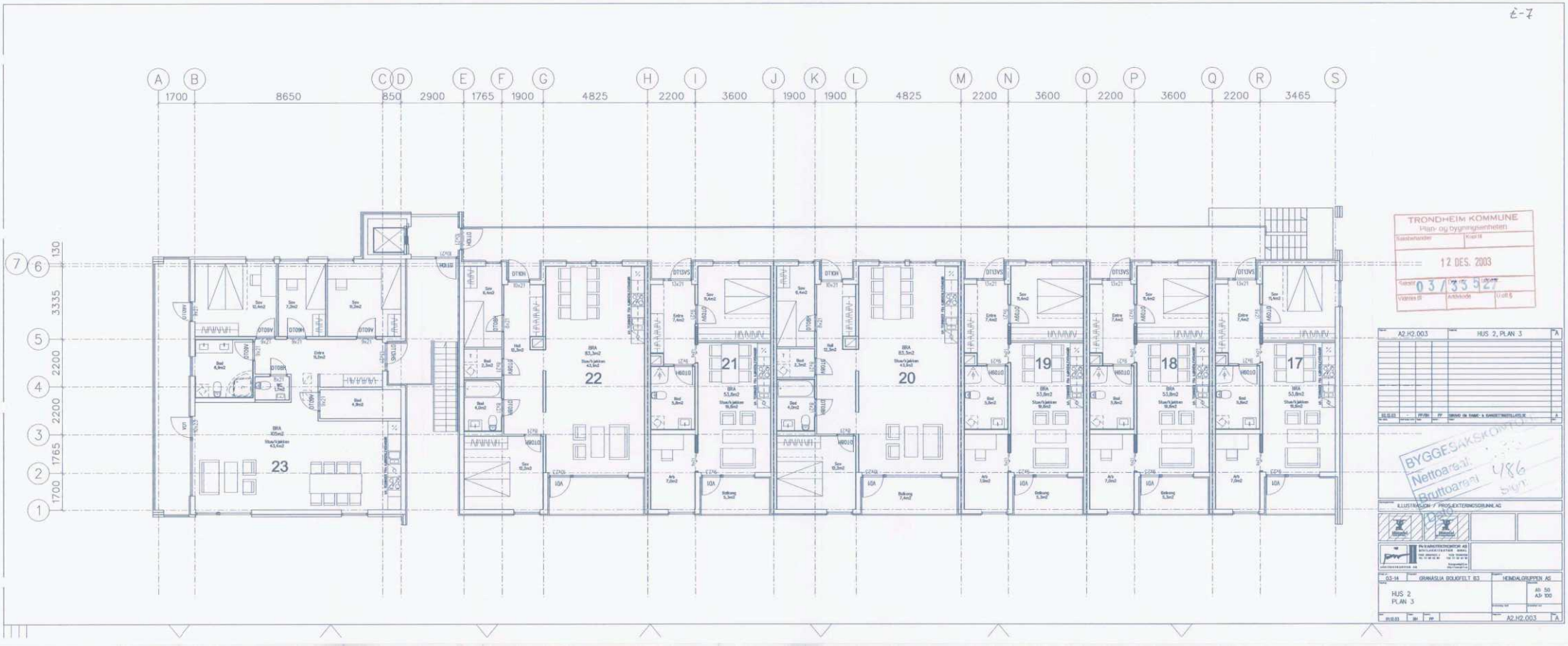


Haakon Odd Christiansens veg 15

3. Etasje



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


A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S
1700 8650 850 2900 1765 1900 4825 2200 3600 1900 1900 4825 2200 3600 2200 3600 2200 3465
7 6 5 4 3 2 1
130 3335 2200 2200 1765 1700
23
22
21
20
19
18
17
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
12 DES. 2003
03/13527
BYGGESAKSKONTOR
Nettoareal
Bruttoareal
1/86
A2.H2.003
HUS 2, PLAN 3
ILLUSTRASJON / PROSJEKTERINGSGRUNNLAG
03-14
GRIMASTA BOLIGFELT B3
HEIMDALGRUPPEN AS
HUS 2
PLAN 3
A0: 50
A3: 100
A2.H2.003

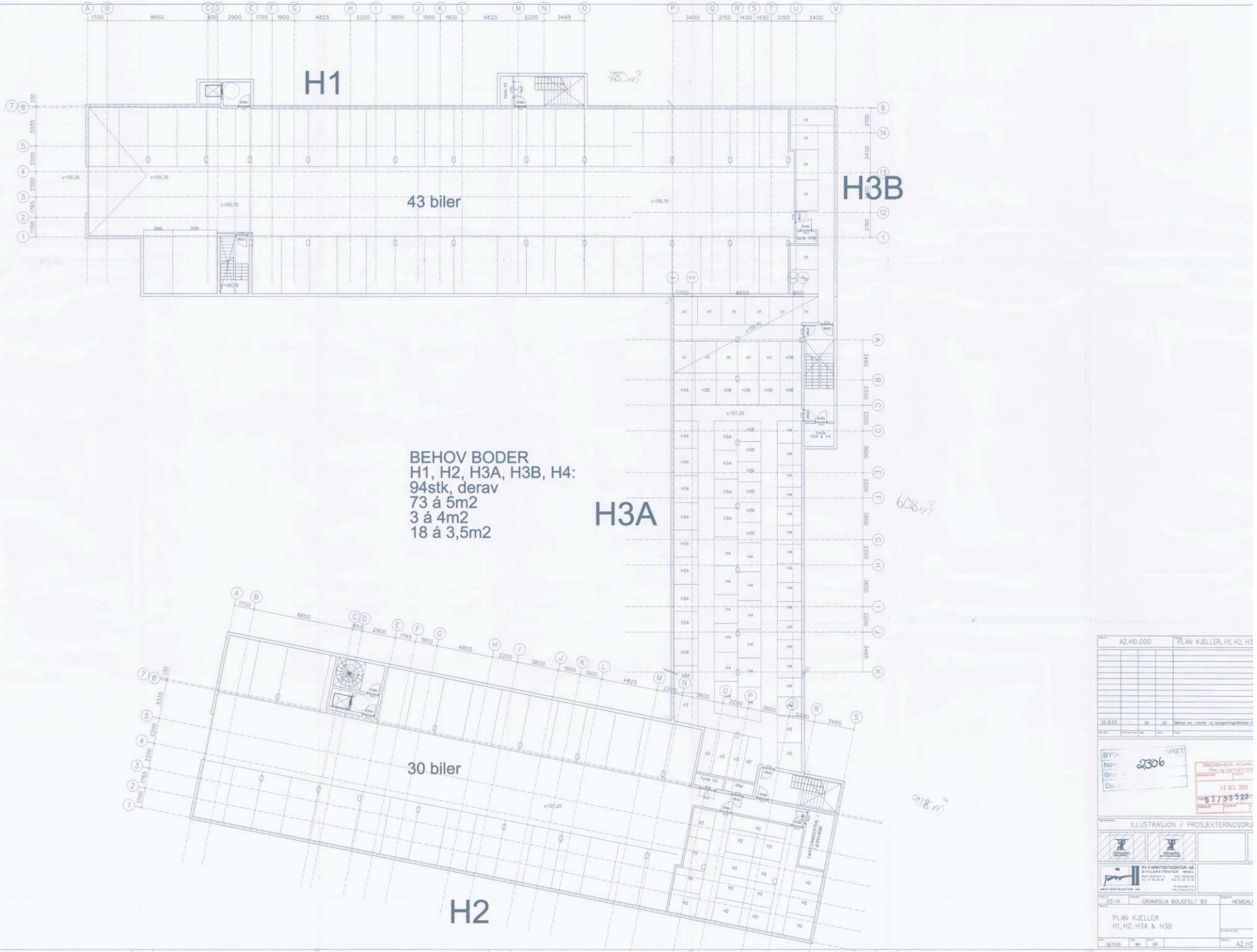
Eiersekskjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 48 Bnr. 150
Seksjon nr.: 89-90-91-92-93-94-95
Felles

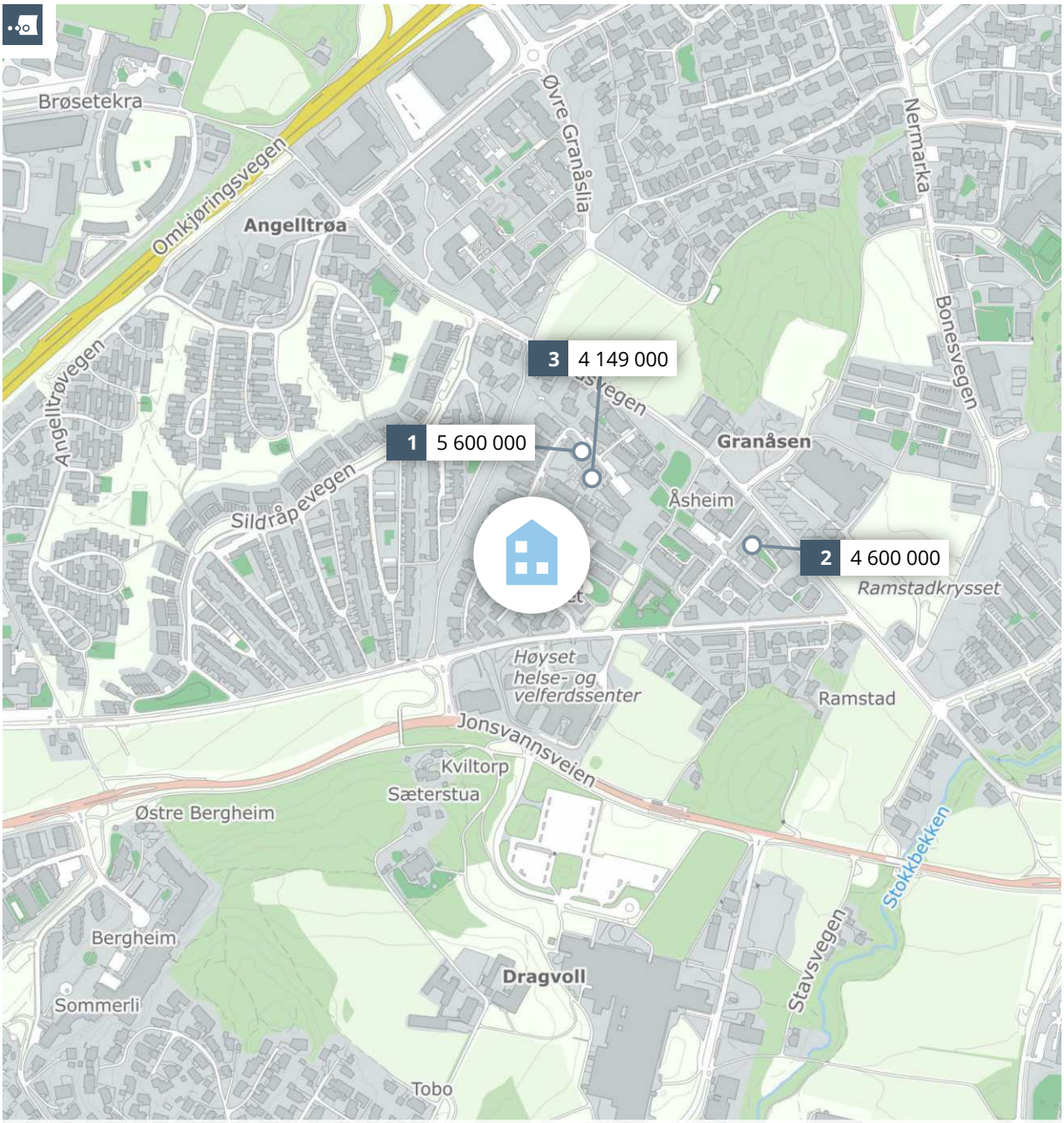
Plan 3. etg.

nr. 15

side 1

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten


H1
43 biler
H3B
H3A
BEHOV BODER
H1, H2, H3A, H3B, H4:
94stk, derav
73 á 5m2
3 á 4m2
18 á 3,5m2
30 biler
H2
A2.H0.000
PLAN KJELLER, H1, H2, H3
ILLUSTRASJON / PROSJEKTERINGSGRU
03-14
GRANÅSLIA BOLIGFELT B3
HEIMDAL
PLAN KJELLER
H1, H2, H3A & H3B
A2.H0



Meglers verdivurdering

HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEG 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 20.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sander Håkan Skålvoll.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haakon Odd Christiansens veg 15, 7048 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 48 BNR 150 FNR 0 SNR 94 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS STOKKAN 15

Verdivurdert til

4 590 000

0	4 590 000	54 643
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	5 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						2004

Fellesutgifter	5 231
Formue	64 494
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Haakon Odd Christiansens veg 29 84 m² 2005 3. etg 2 sov	26.02.2025	5 590 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**66 667**
2 Wilhelm K. Størens veg 57 76 m² 2007 2. etg 2 sov	27.06.2025	4 090 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**60 526**
3 Haakon Odd Christiansens veg 31 69 m² 2005 2. etg 2 sov	28.01.2026	4 149 000	**4 149 000**	0	4 149 000	**60 130**

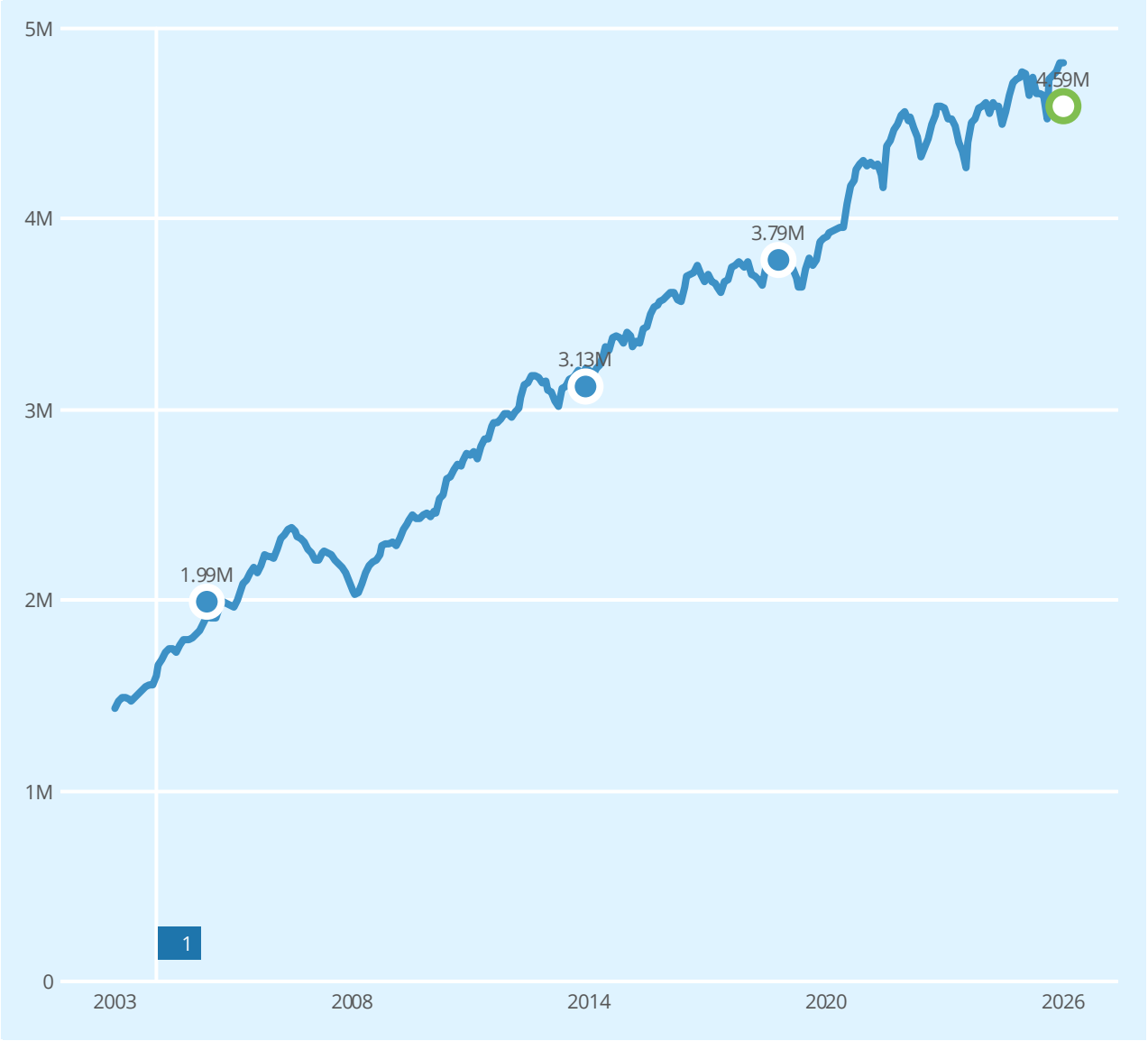
Se salgsoppgave

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.11.2022		16.11.2022	-	2 200 000	-	2 200 000	2
12.04.2019	06.05.2019	04.07.2019	3 790 000	3 790 000	0	3 790 000	
06.08.2014	12.08.2014	29.08.2014	3 190 000	3 125 000	0	3 125 000	
05.04.2005		05.04.2005	-	1 990 000	-	1 990 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i STOKKAN 15 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

3.8M
3.7M
3 540 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
19
dager

Leiligheter solgt i STOKKAN 15 grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

3 785 000 Salgspris i snitt
3 778 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
42
dager

for 0.4% over prisantydning

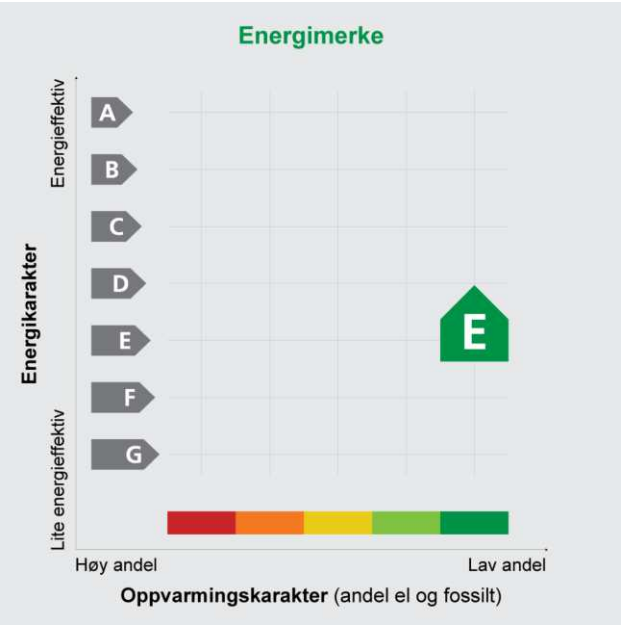
Analyse m²-priser

67 536 Østbyen bydel i snitt siste 6 mnd
65 957 STOKKAN 15 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

54 643 Haakon Odd Christiansens veg 15 Totalpris 4 590 000

ENERGIATTEST

Adresse	Haakon Odd Christiansens veg 15
Postnr	7048
Sted	Trondheim
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	48
Bnr.	150
Seksjonsnr.	94
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-991227
Dato	08.04.2019



Innmeldt av	Takstforum Trøndelag v/ Csaba Tørø

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2004
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Haakon Odd Christiansens veg 15
Postnr/Sted: 7048 Trondheim
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 08.04.2019 15:06:27
Energimerkenummer: A2019-991227
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Takstforum Trøndelag v/ Csaba Tørø

Gnr: 48
Bnr: 150
Seksjonsnr: 94
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

VEDTEKTER FOR AASHEIM / HØISET VELFORENING

Org. nr: 988 375 675

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

Sist endret 01.juni 2016

1. Formål

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

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

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

2. Velforeningens fysiske ansvarsområde

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

3. Medlemskap

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

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

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

4. Kontingent

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

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

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

5. Kostnader som skal fordeles

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

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

6. Styret

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

Styret er vedtaksdyktig dersom minst tre medlemmer er til stede.

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

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

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

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

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

7. Årsmøte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Revisor / forretningsfører

Forretningsførers arbeidsoppgaver fastsettes av styret.

9. Oppløsning, Sammenslutning, Deling

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

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

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

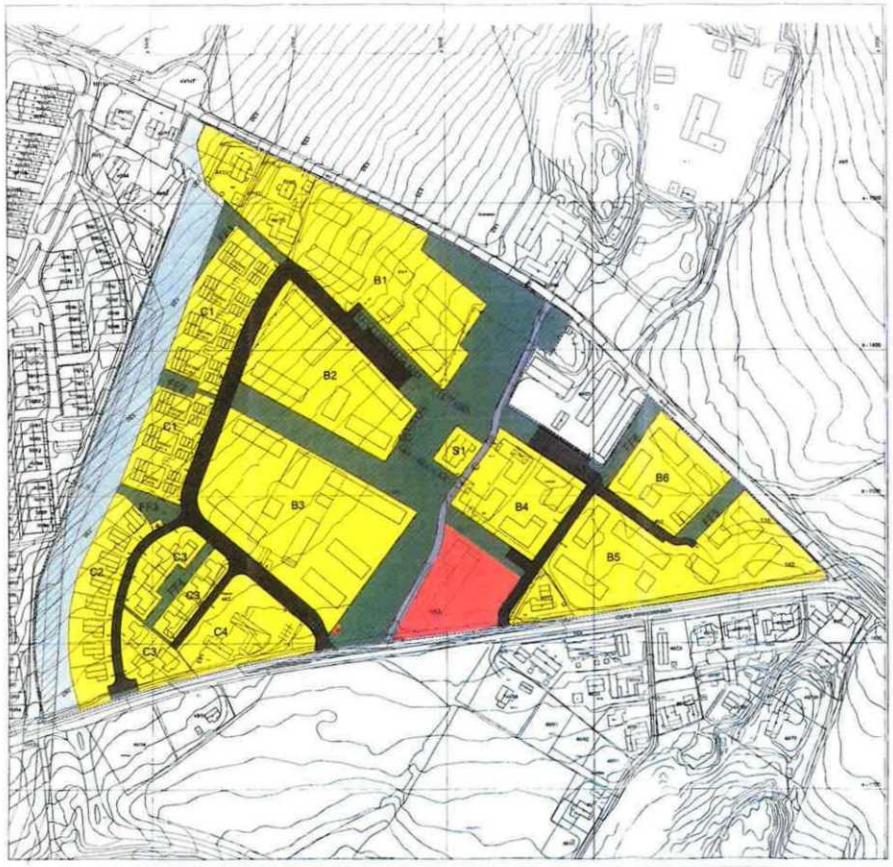
Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendig vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring. Styret skal i den forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen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

10. Diverse bestemmelser

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

11. Vedlegg

1. Oversikt over velforeningens område og felt



TEGNFORKLARING
RAM- OG symmwSLOVEN, . REGULERINGSFORMAT
505.00.01

SYGGEOMRADER (1001
FARE0MRADER(500)
(1,5 ,ledd 1.5)

=1 Om... babi.
104../ =

SPESIALOMRÅDER (8[0]
Pmj§ 25.1 ...nm

LAMPOMWSOMMEDER (2001
Pbe5'5.1.ear.11

FELLESOMRADER (1001)
[Ab6m. mod:r.)(

0~111.1GEIRAF110COMWERN•01~
(Fr" Slem
fen...10.0,001

MEIE

MMmmmmmm

imm
FORNYELSESOMRÅDER (000)
1505Z5. 11m. mb.

CIPPENTUGEFROWSACKW1»
KUMONERTE FORMAL 1500)
(MISS **.esell**

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser
Granås, Heiset og Aasheim

PLANEN UTARBEIDET AV
- arkitektsf as, aptekk A 1.1nfiltim AS
RIKOL Raff lallenhlon

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

VEDTEKTSENDRINGER 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 besluttes 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 kortidsutleie 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 godkjennelse 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. Videresalg 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 besluttes, 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 bygnings-myndighetenes godkjennelse. 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 à 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 bygnings-myndighetene, 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 besluttes 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.

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER

§ 26 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes 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.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KIRSEBÆRSKOGEN

Sist endret: Årsmøte 29.04.2026

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 frostskadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

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

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.

Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23:00 og 07:00 alle dager. Banking, boring og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Sameiere og beboere forventes fortrinnsvis å løse saker innbyrdes. Styret kan kontaktes i saker hvor det ikke lar seg løse, eller ved gjentatte overtredelser av husordensreglene. Ved alvorlig eller gjentatte husbråk kan politimyndighetene varsles.

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.

Regler garasjeplasser.

1. Den enkelte sameier disponerer fritt over sin garasjeplass og kan plassere bil, motorsykkel, 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 garasjeanlegget. 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 garasjeplass til andre sameiere i Sameiet Kirsebærskogen. Utleie til andre er ikke tillatt. Det er utleiers plikt å påse at leietaker følger gjeldene regler for garasjeanlegget.

5. Ved utleie av garasjeplass 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 garasjeanlegget 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 garasjeanlegget 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. Monteringen må foretas og godkjennes av elektromontør. Det skal søkes styret før installasjon.

11. Det er ikke tillatt å vaske bil, motorsykkel eller sykkel i garasjeanlegget. Om vinteren oppfordres det til å fjerne mest mulig snø av bilen før man kjører inn i garasjeanlegget. 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 garasjeanlegget.

14. Det er strengt forbudt å bedrive ballspill, lek og lignende i garasjeanlegget.

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 vaktsomhet 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.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Kirsebærskogen

Tid: Onsdag 29.04.2026 - kl.18:00

Sted: Moholt Menighetshus, Brøsetvegen 147 B,

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.4 Valg av to stemmetellere

1.5 Valg av to seksjonseiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.6 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner regnskapet slik det foreligger.

2.2 Disponering av resultat

Forslag til vedtak: Resultatet disponeres som angitt.

2.3 Revisjonsberetning

Forslag til vedtak: Revisjonsberetningen tas til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Forslag til vedtak: Styrehonorar for perioden 2025-2026 foreslås satt til kr 165 000,- i henhold til budsjett.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 2.3 Garasjeregnskap

Forslag til vedtak: Garasjeregnskapet for 2025 tas til orientering.

5.2 Forslag til endring av avsnitt "RO-ORDEN-ALMINNELIGE-HENSYN" i husordensreglene.

Styret foreslår å endre teksten i avsnittet om "RO-ORDEN-ALMINNELIGE-HENSYN" i husordensreglene. Dagens tekst er litt uklar om hva som er lov til på lørdagene. Slik det står oppført i dag er det egentlig litt "fritt fram".
Endring av husordensreglene (som regler om ro, støy og orden) regnes som vanligvis som en del av den løpende forvaltningen av sameiet. Slike vedtak kan fattes av årsmøtet med alminnelig flertall.

Dagens tekst: På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl. 23:00 og 07:00 skal det være ro i sameiet. Banking, boring og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Kopi av husordensreglene er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Forslag til ny tekst:
På hverdager, lørdager og søndager kl. 23:00 til 07:00 skal det være ro i sameiet. Banking, boring og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.
Sameiere og beboere forventes fortrinnsvis å løse saker innbyrdes. Styret kan kontaktes i saker hvor det ikke lar seg løse, eller ved gjentatte overtredelser av husordensreglene.
Ved alvorlig eller gjentatt husbråk kan politimyndighetene varsles.

5.3 Lekeapparater og sandkasse med lokk

Sandkassen i sameiet brukes i dag mest til dyrking av ugress og som kattedo.
En ny kasse med lokk (i stedet for nett) hadde derfor vært flott, og vil trolig gjøre at den blir betydelig mer brukt. En liten kasse (med lås?) til leker (spader, bøtter, osv.) hadde også vært helt supert.
Det hadde også vært fint med noen flere lekeapparater, både ved lekeplassen mellom rekkehusene og ved husken mellom nr. 11 og 15. Merk at disse i så fall bør velges slik at de ikke er særlig sjenerende (i form av bråk), og dermed heller ikke virker alt for innbydende for fulle studenter på vei hjem fra byen.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å utbedre og/eller oppgradere lekeplassen mellom HOC 11 og 15. Styret gis fullmakt til å benytte inntil kr ..... av sameiets midler, i tillegg til eventuell innvilget støtte fra SpareBank 1 SMN. Fullmakten forutsetter at søknad om støtte er innvilget. Dersom støtte ikke innvilges, bortfaller fullmakten og tiltaket vil ikke bli gjennomført.

Styrets innstilling: **Kommentar forslag nr. 1:** Det er allerede planlagt å bytte ut sandkassen i felleshagen på baksiden av HOC 3A og B med en sandkasse med lokk og lukket løsning. Vi kan også kjøpe nye småspader, river og sandkasseleker tilpasset barn. Dette blir gjennomført.

Kommentar forslag nr.2: Høsten 2021 ble sanden under leketårnet i området skiftet ut med gummidekke av Stig Vikan AS, og det ble montert nye vippeleker levert av Bille AS. Prosjektet hadde en kostnadsramme på ca. 150 000 kr inkl. mva. Styret vurderte den gangen at dersom lekeområdet ikke var tilstrekkelig, kunne barnehagen Læringsverkstedet i Wilhelm K. Størens vei 2, som ligger like over plenen, benyttes. Det ble derfor ikke ansett som aktuelt å oppgradere lekeområdet mellom HOC 11 og 15 på det tidspunktet.

På bakgrunn av innspill og ønske fra beboer, samt tips om muligheten for å søke støtte fra Sparebank1 SMN, har styret nå (12.03.26) søkt om midler (50 000 kr) til utbedring av lekeområdet. Søknaden er sendt inn gjennom ordningen «Levende lokalsamfunn», med mål om å skape et tryggere, mer inkluderende og attraktivt uteområde for barn i sameiet. Dersom vi får innvilget søknaden, vil det gi bedre muligheter for oppgradering av lekeområdet dersom årsmøtet vedtar det.

§ 50.Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

6. Vedlikeholdsavsetning i 2026

I sameiets vedtekter, paragraf 23 Avsetning til vedlikehold, så står det at:

"Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen."

Vedlikehold av sameiets bygg – inngår dette i felleskostnadene?
Ja, vedlikehold av bygningsmassen inngår i felleskostnadene i sameiet. Sameiet er nå 22 år gammelt, og det må påregnes økende vedlikeholdsbehov.

Utskifting av kledning
Basis Bygg AS er nå ferdig med utskifting av ødelagt kledning. Omfanget viste seg å være mindre enn først antatt. Det som eventuelt gjenstår, er inspeksjon av toppbordene (plankene i overgangen mellom vegg og tak). Tanken er å vurdere og eventuelt utføre dette samtidig som malerarbeidene pågår i sameiet. Dette vil forenkle logistikken ved at både snekkere og malere kan benytte samme stillas.

Heis
Det er behov for storservice på heisene. Estimerte kostnader er ca. 187.000 kr inkl. mva. for heisen i HOC 11 og ca. 100.000 kr inkl. mva. for heisen i HOC 15. Det er vår heisleverandør Kone AS som har gitt estimatene. Hvorfor er det forskjell i pris på heisene? Kostnadsforskjellen skyldes ulikt vedlikeholdsbehov som følge av tidligere utskiftninger.

Maling
Det kan bli aktuelt å male gavelveggene (veggene på enden av hvert bygg som har sort farge). I samarbeid med TOBB henter vi inn priser på maling av disse, og vi har også bedt om pris på oppmaling av hele sameiet. Dersom vi velger å male hele sameiet, vil vindusomramming, vinduskarmer, balkongdører og vegger på innvendige balkonger bli

inkludert, for å unngå synlige fargenyanser. Utførelsen kan bli aktuell i perioden 2026–2028.

Lysarmatur i garasje- og bodanlegg
Vi har fått pris fra Aalmo AS elektriker på bytte av lysarmatur i garasje- og i bodanlegg. Dagens armatur er i ferd med å fases ut, og det kan bli vanskelig å skaffe nye lysrør. Det vil derfor være aktuelt å erstatte disse med LED-armatur, som både bruker mindre strøm og som gir bedre lys. Totalkostnad er estimert til ca. 130.000 kr inkl. mva., hvorav 67.000 kr inkl mva. gjelder lysarmatur i garasjene.

Oppsummert: Avsetning til periodisk vedlikehold (øremerkes egen sparekonto) foreslås satt til 500.000 kr for 2026. Beløpet er det samme som i 2025.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at avsetning til periodisk vedlikehold for året 2026 settes til 500 000 kr.

7. Valg

Hvordan har styret jobbet for å rekruttere nye medlemmer?
Styret har søkt etter nytt styremedlem i siste utgave av Kirsebærnytt, sendt sms til beboere som tidligere ellller ofte har vært i kontakt med styret. Vi har også tatt direkte kontakt med beboere ved tilfeldige møter ute i sameiet for å høre om de var interessert i å delta i styrearbeidet.

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

7.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

På valg: Jørgen Tilseth Løvseth

Forslag til vedtak: Gjenvalg av Jørgen Tilseth Løvseth, for 1 år, periode 2026-2027.

7.2 Styremedlemmer for 2 år

På valg: Lars Martin Dalsgård (flyttet) og Trude Reppe

Forslag til vedtak: Trude Reppe (gjenvalg) for 2 år, perioden 2026-2028
Gina Mehus Stornes for 2 år, perioden 2026-2028

7.3 Styremedlem for 1 år

På valg: Kristoffer Kønig Nyberg - flyttet
(valgt inn i 2025 som styremedlem for 2 år (2025-2027)

Forslag til vedtak: Kristian Lystad, for 1 år, perioden 2026-2027

Årsmøtet kan bare behandle saker som står i innkallingen. Seksjonseier har forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, annet husstandsmedlem eller leietaker kan delta og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Seksjonseier kan møte ved fullmektig, og én person kan ha ubegrenset antall fullmakter. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt til en annen person ved å sende den på e-post, SMS eller skrive på et ark. Fullmakten må inneholde navn på eier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

09.04.2026
Sameiet Kirsebærskogen
Styret

Sameiet Kirsebærskogen - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 839 788	1 602 648	1 765 829	1 852 581
Felleskostnader lik fordeling		357 156	308 448	361 077	481 595
Inntekter garasjer		130 290	130 896	130 896	194 189
Tillegg elektroniske fellesavtaler		606 744	570 240	593 300	684 288
Andre tillegg		125 950	130 152	125 700	122 300
Andre driftsinntekter	1	141 029	104 168	113 522	160 585
Sum driftsinntekter		**3 200 957**	**2 846 552**	**3 090 324**	**3 495 538**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-24 971	-18 330	-18 331	-23 264
Styrehonorar		-160 000	-130 000	-130 000	-165 000
Forretningsførerhonorar		-151 587	-146 744	-151 600	-158 100
Honorar administrative tjenester		-45 693	-43 423	-44 900	-47 600
Eksterne honorar	3	-19 411	-17 624	-19 000	-18 000
Kontingent/felleskostnader	4	-134 458	-134 458	-141 200	-134 458
Drifts- og serviceavtaler	5	-108 495	-154 539	-243 000	-193 000
Vaktmestertjenester		-555 003	-414 865	-398 800	-625 000
Renholdstjenester		-22 628	-69 996	-68 200	0
Løpende vedlikehold	6	-410 322	-196 082	-215 700	-224 328
Periodisk vedlikehold	7	-1 155 996	-661 042	-500 000	-500 000
Elektroniske fellesavtaler		-606 426	-565 017	-593 300	-684 288
Forsikring		-459 945	-399 952	-459 947	-492 100
Kommunale tjenester og renovasjon		-37 622	-42 507	-26 100	-42 000
Energi, felles		-115 795	-120 574	-140 000	-125 000
Andre driftsutgifter	8	-63 702	-66 405	-55 300	-61 400
Sum driftskostnader		**-4 072 055**	**-3 181 559**	**-3 205 378**	**-3 493 538**
DRIFTSRESULTAT		**-871 098**	**-335 007**	**-115 054**	**2 000**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		137 103	148 700	130 000	140 000
Finanskostnader		-477	0	0	0
Netto finansposter		**136 626**	**148 700**	**130 000**	**140 000**
Resultat før skattekostnad		**-734 472**	**-186 307**	**14 946**	**142 000**
Ordinært resultat etter skatt		-734 472	-186 307	14 946	142 000
ÅRSRESULTAT	**9, 12**	**-734 472**	**-186 307**	**14 946**	**142 000**
Disponering av totalresultat:		-734 472	-186 307	14 946	142 000
Overført fra annen egenkapital		-734 472	-186 307	0	0

Sameiet Kirsebærskogen - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 11	3 998 437	0
Sum anleggsmidler		**3 998 437**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskutterte kostnader MBU		590 948	687 735
Periodiserte kostnader		1 268 000	1 039 659
Mellomregning Klare Finans	10	88 526	65 699
Opptjente renter		137 103	148 700
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	137 644	4 209 116
Sum omløpsmidler		**2 222 221**	**6 150 908**
SUM EIENDELER		**6 220 658**	**6 150 908**

Sameiet Kirsebærskogen - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	188 857	923 329
Sum egenkapital		**188 857**	**923 329**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9	3 998 437	3 600 000
Sum avsetninger og forpliktelser		**3 998 437**	**3 600 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		822 323	478 007
Skyldig off. myndigheter		4	4
Forskudd kunder		84 015	62 083
Forskutterte inntekter MBU		1 006 035	1 001 526
Påløpte kostnader		120 988	85 959
Sum kortsiktig gjeld		**2 033 364**	**1 627 579**
Sum gjeld		**6 031 801**	**5 227 579**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 220 658**	**6 150 908**

Sted:_____, dato:_____

Jørgen Tilseth Løvseth Leder	Trude Reppe Styremedlem	Lars Martin Dalsgård Styremedlem
Åshild Marita Taftø Styremedlem	Kristoffer Kønig Nyberg Styremedlem	

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Om virksomheten:

Foretaket driver et sameie i Trondheim Kommune.
Sameiet drives fra Haakon Odd Christiansens veg, 7048 Trondheim.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Inntekt parkering	114 240	103 968
Andre leieinntekter	3 200	0
Ekstrainnbetaling	20 000	0
Utleie av utstyr og areal	0	200
Avregning	3 589	0
Sum andre inntekter	**141 029**	**104 168**

Inntekt parkering gjelder felleskostnader fra rekkehusene.
Ekstrainnbetaling gjelder dugnadspakken fra Trøndelagkraft.
Andre leieinntekter gjelder bod.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	22 560	18 330
Reisekostnader	2 411	0
Sum personalkostnader	**24 971**	**18 330**

Samlet antall årsverk: 0.
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 411	16 099
Fakturerte tjenester	0	744
Teknisk rådgivning	0	781
Sum eksterne honorarer	**19 411**	**17 624**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2025	2024
Felleskostnad velforening/sameie	134 458	134 458
Sum felleskostnad velforening/sameie	**134 458**	**134 458**

Boligselskapet er underlagt Aasheim og Høiset velforening og betaler kontingent til selskapet for vedlikehold av utearealet som ikke er overtatt av det offentlige.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	28 500	9 342
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	18 125	64 004
Avtale om skadedyrbekjempelse	5 642	12 251
Avtale om parkeringskontroll	16 319	21 050
Avtale om kontroll av el-anlegg	39 910	47 893
Sum drifts- og serviceavtaler	**108 495**	**154 539**

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	242 664	88 664
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	13 258	18 975
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	104 626	48 985
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	24 743	3 475
Reparasjon og vedlikehold uteområde	9 634	27 133
Reparasjon og vedlikehold annet	15 397	8 850
Sum vedlikehold	**410 322**	**196 082**

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	757 559	261 042
Avsetning fremtidig vedlikehold	500 000	400 000
Benyttet vedlikeholdsavsetning	-101 563	0
Sum periodisk vedlikehold	**1 155 996**	**661 042**

Periodisk vedlikehold gjelder ventilasjonsrens, utarbeidelse av plussplan, fasadebelysning og oppmerking.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	26 213	28 520
Kontorrekvisita, trykksaker	6 843	4 903
Gaver	0	500
Generalforsamling/årsmøte	17 224	17 975
Bankgebyrer	941	849
Andre gebyrer	7 929	6 495
Tilskudd bomiljø	3 221	5 779
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 315	1 384
Sum andre driftsutgifter	**63 702**	**66 405**

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**4 523 329**	**4 309 636**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-734 472	-186 307
Tilført avsetninger	500 000	400 000
Benyttet avsetning	-101 563	0
Overført øremerkede midler	-4 100 000	0
Uttak øremerkede midler	101 563	0
Årets endring i disponible midler	**-4 334 472**	**213 693**
Disponible midler i periodens slutt	**188 857**	**4 523 329**
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	4 100 000	0
Årets benyttede midler av vedlikehold	-101 563	0
Totale øremerkede midler i periodens slutt	**3 998 437**	**0**
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	**-3 600 000**	**-3 200 000**
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	-500 000	-400 000
Årets benyttede vedlikeholdsavsetning	101 563	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	**-3 998 437**	**-3 600 000**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**188 857**	**923 329**

Note 10 - 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 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	3 998 437	0
Sum øremerkede bankinnskudd	**3 998 437**	**0**
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	11	11
Bankinnskudd	137 633	4 209 105
Sum bankinnskudd	**137 644**	**4 209 116**

Note 12 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**923 329**	**1 109 636**
Annen egenkapital 01.01	923 329	1 109 636
Årets resultat	-734 472	-186 307
Annen egenkapital 31.12	**188 857**	**923 329**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**188 857**	**923 329**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kirsebærskogen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kirsebærskogen

Styreleder	Jørgen Tilseth Løvseth (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Åshild Marita Taftø (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Trude Reppe (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Kristoffer Kønig Nyberg (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Lars Martin Dalsgård (sign.)	26.03.2026

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Til årsmøtet i SAMEIET KIRSEBÆRSKOGEN

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KIRSEBÆRSKOGEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BVT27-XYQYI-ECSPE-IFXEB-05GL4-4XV4V

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Geir Ove Frostad
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-31 07:59:01 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BVT27-XYQYI-ECSPE-IFXEB-05GL4-4XV4V

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 for Sameiet Kirsebærskogen

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Kirsebærskogen for 2025.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Jørgen Tilseth Løvseth
Styremedlem, Åshild Marita Taftø
Styremedlem, Kristoffer Kønig Nyberg
Styremedlem, Lars Martin Dalsgård
Styremedlem, Trude Reppe

Styrets arbeid i siste periode

Sameiets organisering
Sameiet består av til sammen 108 seksjoner, og adressene er Haakon Odd Christiansens veg 3, 7, 9, 11, 13 og 15, 7048 Trondheim. Eierne i Kirsebærskogen er også tilsluttet Aasheim/Høiset velforening og betaler årlig kontingent til drift av velforeningens fellesarealer. Styret har også en representant i Aasheim/Høiset velforening. Styret i Sameiet Kirsebærskogen har som oppgave å sørge for drift, vedlikehold og forvaltning av sameiets eiendom og eiendeler.

Styrets arbeid
Styret har hatt 4 formelle styremøter og behandlet ulike saker siden forrige årsmøte. To styremedlemmer har i tillegg deltatt i budsjettmøte med TOBB. Utover de formelle møtene har styret løpende dialog gjennom året for å følge opp saker og avklare problemstillinger. Styret mottar også henvendelser ukentlig, som vi alltid forsøker å besvare på best mulig måte.

Fratreden i styret: Et styremedlem (Kristoffer Kønig Nyberg) har valgt å fratre sitt verv grunnet arbeid utenbys.

Informasjonskanaler i sameiet

I styreperioden har vi hatt 5 utgivelser av sameiets internavis, Kirsebærnytt. Formålet med Kirsebærnytt er å informere beboere om hva styret jobber med, men også for å informere om hendelser i sameiet. Særlig viktig informasjon (som f.eks. vannavstegning, lekkasjer, garasjevask) blir hengt opp på oppslagstavlene og i tillegg sendt ut på e-post til seksjonseiere som ligger registrert i Tobb-portalen. Styret benytter også facebookgruppen «Sameiet Kirsebærskogen» til å informere om slike hendelser slik at vi når flest mulig.

Året som gikk

- Det har vært 7 kjøp og salg av leiligheter i sameiet i løpet av året 2025.
- Vi fikk satt opp to juletrær med fin belysning
- Det ble kjøpt inn nye brannslukkningsapparat, ett til hver leilighet, til sammen 108 stk.
- Styret har leid avfallskontainer som beboere kunne benytte seg av i forbindelse med opprydding i leilighet og bod.
- Styret har deltatt i møte med økonom i Tobb for å utarbeide budsjett for året 2026.
- Toma AS har sørget for rengjøring av garasjene og spyling av alle støttemurer i sameiet.
- Armaturene på lys-mastene er byttet til LED. Det er også blitt satt opp ei ny lampe på endeveggen i HOC 15, for å gi mer lys langs fasaden og i retning søppelkassene. Det ble også satt opp to nye vegglamper i HOC 13. Oppdraget ble utført av Aalmo AS.
- Acrylicon har malt opp nye p-striper og sørget for nummerering nede i

garasjeanlegget. De har også tett løftehullene på svalgangene.
- Innkjøringen til garasjen i HOC 11 fikk på nytt varmekabler etter et par sesonger uten. Dette skyldtes at kabelen hadde fått et brudd, og asfalten måtte tas opp for å koble den på igjen. Saken ble behandlet som en reklamasjon mot BN Entreprenør, noe som har medført at arbeidet har tatt litt tid.
- Trondheim Renholdsverk har satt ut konteinere for matavfall.
- Parkeringsplassene inne på tunet har fått ny skilting.

Dugnad
Det ble gjennomført både en vår og høstdugnad. Begge med godt oppmøte!

Vaktmester
Vaktmesteroppgavene (sommer og vintervedlikehold) i sameiet utføres av Toma AS.

Forsikring
Sameiet har en forsikringsavtale med IF. Vi minner om at det er viktig å melde inn saker til styret så snart de oppdages. Styret anbefaler alle beboere å ha egen innboforsikring.

Økonomi og periodisk vedlikehold

De fleste avtalene sameiet har med leverandører som TOBB, IF Forsikring, Hørmann, GK Rør, Toma og Aneo en prisøkning på mellom 3 og 7 %. TV og internett fra Telia øker med 80 kroner per enhet per måned. Sameiet har også inngått en ny serviceavtale på takene med Protan. Det medførte at det ble en økning i felleskostnadene fra 01.01.2026.

Styret vil opprettholde vedtatte prinsipp om å finansiere vedlikehold og drift av sameiet med oppsparte midler.

Hva med vedlikehold av sameiets bygg – inngår dette i felleskostnadene?

Ja. Sameiet er nå 22 år gammelt, og det dukker stadig opp vedlikeholdsbehov.

Det som står for tur nå, er utskifting av dårlig kledning samt storservice på heisene. I tillegg kan det bli aktuelt å male opp gavelveggene. I samarbeid med TOBB henter vi inn priser på maling av disse, samt oppmaling av hele sameiet, inkludert omramming og karmer på vinduer. Det kan bli aktuelt med utførelse i perioden 2026–2028.

Avsetning til periodisk vedlikehold (øremerkes egen sparekonto) foreslås satt til 500.000 kr for 2026. Løpende vedlikehold og reparasjon av bygninger settes til ca. 224.000 kr – en liten økning fra 2025, da beløpet var 215.000 kr. For å dekke disse kostnadene var det nødvendig å justere felleskostnadene på starten av året.

Kommentar til årsregnskapet 2025

Det er i 2025 gjort vedlikeholdsarbeider som kunne vært tatt fra avsetning for periodisk vedlikehold. Dette gjelder bl.a. gatelys, garasjestriper, ventilasjonsrens, PlussPlan og nye brannslukkingsapparat. Vi har valgt å ta det meste av dette som løpende kostnader i 2025, slik at avsetning for periodisk vedlikehold blir ca 4 millioner kroner ved utgangen av 2025.

Tildeling av støtte – Dugnadspakken TOBB 2025

Styret søkte om midler fra Dugnaspakken i regi av Tobb og TrøndelagKraft, og vi var ett av få sameier som fikk tildelt støtte. Hele beløpet på 20.000 kr ble brukt til innkjøp av nytt og mer utstyr (raker, river, spader, koster, høytrykkspylere, hageslanger, dekkbark, lyslenker m.m.) hos Byggmakker på Leangen. Utstyret fikk vi god bruk for på begge dugnadene!

Planer om utbygging av nabolaget vårt – vi oppdaterer

Sivilingeniør Godhavn AS kjøpte i 2020 begge eneboligene i svingen nedenfor Haakon Odd Christiansens veg (Granåsvegen 51 og 51B) for til sammen 15 millioner kroner. Planen den gang var at husene skulle rives og tomta skulle fortettes med utbygging av et leilighetskompleks med 22 leiligheter og 18 parkeringsplasser. Parkeringsplassene skulle legges under bakkenivå, og inn- og utkjøring skulle da løses med en bilheis. Planen var opprinnelig at innkjøringen skulle gå via Haakon Odd Christiansens veg, noe samarbeidsgruppa ikke kunne godta. Både svingen og bakken har stor helling, og det ville gjort inn- og utkjøring ved HOC 29 både uoversiktlig og trafikkfarlig. I tillegg kunne det medført betydelig trengsel på parkeringsplassene våre og ekstra trafikk særlig under byggeperioden med varebiler, betongbiler og anleggskjøretøy.

Samarbeid som gir konkrete resultater

Samarbeidsgruppa – som består av styret, velforeningen (Aasheim og Høiset Velforening, som representerer 478 enheter) og nabosameiene – har sørget for at innkjøringen til prosjektet nå blir fra Granåsvegen. Takket være gruppas arbeid gjennom flere år er prosjektet redusert fra 22 leiligheter til 12 rekkehus. Eiendommene har endret eierstruktur og eies nå av PWS Godhavn Utbygging AS, som også står bak boligprosjektene BYVY på Byåsen og Havsteinflata 7. Samarbeidsgruppa følger nøye med på prosjektet og hvordan det vil påvirke trafikk, parkering og naboområdene.

Sameiets e-post er: kirsebaerskogen@gmail.com

Styret i Sameiet Kirsebærskogen

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026

GARASJEREGNSKAP

	2025	2024
Driftsinntekter		
Inntekt garasjer	130 290	130 896
Sum driftsinntekter	**130 290**	**130 896**
Driftskostnader		
Honorar administrative tjenester	4 514	4 370
Løpende vedlikehold	6 328	0
Periodisk vedlikehold	33 750	0
Forsikring	94 909	83 990
Energi, felles	34 569	39 789
Andre driftsutgifter	0	0
Sum driftskostnader	**174 070**	**128 149**
Driftsresultat	**-43 780**	**2 747**

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

BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

FELLESAREALER – TILKOMSTAREALER – FELLESANLEGG

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

PARKERING

Det er utarbeidet egne parkeringsregler som vedlegg til disse husordensregler.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboerne som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noe 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 naboens vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboer 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 aviste 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 de 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 ECT.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

Det må søkes om styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr 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 overtredelser av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Sameiet Kirsebærskogen

Styret

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

VEDTEKTSENDRINGER 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 besluttes 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 kortidsutleie 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 godkjennelse 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. Videresalg 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 besluttes, 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 bygnings-myndighetenes godkjennelse. 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 à 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 bygnings-myndighetene, 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 besluttes 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.

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER

§ 26 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes 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.

Regler for bruk av garasjer i sameiet Kirsebærskogen

(Sist oppdatert 25.03.2025)

GR.1 Den enkelte sameier disponerer fritt over sin parkeringsplass og kan plassere bil, motorsykkel, moped, tilhenger, inntil to sykler og inntil fire dekk. 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, nødutganger og ventilasjonssystemer.

GR.2 Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige væsker, gasser og batterier i garasjeanlegget

GR.3 Lagring av ikke bilrelaterte artikler er ikke tillatt i garasjen. Gjenstander kan bli fjernet uten varsel og regningen kan belastes den enkelte sameier.

GR.4 Den enkelte sameier har full rett til å leie ut sin parkeringsplass til andre sameiere, leietakere som er bosatt i Sameiet Kirsebærskogen, samt beboere i Haakon Odd Christiansens veg 1A til E og 5A til E. Utleie av garasjeplassen kan ikke skje til personer uten tilknytning til sameiet, eller til andre enn beboere i rekkehusene nevnt over. Det er utleiers plikt å påse at leietaker følger gjeldende regler for garasjeanlegget.

GR.5 Ved utleie av parkeringsplass skal det meldes skriftlig til sameiets styre med opplysninger om hvem som er ny leietaker. Gjerne med navn, telefonnummer og e-post.

GR.6 Den enkelte sameier kan søke styret i Sameiet Kirsebærskogen om tillatelse til å henge opp gjenstander i tak og på vegger. Ved boring, skruing og lignende i vegger og tak er det sameieren som er ansvarlig for at arbeidet blir fagmessig utført.

GR.7 All plass i garasjeanlegget som ikke er merket for den enkelte sameier er å anse som sameiets fellesområde.

GR.8 Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy på plasser som ikke er merket. Det er kun tillatt med av- og pålessing eller av- og påstigning

GR.9 Portåpner til garasjeanlegget bestilles hos leverandør, (f.eks. Tore Ligaard AS) og betales av den enkelte sameier. Ved tap av portåpner skal det umiddelbart gis beskjed til styret.

GR.10 Det er ikke tillatt å vaske bil, motorsykkel, sykkel eller lignende i garasjeanlegget. Om vinteren oppfordres det til å fjerne mest mulig snø og is fra bilen før man kjører inn i garasjeanlegget. Unngå tomgangskjøring for de som har fossilbiler, for å redusere utslipp og støy. Reparasjon av kjøretøy er heller ikke tillatt i garasjeanlegget.

GR.11 Sameieren er ansvarlig for å rydde opp etter lekkasjer eller lignende fra sitt kjøretøy.

GR.12 Det er strengt forbudt å røyke eller bruke åpen ild i garasjeanlegget.

GR.13 Garasjeanlegget blir rengjort minst en gang i året. Informasjon vil bli gitt av styret eller vaktmester i god tid før gjennomføring. Alle kjøretøy og gjenstander skal være fjernet før rengjøringen. Sameiet kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle skader på kjøretøy og gjenstander i forbindelse med rengjøringen.

GR.14 Sameiere plikter å holde dører og porter låst i garasjeanlegget. Det oppfordres til årvåkenhet rundt ukjente personer i anlegget, og ved inn- og utkjøring skal sameieren påse at porten er lukket.

Lurer du på noe?
Kontakt styret i sameiet Kirsebærskogen
på e-post: kirsebaerskogen@gmail.com



Innkalling til ordinært generalforsamling i Aasheim og Høiset velforening

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

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

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

4. Valg

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

4.1 Styremedlem for 2 år

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

4.2 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg
Lein, Kjell Olav

4.3 Varamedlem for 1 år

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

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

04.06.2025
Aasheim og Høiset velforening
styret

Aasheim og Høiset velforening - Resultatregnskap 2024

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

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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	786 929	535 145
Sum egenkapital		**786 929**	**535 145**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Mellomregning BBL finans		0	13
Påløpte kostnader		647	1 127
Sum kortsiktig gjeld		**647**	**1 140**
Sum gjeld		**647**	**1 140**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**787 576**	**536 285**

Sted:_____, dato:_____

Kjell Olav Lein Leder	Jørgen Tilseth Løvseth Styremedlem	Isa Bjerkli Styremedlem
Roger Dønnem Styremedlem	Kåre Rypdal Styremedlem	Tor Ivar Eikaas Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til velforeningen.

Styret har ikke godkjent budsjettet for 2025, dette er dermed ikke med i regnskapet.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Inntekt parkering	31 998	31 998
Sum andre inntekter	**31 998**	**31 998**

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 841
Sum personalkostnader	**3 525**	**3 841**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	0	6 150
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	3 531
Sum vedlikehold	**0**	**9 681**

Note 4 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Bankgebyrer	570	575
Andre gebyrer	1 314	26
Sum andre driftsutgifter	**1 884**	**600**

Note 5 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**535 145**	**305 957**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	251 783	229 188
Årets endring i disponible midler	**251 783**	**229 188**
Disponible midler i periodens slutt	**786 929**	**535 145**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**786 929**	**535 145**

Note 6 - 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 7 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	2	2
Bankinnskudd	758 884	517 115
Sum bankinnskudd	**758 886**	**517 117**

Note 8 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**535 145**	**305 957**
Annen egenkapital 01.01	535 145	305 957
Årets resultat	251 783	229 188
Annen egenkapital 31.12	**786 929**	**535 145**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**786 929**	**535 145**

Resultat og balanse med noter for Aasheim og Høiset velforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Aasheim og Høiset velforening

Styreleder	Kjell Olav Lein (sign.)	02.06.2025
Styremedlem	Roger Dønnem (sign.)	16.05.2025
Styremedlem	Kåre Rypdal (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Jørgen Tilseth Løvseth (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Isa Bjerkli (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Tor Ivar Eikaas (sign.)	13.05.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kirsebærskogen

Onsdag 29.04.2026 kl. 18:00 - Moholt Menighetshus, Brøsetvegen 147 B

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Jørgen Tilseth Løvseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Trude Reppe

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 9

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 9

Ingen frammøtte fra rekkehusene, og ingen fullmakter

1.4 Valg av to stemmetellere

Vedtak:
Valgt ble: Kristina Lystad

1.5 Valg av to seksjonseiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Jørgen Tilseth Løvseth og Gina Stornes signerer

1.6 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Punkt 5.1 skulle vært satt inn under pkt 1

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 165000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 2.3 Garasjeregnskap

Styret og TOBB skal lage en revidert utgave av garasjeregnskapet fra 2025

Vedtak:
Garasjeregnskapet for 2025 tas til orientering.

5.2 Forslag til endring av avsnitt "RO-ORDEN-ALMINNELIGE-HENSYN" i husordensreglene.

Styret foreslår å endre teksten i avsnittet om "RO-ORDEN-ALMINNELIGE-HENSYN" i husordensreglene. Dagens tekst er litt uklar om hva som er lov til på lørdagene. Slik det står oppført i dag er det egentlig litt "fritt fram".
Endring av husordensreglene (som regler om ro, støy og orden) regnes som vanligvis som en del av den løpende forvaltningen av sameiet. Slike vedtak kan fattes av årsmøtet med alminnelig flertall.

Dagens tekst: På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl. 23:00 og 07:00 skal det være ro i sameiet. Banking, boring og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Vedtak:

Dagens tekst: På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl. 23:00 og 07:00 skal det være ro i sameiet. Banking, boring og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Ny tekst: Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23:00 og 07:00 alle dager. Banking, boring og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Sameiere og beboere forventes fortrinnsvis å løse saker innbyrdes. Styret kan kontaktes i saker hvor det ikke lar seg løse, eller ved gjentatte overtredelser av husordensreglene. Ved alvorlig eller gjentatte husbråk kan politimyndighetene varsles.

Forslaget vedtas.

5.3 Lekeapparater og sandkasse med lokk

Sandkassen i sameiet brukes i dag mest til dyrking av ugress og som kattedo.
En ny kasse med lokk (i stedet for nett) hadde derfor vært flott, og vil trolig gjøre at den blir betydelig mer brukt. En liten kasse (med lås?) til leker (spader, bøtter, osv.) hadde også vært helt supert.
Det hadde også vært fint med noen flere lekeapparater, både ved lekeplassen mellom rekkehusene og ved husken mellom nr. 11 og 15. Merk at disse i så fall bør velges slik at de ikke er særlig sjenerende (i form av bråk), og dermed heller ikke virker alt for innbydende for fulle studenter på vei hjem fra byen.

Vedtak:

Det er søkt om midler fra Sparebank 1. Antatt beløp er kl. 50.000,-. Dersom vi får innvilget dette vil vi også legge til kr. 50.000 fra sameiet for utbedringer.

Dersom vi ikke mottar støtte fra Sparebank 1, må vi revurdere hvordan utbedringen skal utføres.

6. Vedlikeholdsavsetning i 2026

I sameiets vedtekter, paragraf 23 Avsetning til vedlikehold, så står det at:

"Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen."

Vedlikehold av sameiets bygg – inngår dette i felleskostnadene?
Ja, vedlikehold av bygningsmassen inngår i felleskostnadene i sameiet. Sameiet er nå 22 år gammelt, og det må påregnes økende vedlikeholdsbehov.

Utskifting av kledning
Basis Bygg AS er nå ferdig med utskifting av ødelagt kledning. Omfanget viste seg å være mindre enn først antatt. Det som eventuelt gjenstår, er inspeksjon av toppbordene (plankene i overgangen mellom vegg og tak). Tanken er å vurdere og eventuelt utføre dette samtidig som malerarbeidene pågår i sameiet. Dette vil forenkle logistikken ved at både snekkere og malere kan benytte samme stillas.

Heis
Det er behov for storservice på heisene. Estimerte kostnader er ca. 187.000 kr inkl. mva. for heisen i HOC 11 og ca. 100.000 kr inkl. mva. for heisen i HOC 15. Det er vår heisleverandør Kone AS som har gitt estimatene. Hvorfor er det forskjell i pris på heisene? Kostnadsforskjellen skyldes ulikt vedlikeholdsbehov som følge av tidligere utskiftninger.

Maling
Det kan bli aktuelt å male gavelveggene (veggene på enden av hvert bygg som har sort farge). I samarbeid med TOBB henter vi inn priser på maling av disse, og vi har også bedt om pris på oppmaling av hele sameiet. Dersom vi velger å male hele sameiet, vil vindusomramming, vinduskarmer, balkongdører og vegger på innvendige balkonger bli inkludert, for å unngå synlige fargenyanser. Utførelsen kan bli aktuell i perioden 2026–2028.

Lysarmatur i garasje- og bodanlegg
Vi har fått pris fra Aalmo AS elektriker på bytte av lysarmatur i garasje- og i bodanlegg. Dagens armatur er i ferd med å fases ut, og det kan bli vanskelig å skaffe nye lysrør. Det vil derfor være aktuelt å erstatte disse med LED-armatur, som både bruker mindre strøm og som gir bedre lys. Totalkostnad er estimert til ca. 130.000 kr inkl. mva., hvorav 67.000 kr inkl mva. gjelder lysarmatur i garasjene.

Oppsummert: Avsetning til periodisk vedlikehold (øremerkes egen sparekonto) foreslås satt til 500.000 kr for 2026. Beløpet er det samme som i 2025.

Vedtak:

Styret foreslår at avsetning til periodisk vedlikehold for året 2026 settes til 500 000 kr.

7. Valg

7.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

På valg: Jørgen Tilseth Løvseth

Vedtak:

Valgt som styreleder for 1 år ble: Jørgen Tilseth Løvseth

7.2 Styremedlemmer for 2 år

På valg: Lars Martin Dalsgård (flyttet) og Trude Reppe

Vedtak:

Valgt som styremedlemmer for 2 år ble:

Trude Reppe

Gina Mehus Stornes

7.3 Styremedlem for 1 år

På valg: Kristoffer Kønig Nyberg - flyttet
(valgt inn i 2025 som styremedlem for 2 år (2025-2027)

Vedtak:

Kristian Lystad, for 1 år, perioden 2026-2027

Protokoll for Sameiet Kirsebærskogen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jørgen Tilseth Løvseth (sign.)	30.04.2026
Sekretær	Trude Reppe (sign.)	30.04.2026
Protokollvitne	Gina Mehus Stornes (sign.)	30.04.2026
Protokollvitne	Jørgen Tilseth Løvseth (sign.)	30.04.2026

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Kjell Olav Lein

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Kjell Olav Lein

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

Vedtak:
Valgt ble: Roger Dønnem, Jørgen Tilseth Løvseth

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall oppmøtte med stemmerett: 341

Antall fullmakter:0

Totalt stemmeberettigede:341

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen/årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

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

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

4. Valg

4.1 Styremedlem for 2 år

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

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Berre, Jomar
Løvseth, Jørgen Tilseth
Rypdal, Kåre

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

4.2 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg
Lein, Kjell Olav

Vedtak:
Valgt som styreleder for 1 år ble:

Kjell Olav Lein

4.3 Varamedlem for 1 år

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

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Protokoll for Aasheim og Høiset velforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2653/09

Sweco Norge AS
Postboks 744 Sentrum

N-7407 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anders Nohre	03/33527 oppgis ved alle henvendelser	Klas Storler	29.07.2009

Aasheim, felt B3, ferdigattest for hus 1, 2, 3A og 3B - boliger

Byggested:	**Aasheim, Felt B3, Hus 1, 2, 3A og 3B**	Gnr.: **48** Bnr.: **3**
Bygningsnummer:		
Ansvarlig søker:	**Sweco Norge AS**	
Tiltakshaver:	**Heimdal Utbyggingsselskap AS**	
Tiltaksart:	**Nybygg**	
Bygningstype:	**Boligbygning**	

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 27.07.2009.

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

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 88/04.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

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

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Anders Nohre
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Kopi med vedlegg:
Heimdal Utbyggingsselskap AS, Vestre Rosten 81, 7075 Tiller.

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**48**	**150**	**0**	**94**	Haakon Odd Christiansens veg 15, 7048 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	9889.16m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
5001 r0431	Granåsen, gnr.49/1, Høiset, gnr.48/2, Åsheim, gnr.48/3 (31.10.2002)	Boliger	8473.75m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0431a	Granås, Høiset, Åsheim, 48/3, felt B2. (1.7.2004)
r0431b	Aasheim, 48/3, felt S1, del av Granås, Høiseth, Aasheim. (24.5.2004)
r0431c	Granås, Aasheim, Høiset , felt B1. (19.4.2005)
r0431d	Granås, Høiset og Aasheim, felt B5 og B6. (13.7.2006)
r0431e	Del av Aasheim , gnr.48 bnr.3 (20.9.2007)
r20200036	Granåsvegen 51 og 51B (20.11.2025)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

R 431

Arkivsak: 97.14463

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GRANÅS, HØISET OG AASHEIM

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

§ 1 AVGRENSNING AV REGULERINGSPLANEN

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1-1 Utomhusplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det innsendes detaljert og høydesatt plan for den ubebygde delen av det akuelle feltet i målestokk 1:200. Planen skal vise nåværende og planlagt terreng, forstøtningsmurer, veger, parkeringsanlegg for kjøretøy og sykler, lekeplasser og annet oppholdsareal, plassering av avfallsdunker og beplantning. For feltene B1-6 skal utomhusplanen utarbeides i samsvar med vedlagt illustrasjonsplan og i tillegg inneholde et helhetlig program for utforming av gjerder, skilt, postkasser og utebelysning samt skjøtselsplan for vegetasjon.

3.1-2 Samtidig ferdigsstillelse av uteareal
Utomhusplanen skal være godkjent før rammetillatelse for tiltak gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

3.1-3 Parkeringsdekning
For felt merket C på plankartet skal parkering skje i garasjer og på parkeringsplasser som vist på plankartet. For felt merket B på plankartet skal det anlegges minimum 1,1 parkeringsplass per bolig.

3.1-4 Parkeringsplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det foreligge en parkeringsplan for det angjeldende feltet som redegjør for antall boliger, utbyggingsareal BRA for andre utbyggingsformål, samt antall parkeringsplasser for biler og sykler, lokalisering av parkeringsanlegg, herunder parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

3.1-5 Samtidig ferdigsstillelse av parkeringsanlegg
Parkeringsplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Parkeringsanlegg skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent parkeringsplan før brukstillatelse gis.

3.1-6 Avløpsplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det foreligge en godkjent avløpsplan for hele planområdet.

3.1-7 Avfallsboder
Avfallsboder er angitt med A på plankartet og skal intergreres i bebyggelse eller anlegges som egne boder.

3.1-8 Vegetasjon
Trær som er avmerket på plankartet skal bevares.

3.2 Boligområder

3.2-1 Arealbruk
Området skal brukes til boliger. I felt B4 kan det innpasses boligrettet servicevirksomhet i inntil 20% av tillatt utbyggingsareal, men det tillates ikke etablert butikker større enn 150 m2 BRA. I felt C4 kan det innpasses kontorvirksomhet i inntil 40 % av tillatt utbyggingsareal. Bygningsrådet kan forby bruk som etter deres skjønn kan virke sjenerende for beboerne.

3.2-2 Plassering av bebyggelse
Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

3.2-3 Ungdomsboliger
Minimum 15 % av boligene i felt merket C1 på plankartet og 15 % i felt merket B på plankartet skal tilrettelegges som ungdomsboliger.

3.2-4 Hustyper, etasjetall og utforming for ny bebyggelse
Felt B 1,2,3,5 og 6 skal utbygges med rekkehus/lavblokker med flatt tak, inntil 50% av tillatt BYA kan bebygges i inntil 3 etasjer og med maksimal gesimshøyde 11 meter over dagens terreng, øvrige 50% av tillatt BYA i inntil 2 etasjer med maksimal gesimshøyde 8 meter over dagens terreng, men maksimal gesims/mønehøyde i felt B1,2, 3 og 4 skal ikke overstige kote 151. Det kan i tillegg til den angitte gesimshøyden tillates oppsatt åpent rekkeverk for takterrasse.

Felt C1 skal bygges ut med terrassehus med flate tak med maksimalt 3 etasjer i framkant, 2 etasjer i bakkant og innenfor de gesimshøyder som er angitt på plankartet.
Felt C2 skal bygges ut med småhus med saltak i inntil 2 etasjer.
Felt C3 skal bygges ut med småhus med tilnærmet flate saltak i inntil 1 etasje.

Felt B4 *og* C4 skal bygges ut med 2 etasjers bebyggelse med saltak som gis en gårdstunkarakter.

3.2-5 Høyder eksisterende boligbebyggelse
Eksisterende boligeiendommer, gnr/bnr 49/22, 49/33, 49/150, 49/150 og 49/14 skal ha maksimalt 2 etasjers bebyggelse.

3.3 Offentlig bebyggelse, barnehage
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrensene som er angitt på plankartet. Tillatt utnyttelsesgrad er TU 40%. Maksimal byggehøyde er 2 etasjer. Atkomst skal anlegges som vist med pil på plankartet. Parkering for ansatte skal etableres på egen grunn.

3.4 Trafikkområder
Arealet skal nyttes til gang-sykkelveg som vist på plankartet.

Gang-sykkelvegen skal være ferdig opparbeidet etter plan godkjent av Trondheim kommune før det gis brukstillatelse for byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 innenfor planområdet.

3.5 Friområder
I friområdet skal det etableres turveg i inntil 3 meters bredde og etableres vegetasjon i samsvar med §4.1.

Friområdet og turvegen skal være ferdig opparbeidet etter plan godkjent av Trondheim kommune før det gis brukstillatelse for byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 innenfor planområdet. Det tillates ikke bebyggelse i friområdet.

Bredden på friområdet mellom gammel og ny bebyggelse, blir som vist i forslagsstillers plankart datert 04.09.2002.

§ 4 FAREOMRÅDER

4.1 Høyspentlinje i turdrag
Det skal ikke etableres vegetasjon som kan vokse høyere enn 3 meter fra høyspentlinjen. Beplantning i fareområdet skal velges ut fra dette kravet og beskrives i opparbeidelsesplanen for friområdet.

4.2 Nettstasjon
Det kan plasseres nettstasjon som vist med N på plankartet.

§ 5 SPESIALOMRÅDE BEVARING

5.1 Arealbruk
Bygningene skal brukes til formål som beskrevet i §3.2-1

5.2 Utforming av bevaringsverdig bebyggelse
Bygningene tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet.

5.3 Samråd om bevaringsverdig bebyggelse
Alle søknads-eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning

§6 FELLESOMRÅDER

6.1 Opparbeidelsesplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det foreligge en opparbeidelsesplan for det fellesarealet som tilhører det aktuelle utbyggingsfeltetfeltet. Planen i målestokk 1:500 skal være høydesatt vise nåværende og planlagt terreng, forstøtningsmurer, veger, parkeringsanlegg for kjøretøy og sykler, lekeplasser og annet oppholdsareal, plassering av avfallsdunker og beplantning. For areal som tilhører feltene B1-6 skal planen i tillegg inneholde et helhetlig program for utforming av gjerder, skilt, postkasser og utebelysning samt skjøtselsplan for vegetasjon.

6.2 Samtidig ferdigstillelse av fellesareal

Opparbeidelsesplanen skal være godkjent før rammetillatelse for tiltak gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis for tiltak i det aktuelle feltet gis.

6.3 Felles avkjørsel

Felles avkjørsel skal opparbeides med kjøreveg, parkering og fortau som vist på plankartet og være felles for de boligfeltene som grenser opp til vegen. Felles avkjørsel merket F1 på plankartet skal i tillegg være felles for barnehagen og eiendommen Granåsvegen 65, gnr.48 bnr. 27.

6.2 Annet fellesareal

Areal som er vist som annet fellesareal på plankartet skal opparbeides som felles uteoppholdsareal, stiforbindelser og lekeplasser som vist på vedlagte illustrasjonsplan.

Areal som er merket FA1 på plankartet skal være felles for boligfelt C1. Areal som er merket FA2 på plankartet skal være felles for boligfelt C2 og C3. Areal som er merket FA3 på plankartet skal være felles for boligfelt B5 og B6.

Det øvrige fellesarealet skal være felles for felt C1,2,3 og 4 og B1,2,3,4,5,6.

§7 ANDRE BESTEMMELSER

7.1 Vilkår for gjennomføring

7.1-1 Trafikksikker skoleveg til Brundalen skole

Før det kan gis brukstillatelse for byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 innenfor planområdet skal det være etablert trafikksikker skoleveg fra ny bebyggelse til Brundalen skole.

7.1-2 Samtidig etablering av ny Jonsvannsveg

Før det kan gis brukstillatelse for inntil 60% av tillatt utbygging BRA i henholdsvis felt C1-4 og felt B1-5, skal manglende lenke av ny Jonsvannsveg mellom Bergheim og avkjøring til universitetet på Dragvoll være åpnet for kjøretrafikk med standard tilsvarende parsellen sørafor. Vegen skal være ferdigstilt i henhold til vedtatt reguleringsplan på strekningen fra Steinan til avkjøringen til universitetet samtidig med at utbyggingen i planområdet ferdigstilles.

7.1-3 Vegtrafikkstøy

Støynivå innendørs og utendørs skal ikke overskride de laveste verdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

Detaljerte støyberegninger samt plan for støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93. Alle støybeskyttelsestiltak skal være etablert før brukstillatelse gis.

7.1-4 Anleggstrafikk

Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis skal det foreligge en godkjent plan for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden. I planen skal det vises hvordan trafikksikkerhet for myke trafikanter, særlig hensyn til sikker skoleveg er ivaretatt og eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives. Avbøtende tiltak skal være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

7.1-5 Forurensing i grunnen

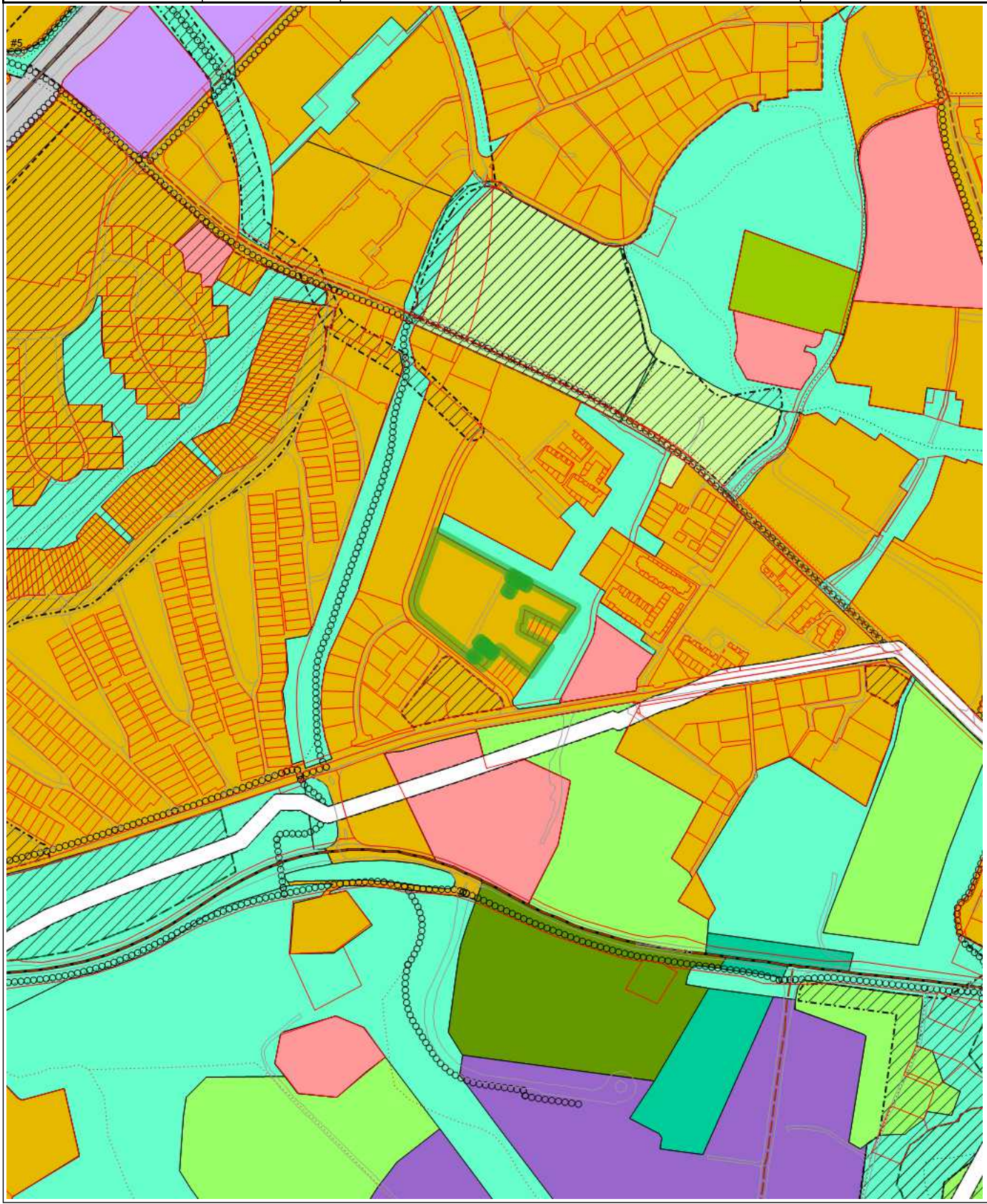
Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis skal eventuell forurensing i grunnen værefjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensingsmyndighetene, og pålagt opprydding ha funnet sted.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 150	Fnr: 0	Snr: 94
Adresse:	Haakon Odd Christiansens veg 15 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

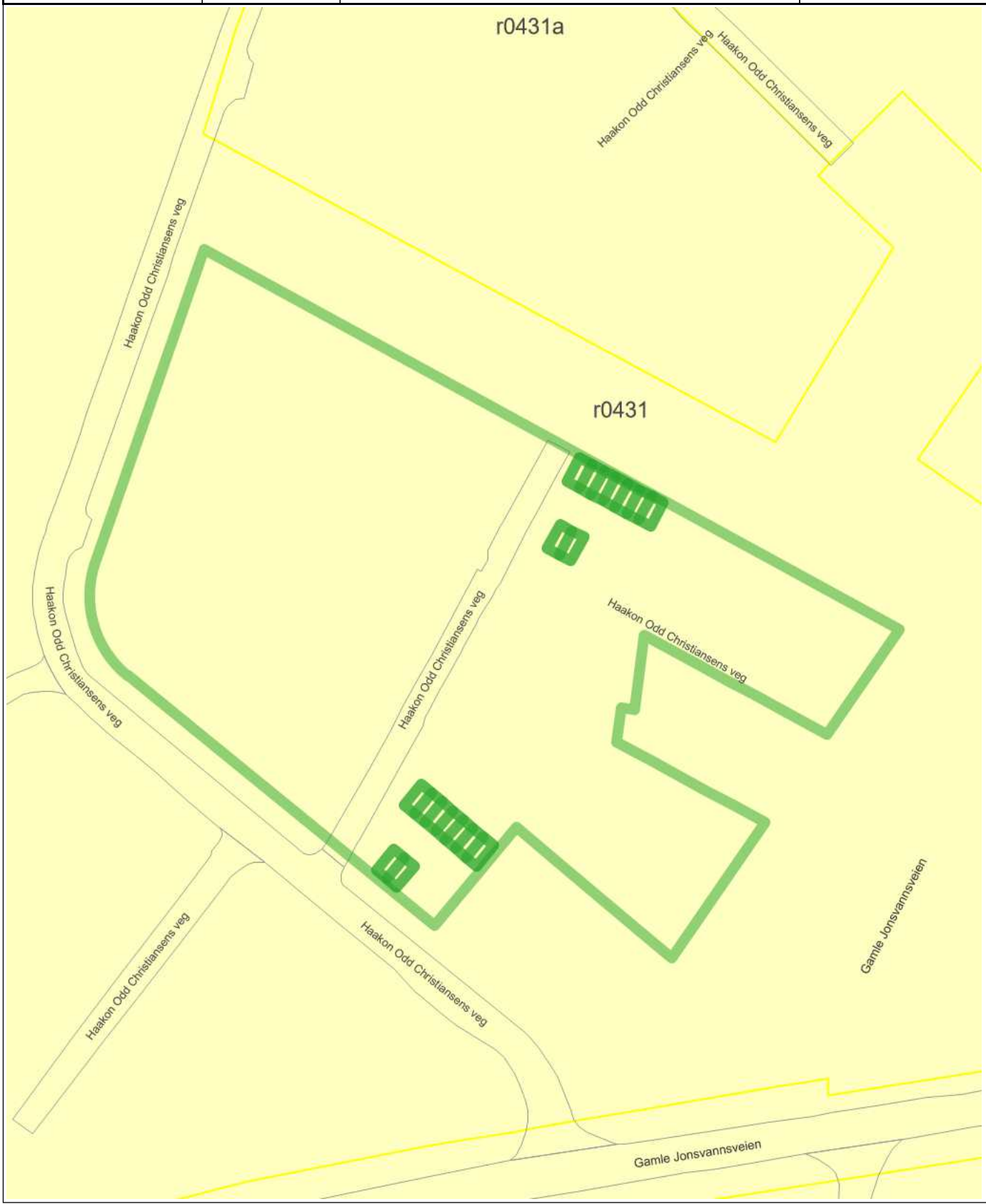
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Område med innsigelse
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 150	Fnr: 0	Snr: 94
Adresse:	Haakon Odd Christiansens veg 15 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

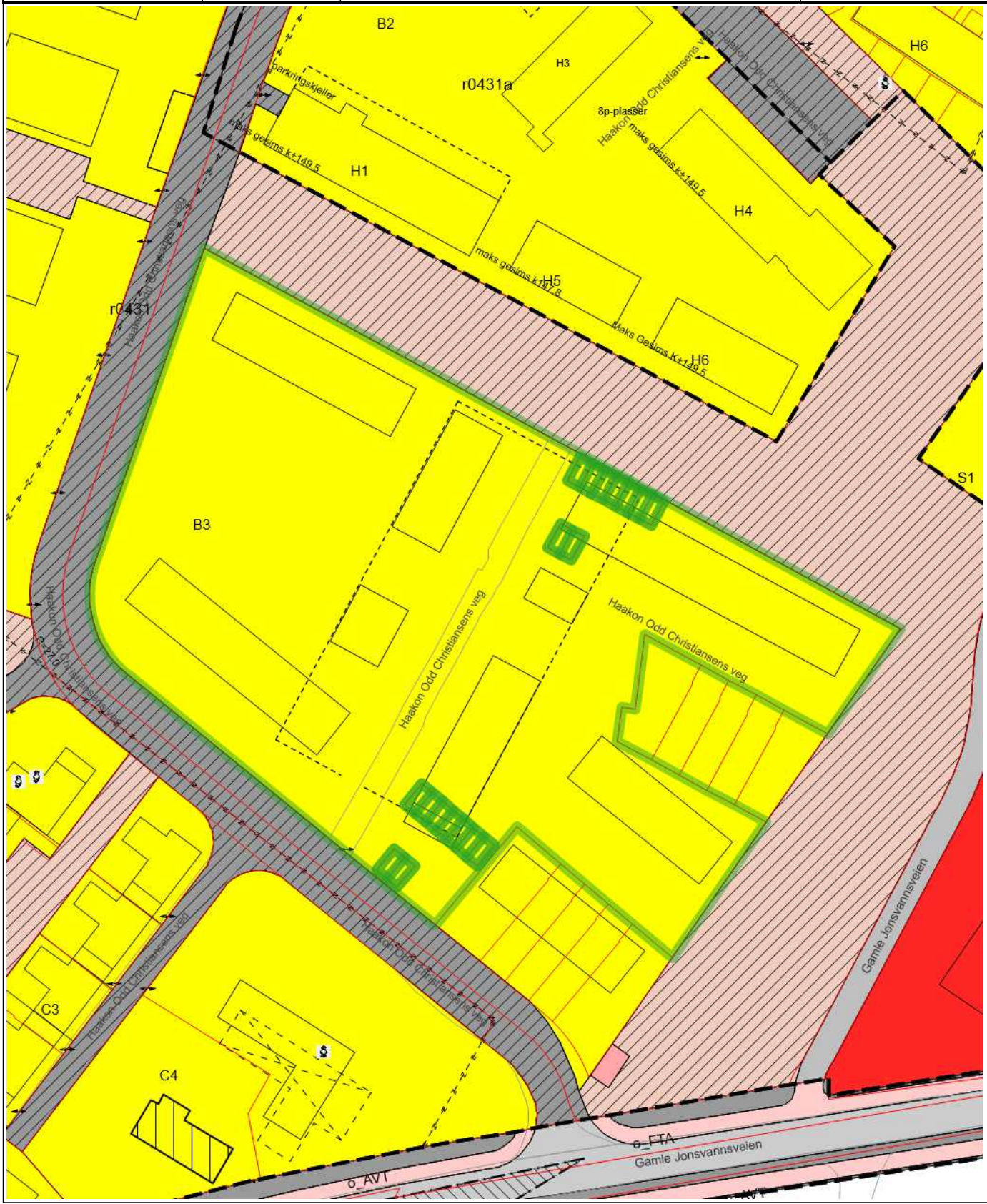
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 150	Fnr: 0	Snr: 94
Adresse:	Haakon Odd Christiansens veg 15 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert parkeringsfelt
- Bevaring av bygninger
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal
- Frisikt
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 150	Fnr: 0	Snr: 94
Adresse:	Haakon Odd Christiansens veg 15 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Sti
- Høydekurve
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Hovedteig seksjonert eiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Sti
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert bruksrett
- Eiendomsinfo



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25. REGULERINGSFORMÅL

SOSIKODING I PARENTES

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl § 25, 1.ledd nr.1)
- Boligformål (110)
- Områder for boliger (blokker) (113)
- Områder for forretning (120)
- Områder for kontorbebyggelse (130)
- Områder for industri / lager (140)
- Offentlig samferdsel (160)
- Områder for offentlig bebyggelse (170)
- Avfallsdeponering

LANDBRUKSOMRÅDER (200)
(Pbl § 25, 1.ledd nr.2)
- Områder for jord- og skogbruk (210)
- Områder for gartneri (230)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl § 25, 1.ledd nr.3)
- Gate / veg med fortau (311)
- Kjørevei (310)
- Gang og sykkelveg (320)
- Kollektivanlegg (340)
- Annet vegareal (319)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl § 25, 1.ledd nr.4)
- Park / turveg (410)
- Anlegg for idrett og sport (440)
- Vann (490)

FAREOMRÅDER (500)
(Pbl § 25, 1.ledd nr.5)
- Høyspenningsanlegg (510)
- Nettstasjon

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl § 25, 1.ledd nr.6)
- Friluftsområder (613)
- Kommunalteknikkens anlegg (621)
- Bevaringsområder
- Bevaring av bygninger
- Restriksjonsområde / friskt

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl § 25, 1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel / parkering (710)
- Felles lekeareal (750)
- Annet fellesareal
- Eksisterende bevaringsverdige trær

FORNYELSESOMRÅDER (800)
(Pbl § 25, 1.ledd nr.8)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl § 25, 2.ledd)

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Regulert tomtegrense (1203)
- Eiendomsgrense som skal nedlegges (1204)
- Byggegrense (1211)
- Parkeringsplasser
- Utenfor planområdet
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen (1214)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
- Regulert sambølge veg (1221)
- Avkjørsel (1242)

0 10 20 30 40 50 m

Ekvidistanse 1 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Reguleringsplan med bestemmelser

Granås, Høiset og Aasheim

N

MÅLESTOKK 1:1000

KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
DIVERSE ENDRINGER	10.07.2002	SEF			
DIVERSE ENDRINGER	04.09.2002	TEH			

431

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN:

Saksbehandling:	DATO	SIGN.
Bygningsrådet/Plansjefen	20.01.98	
Bygningsrådet/Plansjefen	31.01.98	
Delegasjonsvedtak	22.04.02	
Offentlig ettersyn	24.04-24.05.02	
Bygningsrådet/Plansjefen	20.06.02	
Miljø- og byutviklingskomiteen	17.10.02	
Godkjent i Bystyret	31.10.02	

PLANEN UTARBEIDET AV:

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan:

Ref.: 97/14463

GRANÅS, HØISET OG AASHEIM, REGULERINGSPLAN
+ BESTEMMELSER

R 431

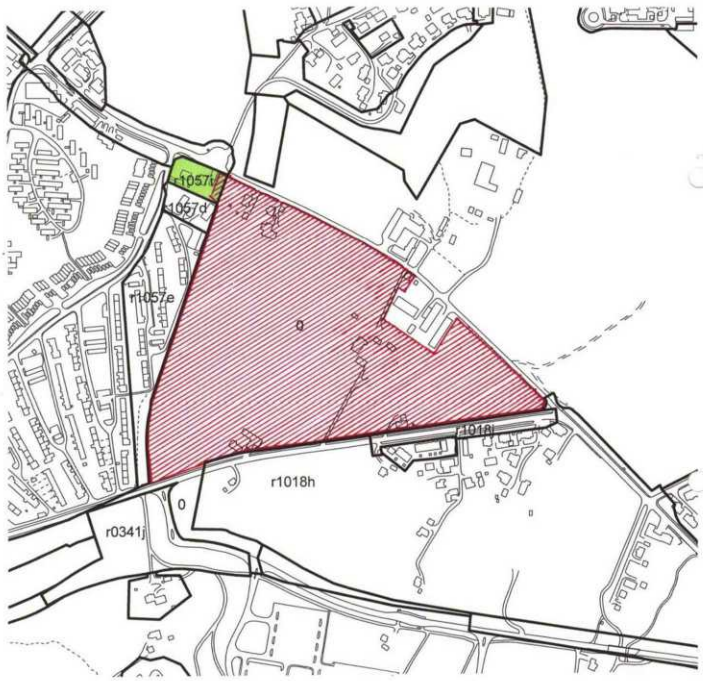
I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i møte 31.10.2002 sak BT-165/2002 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Kari Aarnes

Anne Kathrine Slungård

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1 : 5000



TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER) :

ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
R 1057i	dv. 12.08.88 Fradeling av en boligtomt av eiendommen Granåsvegen 45.
0	Uregulert område.

TINGLYST
15 MAR 2005
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 5188

ERKLÆRING

Pliktig medlemskap i Aasheim, Høiset Velforening bes tinglyst som pengeheftelse på eiendommen gnr. 48, bnr. 150.

Trondheim, den 11.03.2005

Granås Utbyggingsselskap KS

Doknr: 5188 Tinglyst: 15.03.2005 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
01 MARS 2005
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 4189

I henhold til Trondheim kommune, plan- og bygningsenhetens vedtak DR 3343/04 gis følgende:

ERKLÆRING OM REALSERVITUTT

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
B Sterud

Eiere av gnr. 48, bnr. 140 til og med 149 gis hver rett til bruk av ~~én parkeringsplass i eksisterende parkeringskjeller, samt rett til bruk av~~ fellesarealer, på eiendommen gnr. 48. bnr. 150, mot å dekke andelsmessige kostnader ved drift og vedlikehold av ~~både parkeringskjeller og~~ fellesareal.

Strøket 22/2-05 Marthe B. Kristoffersen

Retten til ~~parkering og rett til~~ bruk av fellesareal kan ikke overdras uavhengig av eiendommene rettighetene er knyttet til.

Eier av gnr. 48, bnr. 150

Granås Utbyggingsselskap KS

Steinar Munkhaugen

Leif Bjerkan

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune.

Doknr: 4189 Tinglyst: 01.03.2005 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Doknr: 792051 Tinglyst: 14.10.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trondheim, den 12.10.2010

Granås Utbyggingsselskap KS, org.nr. 985 215 332

Roar Munkhaugen
i.h.h.t. fullmakt

KAN TINGLYSES 12/10-10
Trondheim, den
Heimdal Eiendomsmegling AS

Rett kopi bekreftes
Heimdal Eiendomsmegling AS

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Haakon Odd Christiansens veg 15, 7048 Trondheim
Gnr. 48, Bnr. 150, Snr. 94, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260119

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Sander Håkan Skålvoll

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 412 39 843

E-post: sander.hakan.skalvoll@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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