PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

# JOSEFINESVINGEN 11

–

# VEDLEGG
# SALGSOPPGAVE

# Vedlegg

Egenerklæring

Tilstandsrapport

Planskisser

Byggetegning

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Eiendomskart

Basiskart med ledninger

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Trondheim | Oppdragsnr. | 114260110 |
| Addresse | Josefinesvingen 11 | | |
| Postnr. | 7021 | Sted | TRONDHEIM |
| Selgers navn | Terje Brå | | |

### 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?**

2017

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

9

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☑ Nei ☐ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

if

**Polise/avtalenr.:**

5132823

### 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

**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

## 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

**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

## 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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

**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

**Beskrivelse:**

Gatebelysning og terrasser.

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

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

Initialer selger:
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Øvrige kommentarer:**

| |
|---|
| EL-bil lader er montert i garasje. |

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

Dato 31.05.2026

Signert av *Terje Brå*

Initialer selger:
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Josefinesvingen 11
# 7021 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Enebolig |
| Byggeår: | 2017 |
| BRA: | 122 $m^2$ |
| BRA-i: | 117 $m^2$ |
| Rapportdato: | 4.6.2026 (Gyldig til 4.6.2027) |

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 5 | 19 | 0 | 0 | 0 |


Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Josefinesvingen 11
7021 Trondheim

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

TG-2

**Tilstandsgrad 2: 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

**Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

## Struktur og referansenivå

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

## Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43507

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

# 3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**4.6.2026**

Rapportdato
**4.6.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **Terje Brå**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring fra eier er fremlagt. Innholdet er gjennomgått og vurderes å være i samsvar med de forhold som fremkommer ved befaringen. Det er ikke avdekket motstrid mellom opplysningene i egenerklæringen og de forhold som er observert i rapporten.

## Informasjon om bygningssakkyndig


Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**


TAKST MIDT-NORGE



**Egne premisser:**

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Josefinesvingen 11, 7021 Trondheim**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 5001 | Gårdsnr: | 96 | Bruksnr: | 170 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | 10 | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **2017**
Boligtype: **Enebolig**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Enebolig er oppført i to etasjer.
Plate er oppført i støpt betong.
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og båndtekking.
Taket er et saltak med båndtekking og asfaltpapp.
Etasjeskille er et trebjelkelag.

# 4. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | **66** | **61**<br>Romfordeling:<br>Gang, 2 bad, 3 soverom og teknisk rom. | **5**<br>Romfordeling:<br>Sportsbod i parkeringskjeller | **0** | **0** |
| **2. etasje** | **56** | **56**<br>Romfordeling:<br>Stue, kjøkken, bod. | **0** | **0** | **14** |
| **Totalt m²** | **122** | **117** | **5** | **0** | **14** |

## Kommentar til arealberegning

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

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

# 5. Hovedrapport

## 5.1 Drenering

| | |
|---|---|
| Type grunnmur? | Støpt plate på mark |
| Det er støpt plate på mark. | |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Nei |
| Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Nei |
| **Oppsummering av drenering** | **TG-1** |

## 5.2 Grunnmur og fundament

| | |
|---|---|
| Type Fundament/Grunnmur | Plate på mark |
| Det er støpt plate på mark. | |
| Type byggegrunn | Ukjent byggegrunn |
| Det er byggegrunn på boligen av betong, der det ligger parkering og næringslokale under huset. | |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Nei |
| **Oppsummering av grunnmur og fundament** | **TG-1** |

## 5.3 Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Type rom under terreng | Innredet |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Nei |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Ja |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) | Nei |
| Er oppholdsrom manglende ventilert? | Nei |
| **Oppsummering av rom under terreng** | **TG-0** |
| Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom. | |

## 5.4 Balkong, terrasse, platting

| Type | Takterrasse |
|---|---|
| Det er takterrasse med utgang fra stue og trapp opp til takterrasse. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Ja |
| Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen? | Nei |
| Er det påvist skader i tekkingen? | Nei |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom? | Nei |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |

## 5.5 Vinduer og dører

| Beskrivelse | |
|---|---|
| Vinduer med 3-lags glass.<br>Ytterdør i malt utførelse.<br>Terrassedør med glass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-1** |

## 5.6 Yttervegg og fasade

| | |
|---|---|
| Type fasade | Fasadeplater, Annet |
| Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og båndtekking. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Nei |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |
| **Oppsummering av yttervegg og fasade** | **TG-1** |

## 5.7 Takkonstruksjon og loft

| | |
|---|---|
| Type takkonstruksjon | Saltak |
| Taket er et saltak med båndtekking og asfaltpapp | |
| Type loft | Innredet (lukket konstruksjon) |
| Utvendig inspeksjon | Ikke inspisert |
| Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | Nei |
| Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |
| **Totalvurdering av takkonstruksjon og loft** | **TG-1** |
| Taket er inspisert via takterrasse. | |

## 5.8 Taktekking

| | |
|---|---|
| Type takkonstruksjon | Saltak |
| Type tekking | Båndtekking, Pappshingel |
| Taket er tekket med båndtekking og pappshingel. | |
| Inspisert fra | Annet |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen? | Nei |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Nei |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| **Oppsummering av taktekking** | **TG-1** |
| Inspisert fra takterrasse. | |

## 5.9 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |
| **Oppsummering av overflater og innredning** | **TG-1** |
| Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. | |

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Det er mekanisk avtrekk som går ut på yttervegg. | |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
| **Oppsummering av avtrekk** | **TG-1** |

## 5.10 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Nei |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Brannvarsler i tak og brannslukker. | |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 5.11 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Det er avløpsrør av plast. | |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| **Oppsummering av avløpsrør** | **TG-1** |

## 5.12 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Det er rør i rør system i boligen. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |

| | |
|---|---|
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-1**

Fordelerskap er plassert på teknisk rom.

## 5.13 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |

El-skap i teknisk rom, det er automatsikringer i skapet.

| | |
|---|---|
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, bereder ikke installert |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

Oppsummering av elektrisk

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

## 5.14 Vannbåren varme

| Type anlegg | Gulvvarme |
|---|---|

Det er vannbåren varme til gulvvarme.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? | Nei |
| Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv? | Nei |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei |

| **Oppsummering av vannbåren varme** | **TG-1** |
|---|---|

## 5.15 Ventilasjon

| Type ventilering | Balansert ventilasjon |
|---|---|

Det er balansert ventilasjon i boligen, aggregat er plassert i teknisk rom.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |

Når var siste service på anlegget?

2024, byttes filter årlig.

| | |
|---|---|
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter? | Nei |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? | Nei |

| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |
|---|---|

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| **Oppsummering av overflater** | **TG-1** |

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Det er plastsluk i dusjsonen. | |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-0** |

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Det er servantskap med servant, vegghengt toalett og dusjhjørne. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Nei |
| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |

Det er mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

| | |
|---|---|
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |
| **Oppsummering av fukt** | **TG-0** |

Hulltaking er ikke utført i forbindelse med tilstandsundersøkelsen. Årsaken er at det i aktuell vegg er etablert rørføringer for gulvvarmeanlegg, hovedvanninntak og elektriske installasjoner, slik at inngrep ville medført risiko for skade på skjulte installasjoner. Baderommet er oppført i 2017 som del av byggets opprinnelige konstruksjon. Det ble ikke registrert symptomer på lekkasjer, fuktskader eller andre forhold som ga grunnlag for mistanke om skader i konstruksjonen. Det er foretatt fuktindikering og visuell kontroll av tilgjengelige overflater på baderommet og tilstøtende rom, uten registrerte avvik. På bakgrunn av dette er det ikke vurdert som nødvendig å foreta ytterligere undersøkelser ved befaringstidspunktet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

## 5.17 Våtrom: Bad/vaskerom

### Overflate

| |
|---|
| Beskrivelse av overflate |

Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| **Oppsummering av overflater** | **TG-1** |

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Det er plastsluk under badekar. | |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-0** |

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Det er servantskap med servant, vegghengt toalett, badekar med dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Nei |
| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Det er mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon. | |

| | |
|---|---|
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| | |
|---|---|
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

| | |
|---|---|
| **Oppsummering av fukt** | **TG-0** |

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom inn mot våtsone.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |

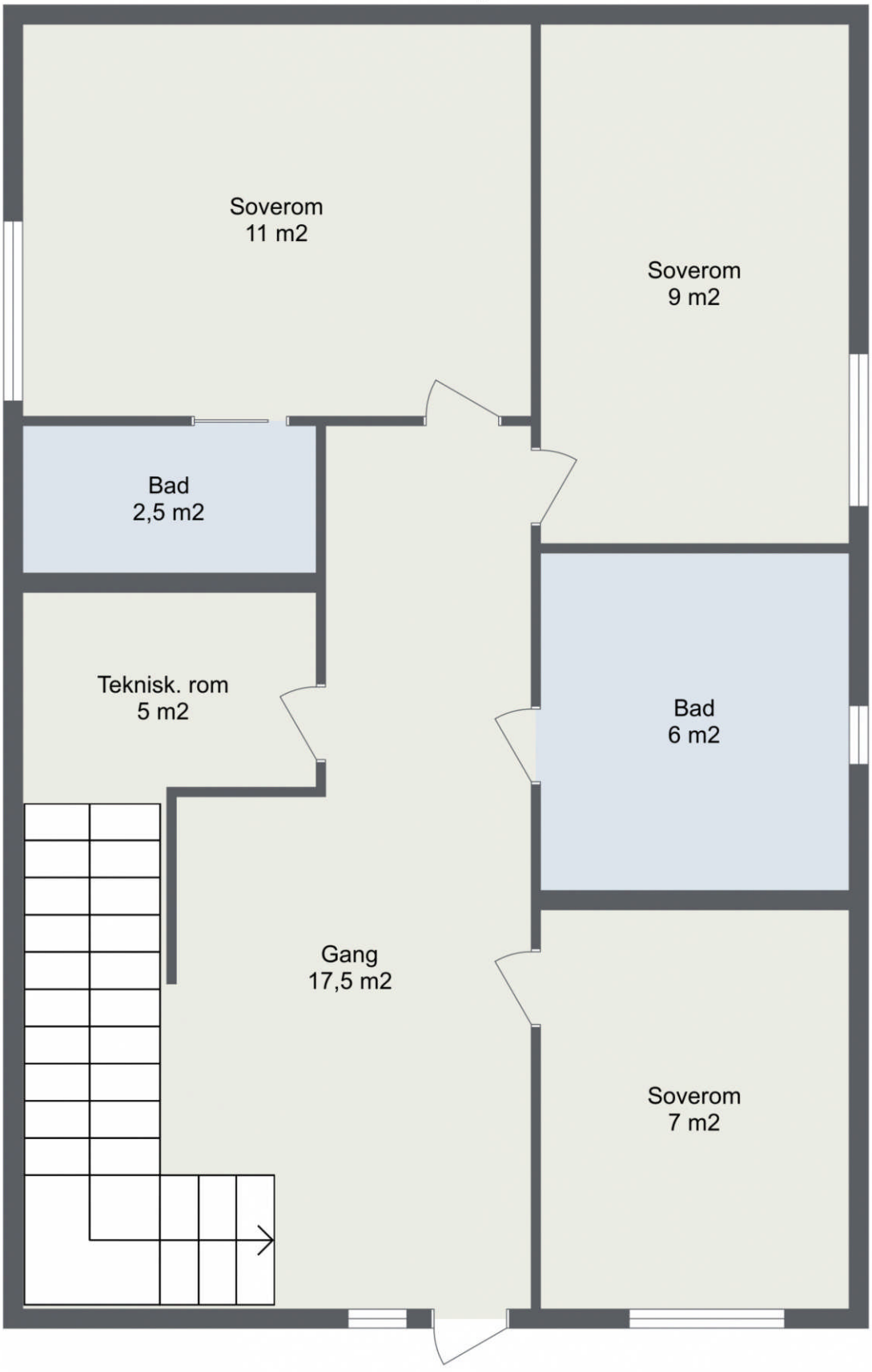
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

## 5.18 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

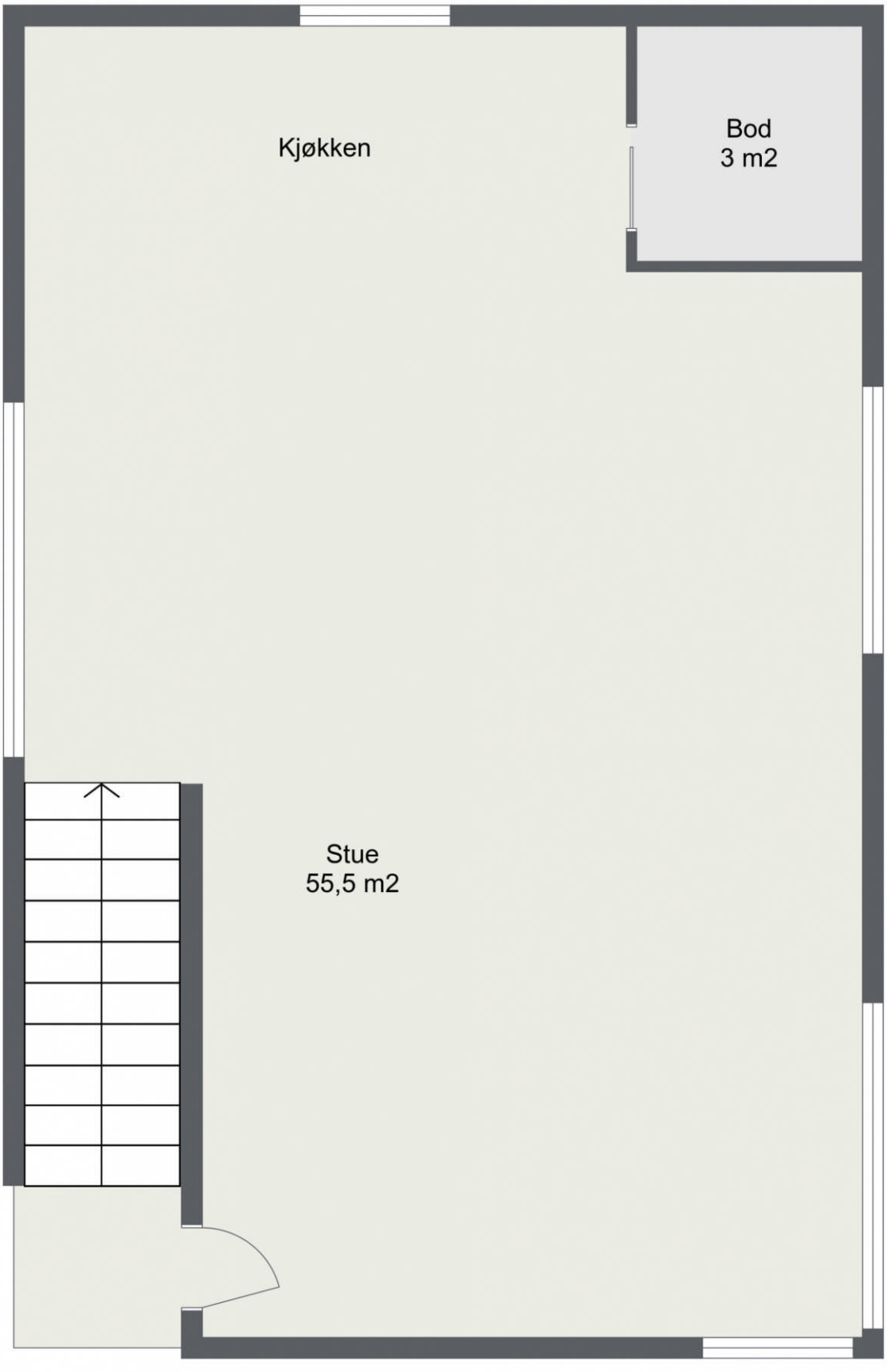
# 1. Etasje




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

TAKST MIDT-NORGE

# 2. Etasje



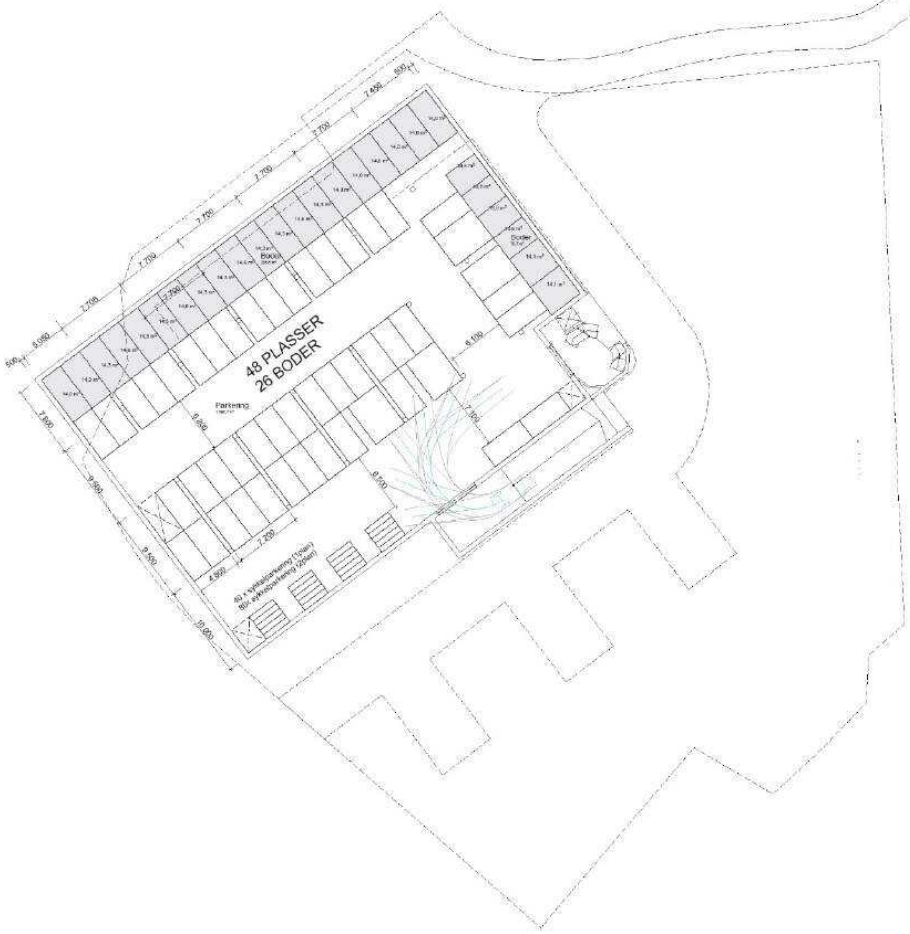

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE




Alle høyder er gitt i meter over havet. Høydereferanse NN2000

| FORSLAGSTILLER: | TILTAKSHAVER: | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| agraff arkitektur | REITAN EIENDOM AS | BØR HILL John Skaarvolds vei 40A m.fl.<br>Rammesøknad | Date: | Vedlegg:<br>**Oppriss og Snitt med høyder** | Vedlegg nummer:<br>3 |
| | | | Målestokk:<br>1:400 | | Revisjon: |




Tegning (tittel)
**Kjellerplan**

Vedlegg
4.3

N

Fremstilt med programvare
AgruitAS
Firma FØ
Firma FØE
Firma FØV

Fase
RAMMESØKNAD

agraff arkitektur
Prosjektnr.
1053

Prosjekt
**Bør Hill**

Tiltakshaver
Bakke Tømrer AS
Postboks 5900 Leie
7492 Trondheim

Tegning (tittel)
**Kjellerplan**

Vedlegg
4.3




Vedlegg 4.4

Grunnplan

RAMMESØKNAD

agraff arkitektur

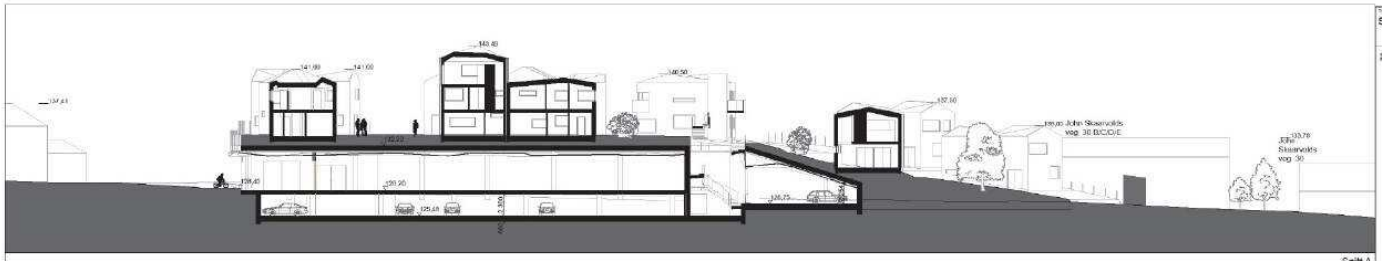
1053

Ber Hill

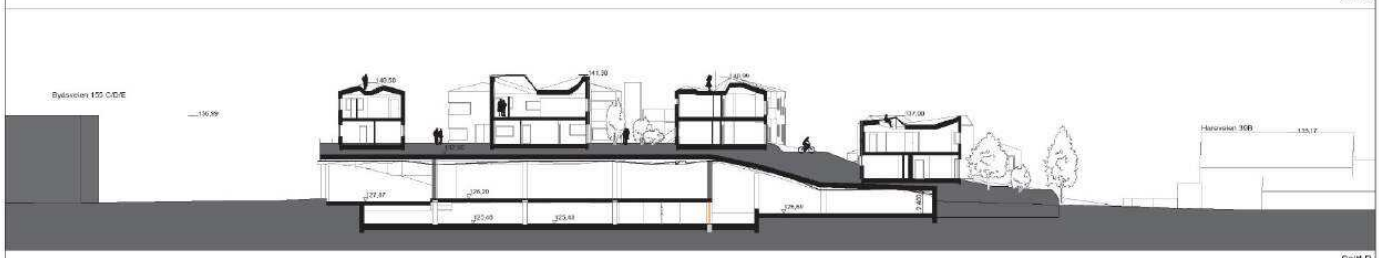
15.10.2018

Vedlegg 4.4

Grunnplan




Snitt A




Snitt B




Oppriss nord




Oppriss vest



Tegning navn
**Snitt og Oppriss**

Vedlegg
**4.6**

Prosjekt
RAMMESØKNAD

agraff arkitektur

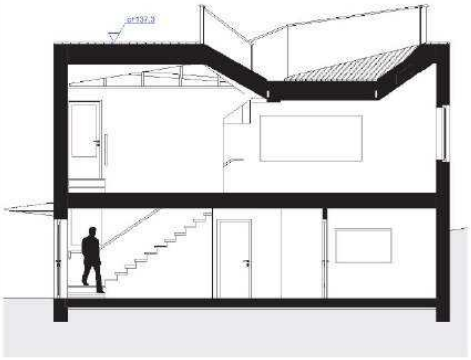
Prosjekt nr.
**1053**

Prosjekt
**Ber Hill**

Tegning nr.
**Vedlegg 4.6**

Tegning navn
**Snitt og Oppriss**

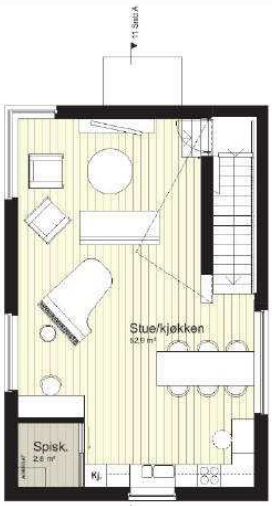

John Skaanvolds veg
Skalstad Krogths veg
Bergsvegen
Jordmorsvingen
OK 1. etg +134,0
OK 1. etg +133,9
OK 1. etg +134,1
OK 1. etg +133,8
OK 1. etg +133,2
OK 1. etg +132,9
OK 1. etg +132,5
OK 1. etg +130,3
OK 1. etg +129,7
OK 1. etg +127,3
OK 1. etg +127,6
OK sadkell +126,8
Gangsone +130,7
Lekeplass
Lekeplass
Lekeplass



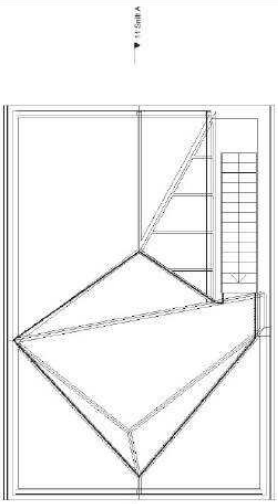
11 Snitt A 1:50



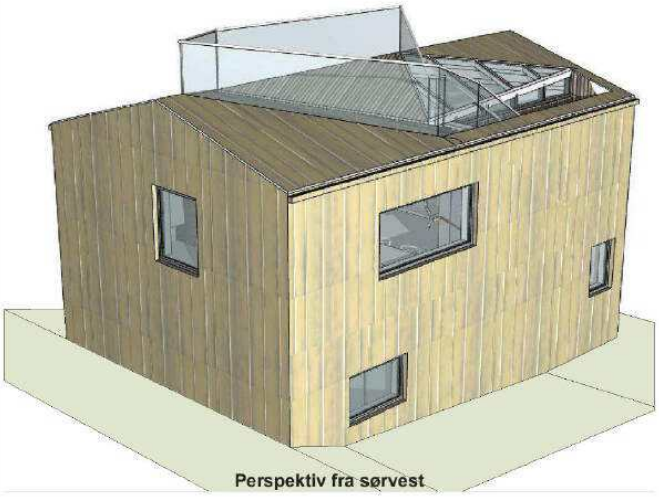

1. Etasje 1:50



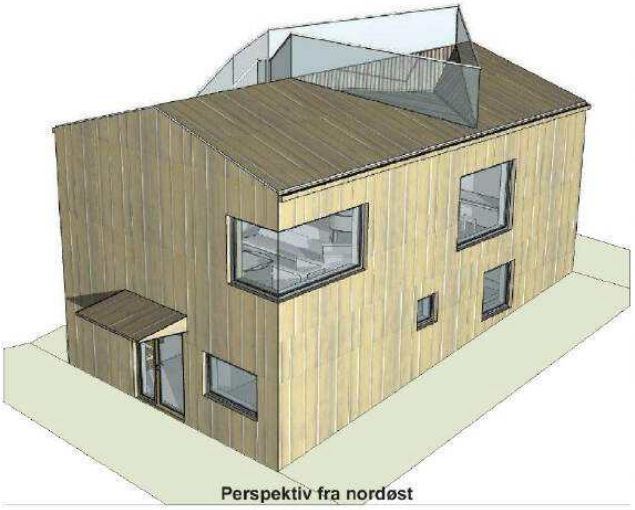

2. Etasje 1:50



Tak 1:50



Perspektiv fra sørvest



Perspektiv fra nordøst

Josefinesvingen 11

A71-11

B

| Etasje | BRA | P-rom | S-rom |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | | |
| 1.etg | 61 | 56 | 5 |
| 2.etg | 56 | 53 | 3 |
| Sum | 117 | 109 | 8 |

P-rom er alle boligens innvendige rom, med unntak av bod(er).



A 12.05.16 Høydesetting og i elkrokk SG

NYE SALGSTEGNINGER

agraff arkitektur

1550

Josefinesvingen

Josefinesvingen 11

A71-11

A

# VEDTEKTER

# FOR

# SAMEIET JOSEFINESVINGEN

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16, juni 2017 nr. 65

Første gang vedtatt: 04.04.2017
Sist endret: 22.04.2026

## INNLEDENDE BESTEMMELSER

### § 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Josefinesvingen

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 96, bnr. 170 i Trondheim kommune.

Eiendommens adresse er: Josefinesvingen 1 - 30.

Sameiet er iht. seksjonsbegjæring oppdelt i 26 seksjoner.
Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens bruksareal oppmålt fra tegninger. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.
Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

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

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler - i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring.

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

Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

### § 2 PARKERING

Parkeringsplan seksjoneres som fellesareal. Det er 34 parkeringsplasser på parkeringsplanet, hvorav 2 plasser er tilrettelagt for forflytningshemmede (HCP).
Hver seksjon har bruksrett til 1 parkeringsplass og 1 bod i parkeringskjeller.

I tillegg har noen seksjoner eksklusiv bruksrett til ekstra parkeringsplass. Oversikt over hvilke seksjoner dette gjelder fremkommer av parkeringsoversikt som følger som vedlegg til disse vedtekter. Tilpassing av parkeringsoversikten kan gjøres uten ytterligere vedtak av årsmøte.

Styret har ansvar for å holde oversikt over hvem som disponerer plassene til enhver tid samt behandle behov for bytte.

Rettigheter til parkeringsplasser og boder kan ikke endres uten samtykke og tilslutning fra rettighetshaver.

Det er ikke tillatt med montering av utstyr bak parkeringsplass.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra parkeringskjelleren. Utleie av parkeringsplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne bestemmelse. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Parkeringsplasser kan ikke leies ut til andre enn beboere i sameiet og til leietakere i næringsseksjonen. Parkeringsplassen kan ikke selges eller løsrives fra seksjonen. Dog gjelder dette ikke den ekstra p-plassen som kan selges internt i sameiet. Styret skal ha melding om evt. salg av p-plass.

Dersom det hos en eier av boligseksjon, eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for HCP, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HCP uten dokumentert behov for denne. Rullestolbrukere bør ha fortrinnsrett til HCP. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede». Ved bortfall av behovet kan styret kreve at parkeringsplass tilbakeføres.

Bytte av parkeringsplasser administreres av styret.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen eier eller disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Det tillates at seksjonseiere setter opp ladepunkt for elbil ved seksjonseiers biloppstillingsplass, eller andre steder som styret anviser, etter skriftlig søknad til og godkjenning fra styret. Seksjonseier som ønsker å gjøre bruk av El-bil i garasjekjelleren må selv bekoste eget godkjent teknisk anlegg, kabling, uttak, egen måler for forbruk knyttet til netteier og vedlikehold av det tekniske anlegget. Autorisert installatør skal benyttes, arbeidene skal gjøres forskriftsmessig og styret skal ha kopi av ferdigattest før ladepunktet tas i bruk. Ved overtredelse av disse kravene kan seksjonseier bli holdt ansvarlig for eventuelle kostnader. Styret kan beslutte og er berettiget til å gjøre endringer på eksisterende anlegg dersom dette er nødvendig av hensyn til sikkerhet.

Dersom en seksjonseier har fått samtykke til å anlegge ladepunkt på en HCP uten at seksjonseieren har behov for HCP, og denne seksjonseieren deretter må foreta et bytte av parkeringsplass med en seksjonseier med dokumentert behov for HCP skal den sistnevnte seksjonseieren dekke kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt på den parkeringsplassen som førstnevnte seksjonseier bytter til. Dersom sistnevnte seksjonseier ikke har behov for eget ladepunkt må førstnevnte seksjonseier selv bekoste dette på den p-plass seksjonseieren bytter til. Bestemmelsen forutsetter at det er tilrettelagt for ladepunkt på den p-plass seksjonseieren må bytte til. Dersom det ikke er tilrettelagt for ladepunkt på den p-plass seksjonseieren må bytte til må sameiet dekke kostnadene for dette. Seksjonseieren må i begge tilfeller selv dekke kostnad for ladepunktet med tilkobling.

Sameiet har 2 gjesteparkeringsplasser. Disse fremkommer av vedlagte parkeringsoversikt. Gjesteparkeringsplassene skal brukes til korttidsparkering. Det er ikke tillatt å disponere gjesteparkeringsplassene til en ekstra bil eller til besøk over lengre tid. Det er heller ikke tillatt å bruke gjesteparkeringsplassene til mopeder, sykler og motorsykler. Styret har anledning til å sanksjonere seksjonseiere eller andre dersom reglene angående gjesteparkeringsplassene ikke overholdes.

Internveier skal ikke benyttes til parkering.

## § 3 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Hver seksjon har midlertidig enerett til bruk i 30 års jmf. eierseksjonsloven §25, 5. ledd, til den del av fellesareal på bakkeplan som kan betegnes som hagearealer som naturlig flukter til deres seksjon. Samtlige seksjoner har rett til adkomst og tilgang (for nødvendig vedlikehold). Fellesarealer på bakkeplan som naturlig flukter med den enkeltes seksjon, kan ikke benyttes av de øvrige seksjonseierne på en slik måte at det er til vesentlig ulempe eller sjenanse for den eierseksjon dette gjelder. Den enkelte seksjon plikter også å vedlikeholde arealer som er til deres eget bruk.

På bakgrunnen av eiendommens utforming er det begrenset muligheter for beplantning av trær på eiendommen. Det er ikke anledning til dyp beplantning i grunnen på sameiets område, dette for å sikre at dekke ned til næringseiendommen under ikke skades.

Sameiet har gjennom tinglyst erklæring rett til adkomst via næringseiendommen mot pliktig deltakelse i andelsmessig drift og vedlikeholdskostnader knyttet til adkomstretten.

## § 4 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.
Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

## § 5 HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## § 6 RÅDERETT

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 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonen kan fritt utleies for langtidsutleie. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som eier/bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

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 årsmøtets skriftlige godkjennelse brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

## § 7 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saksliste skal medfølge innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre 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 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal 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 tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkalle til årsmøte.

## § 8 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- Valg av styremedlemmer og evt. valgkomité
- Valg av møteleder og minst en av de frammøtte seksjonseiere til å signere protokoll
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## § 9 STEMMERETTSREGLER

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

## § 10 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 vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 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
- 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 at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- 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 mindre enn 5% 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 5 % av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser 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 oppløsning, salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

## § 11 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

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 plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.
Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

## § 12 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 3 – 5 medlemmer.
Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer til styret.

Styret velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel.

Årsmøte kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer beslutte at et medlem av styret skal fratre.

## § 13 STYREAREBIDET

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

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

## § 14 OM STYREMØTET

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med vanlig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, 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.

## § 15 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§38 og 39.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## § 16 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

## § 17 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## § 18 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en 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 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.
Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg, jfr. forretningsførers til enhver tid gjeldende prisliste.

## § 19 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen.

Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Seksjonseiers ansvar inkluderer leietaker og/eller besøkende.

## § 20 VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonen slik at skader på fellesarealene og andre seksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) balkong og terrasse ol. som inngår i seksjonens hoveddel

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret umiddelbart.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke fasademaling, utskifting av sluk, vinduer, ytterdører og balkonger/terrasser ol.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde egen seksjon fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren å varsle styret umiddelbart.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
Alt som kommer inn under felles skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og 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.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, kan komme i erstatningsansvar overfor tap påført sameiet og seksjonseiere. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt kan komme i erstatningsansvar overfor skade som er påført på bruksenhetene.

## § 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

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/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

## § 22 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av seksjonseierne.

Ved eventuell inngåelse av kollektiv avtale for kabel tv- og internettabonnement skal kostnader dekkes av seksjonseierne og fordeles med lik andel pr. seksjon.

Øvrige driftskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysning av seksjoneringen, med mindre særlige grunner taler for å fordele etter den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

På grunnlag av årsbudsjett – fastsatt av styret - skal den enkelte seksjonseier betale et månedlig forskuddsbeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Felleskostnader har forfall den 1. hver måned.

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

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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 vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

**§ 24 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE**

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

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. Fravikelse kan også kreves overfor bruker som ikke er seksjonseier.

**§ 25 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON**

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte seksjonseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

**§ 26 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

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

**§ 27 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.


J 24
J 22
J 21
J 20
J 19
J 18
J 17
J 16
J 15
J14
J 7
J 11
J 12
Bod
Teknisk
J 28
J 26
disp.
J3
J 28
J 26
J 24
J 22
J 21
J 20
J 19
J 18
J 17
J 16
J 15
J14
J 7
J 7
J 17
J 11
J 11
J 12
34 parkeringsplasser
19 sykkelparkeringsplasser
Parkering
Ramn.trapp
J30
J 1
J 2
J 3
J 4
J5
J 6
J 13
J 8
J 10
J 9
J 9
disp.
Gjest
gjesteparkering
Utgang
Trapperom
Teknisk
Innkjøring
Heis

# HUSORDENSREGLER
# FOR
# SAMEIET JOSEFINESVINGEN

Vedtatt: 19.06.2017

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

**ANSVAR - OMFANG**
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal.
Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

**SIKKERHET - LÅSING**
Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.
Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

**VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT**
Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Eventuelle felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer. De som evt. disponerer veranda skal sørge for å holde sluk fri for løv/skitt samt sørge for at den ikke tettes av is på vinters tid.

**BRUK AV BOLIGEN**
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen.
Påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

**FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG**
Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.
Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

**PARKERING**
Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet.

**DYREHOLD**
Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke 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 sameiets område.

**RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN**
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.
På søndager og helligdager og mellom kl $23^{00}$ og $07^{00}$ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

**KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE**
Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

**BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.**
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

**PLIKTER - MISLIGHOLD**
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.
Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

kjeldsberg

# Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Josefinesvingen

**Tid:** **22.04.2026 kl. 18.00**
**Sted:** **Klubbhuset til Sverresborg fotball**

**Til behandling foreligger:**

**Sak:**

## 1. Konstituering

Registrering fremmøte
Valg av møteleder og referent
Valg av én seksjonseier til å signere protokoll sammen med møteleder
Godkjenning av innkalling og dagsorden

## 2. Årsregnskap 2025

Godkjenning av årsregnskap
Disponering av resultat
Revisjonsberetning
Årsregnskap med revisjonsberetning følger vedlagt

## 3. Godkjenning av styrets honorar

Det er avsatt 30 000,- til styrehonorar for perioden 2025-2026

## 4. Endringer i vedtekter § 2 parkering

Styret er blitt informert om at Reitan Eiendom AS har solgt den siste, ledige parkeringsplass i garasjekjelleren.

Følgende avsnitt i §2 Parkering strykes:

«Usolgte p-plasser forblir i utbygger, Reitan Eiendom, sitt eie, inntil disse evt selges.»

Styret har i 2025 investert kr 61 250,- for utvidelse av el-bil-ladeanlegget, til full kapasitet.

Følgende avsnitt i §2 Parkering strykes:

«Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset kapasitet på anlegget til å etablere ladepunkter.»

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar vedtektsendringer i hht det fremlagte forslaget.

Vedtak krever 2/3 flertall.

## 5. Valg

Sameiet skal ha et styre med 3 – 5 medlemmer.

Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer til styret.

| Verv | Navn | Periode | Valgkomiteens innstilling |
|---|---|---|---|
| Styreleder for 2 år | Tone A. Helde | 1 år igjen | |
| Styremedlem for 2 år | Frank Johannesen | På valg | Frank Johannesen |
| Styremedlem for 1 år | Bodil Klungerbo | På valg | Bodil Klungerbo |
| Styremedlem for 2 år | Ole-Jon N. Lund | 1 år igjen | |
| Styremedlem for 2 år | Petter Volchmar Kaasa | På valg | Eirik Jetne |
| Varamedlem for 1 år | Tove Johnsen | På valg | Tove Johnsen |
| Valgkomité for 1 år | Mette Holanger | På valg | Petter Volkmar Kaasa |

Årsmøtet kan bare ta beslutning om saker som er angitt i denne innkallingen. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Bare seksjonseiere eller personer med fullmakt fra seksjonseiere har stemmerett i årsmøtet. Dersom samboer/ektefelle ikke er registrert som medeier må det medbringes fullmakt fra eier.
Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.
En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Valgene foregår ved håndsopprekking hvis ikke årsmøte ved de enkelte valg bestemmer skriftlig avstemming.

Med vennlig hilsen
**styret i Sameiet Josefinesvingen**

kjeldsberg

# FULLMAKT

Dersom du/dere ikke kan være til stede på årsmøtet kan fullmektig møte med skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten leveres møteleder før oppstart av møtet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn eier: _____

Fødselsdato: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Gir herved fullmakt til:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Til å møte og stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte for
**Sameiet Josefinesvingen**

_____ _____

Sted/Dato Eiers underskrift

BankID Signing
Petter Volckmar Kaasa
2026-03-04

BankID Signing
Frank Johannessen
2026-03-04

BankID Signing
Tone Lise Alhaug Helde
2026-03-04

BankID Signing
Bodil Klungerbo
2026-03-04

BankID Signing
Ole-Jon Norgård Lund
2026-03-06

# Sameiet Josefinesvingen

# 2025

kjeldsberg
BOLIGFORVALTNING

# Resultatregnskap

**Sameiet Josefinesvingen**
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| Diverse driftsinntekter | 2 | 103 692 | 26 033 | 25 000 | 25 000 |
| Felleskostnader | | 750 792 | 759 744 | 750 914 | 853 335 |
| Fjernvarme | 3 | 281 702 | 314 542 | 403 000 | 330 000 |
| Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd | | 173 160 | 176 592 | 173 300 | 173 300 |
| **Sum inntekter** | | **1 309 346** | **1 276 911** | **1 352 214** | **1 381 635** |
| | | | | | |
| Diverse lønn og andre godtgjørelser | 4 | 34 230 | 0 | 34 230 | 34 230 |
| Avskrivning | 5 | 0 | 0 | 17 734 | 30 705 |
| Revisjonshonorar | 4 | 13 260 | 12 350 | 13 100 | 14 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 77 157 | 74 912 | 78 000 | 81 000 |
| Andre honorarer og kontingenter | 6 | 48 644 | 13 176 | 9 750 | 10 600 |
| Kommunale avgifter og renovasjon | | 390 | 385 | 1 000 | 1 000 |
| Administrasjons- og møteutgifter | | 3 450 | 1 150 | 7 700 | 7 700 |
| Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg | 7 | 98 925 | 129 700 | 132 000 | 160 500 |
| Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer | 8 | 153 752 | 127 214 | 83 000 | 168 500 |
| Vedlikehold/ drift | 9 | 148 785 | 36 571 | 48 000 | 68 000 |
| Snørydding, strøing | 8 | 0 | 53 754 | 75 000 | 0 |
| Energikostnader | | 79 558 | 81 383 | 83 500 | 83 500 |
| Fjernvarme | 3 | 281 702 | 314 542 | 403 000 | 330 000 |
| Fellesavtale TV og bredbånd | | 165 048 | 165 048 | 173 300 | 173 300 |
| Forsikring | | 172 952 | 126 337 | 133 700 | 149 400 |
| Avsetning framtidig vedlikehold | 10, 11 | 52 574 | 47 834 | 40 000 | 40 000 |
| Gebyr og bankomkostninger | | 5 870 | 5 397 | 4 200 | 4 200 |
| **Sum driftskostnader** | | **1 336 297** | **1 189 752** | **1 337 214** | **1 356 635** |
| | | | | | |
| **Driftsresultat** | | **-26 951** | **87 159** | **15 000** | **25 000** |
| | | | | | |
| **Finansinntekter og -kostnader** | | | | | |
| Renteinntekter | | 34 816 | 23 552 | 10 000 | 0 |
| Annen finansinntekt | | 13 087 | 12 282 | 0 | 0 |
| **Finansresultat** | | **47 903** | **35 834** | **10 000** | **0** |
| | | | | | |
| **Resultat** | | **20 952** | **122 993** | **25 000** | **25 000** |
| | | | | | |
| **Overføringer** | | | | | |
| Overført fra/til annen egenkapital | 12 | 20 952 | 122 993 | 25 000 | 25 000 |
| **Sum overføringer** | | **20 952** | **122 993** | **25 000** | **25 000** |

# Balanse pr 31. desember

**Sameiet Josefinesvingen**
Alle beløp i NOK

| | Note | Pr. 31.12.2025 | Pr. 31.12.2024 |
|---|---|---|---|
| **Eiendeler** | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 5 | 174 050 | 0 |
| **Sum anleggsmidler** | | **174 050** | **0** |
| | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Andre fordringer | | 81 256 | 79 700 |
| **Sum fordringer** | | **81 256** | **79 700** |
| | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 10, 11 | 829 738 | 866 681 |
| **Sum omløpsmidler** | **13** | **910 994** | **946 381** |
| | | | |
| **Sum eiendeler** | | **1 085 044** | **946 381** |

## Egenkapital og gjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 12 | 460 595 | 439 943 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **460 595** | **439 943** |
| | | | |
| **Sum egenkapital** | | **460 595** | **439 943** |
| | | | |
| **Gjeld** | | | |
| Vedlikeholdsfond | 10, 11 | 369 162 | 316 587 |
| **Sum avsetninger til vedlikeholdsfond** | | **369 162** | **316 587** |
| | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 72 523 | 44 274 |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 3 395 | 14 103 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 | 179 369 | 131 473 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | **13** | **255 287** | **189 850** |
| | | | |
| **Sum gjeld** | | **624 449** | **506 438** |
| | | | |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **1 085 044** | **946 381** |

TRONDHEIM,
Styret for Sameiet Josefinesvingen

Tone Lise Alhaug Helde
Styrets leder

Bodil Slettan Klungerbo
Styremedlem

Ole-Jon Norgård Lund
Styremedlem

Frank Johannessen
Styremedlem

Petter Volckmar Kaasa
Styremedlem

# Sameiet Josefinesvingen

# Noter til årsregnskapet 2025

## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

**Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld**
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

**Fordringer**
Restanser husleie og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

**Bankinnskudd, kontanter og lignende**
Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

**Inntekter**
Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

**Kostnader**
Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

## Note 2 Diverse driftsinntekter

Sameiet har hatt inntekter fra el-bil ladning på samlet kr 23 845 i 2025.
I tillegg så har man inntektsført en avsetning fra tidligere år på kr 24 443, samt at sameiet har fått et skadeoppgjør på 55 404 kr fra en forsikringssak.

## Note 3 Avsetning for avregning fjernvarme 2025

| | |
|---|---|
| Akonto fakturert fjernvarme 2025 | 402 996 |
| Kostnader fjernvarme 2025 | 281 702 |
| **Sum kortsiktig gjeld til beboerne** | **-121 294** |

Avregning vil bli gjort i 2026.

For å unngå at avregningen påvirker resultatet i regnskapsåret er forventet avregning avsatt, og vises her som (kortsiktig) gjeld til beboerne. Fjernvarmeinntektene blir da på nivå med kostnadene i stedet for det vedtatte budsjettet.

## Note 4 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

**Ytelser til ledende personer**

| | Styrehonorar | Pensjons-kostnader | Andre godtgj. |
|---|---|---|---|
| **Styret** | 30 000 | - | - |

| **Lønnskostnad** | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| Lønn | 30 000 | 30 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 4 230 | 4 230 |
| Tbf avsetn. tidl. år og avsetn. inneværende år | | -34 230 |
| **Sum** | **34 230** | **0** |

Styrehonorar for 2025 blir utbetalt i 2026 etter godkjent årsregnskap på årsmøte og styrets instruks om fordeling.

**Revisor**

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper utgjør kr **13 260**

## Note 5 Varige driftsmidler

| | Oppgradering Varmeanlegg | Utvidelse av fellesanlegg el-bil ladning | Sum |
|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost 1.1. | - | - | - |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 112 800 | 61 250 | 174 050 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 112 800 | 61 250 | 174 050 |
| Bokført verdi pr. 31.12. | **112 800** | **61 250** | **174 050** |
| | | | |
| Årets avskrivninger | | | **0** |
| Anskaffelses år | 2025 | 2025 | |
| Økonomisk levetid | 10 år | 10 år | |
| Avskrivningsplan | Lineær | Lineær | |

## Note 6 Andre honorarer og kontingenter

Det er i løpet av året påløpt honorarkostnader
Disse kostnadene omfatter blant annet:

| | |
|---|---|
| Befaring fra Sintef ifm. lekkasje takterrasser | 39 256 |
| Avregning fjernvarme | 7 188 |
| Kontingent huseiernes landsforbund | 2 200 |
| **Sum** | **48 644** |

## Note 7 Tekniske anlegg

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på sameiets tekniske anlegg.
Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

| | |
|---|---|
| Service varmeanlegg | 28 705 |
| Reparasjon fotocelle garasjeport | 33 356 |
| Heisservice | 27 738 |
| Heisreparasjoner | 9 126 |
| **Sum** | **98 925** |

## Note 8 Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer/ vintervedlikehold

Vaktmestertjenester faktureres i en faktura fra ny leverandør Kjeldsberg eiendomsforvaltning og omfatter da i tillegg vedlikehold grøntareal og vintervedlikehold. I neste års budsjett er dette tatt hensyn til, slik at budsjettposten på vintervedlikehold er fjernet og lagt til vaktmestertjenester.

## Note 9 Vedlikehold/ drift

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på sameiets eiendom.
Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

| | |
|---|---|
| Utbedring taklekkasje | 7 830 |
| Diverse utstyr, småreparasjoner og driftsmateriell | 15 837 |
| Oppgradering av varmeanlegg | 110 000 |
| Filterskifte | 9 000 |
| Beplantning | 6 118 |
| **Sum** | **148 785** |

## Note 10 Andre avsetninger for forpliktelser

| | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| Avsetning til fremtidig vedlikehold 1.1 | 316 587 | 268 753 |
| Årets avsetning til vedlikehold | 52 574 | 47 834 |
| **Avsetning til fremtidig vedlikehold 31.12** | **369 162** | **316 587** |

Sameiet har i årsmøte vedtatt å foreta en periodisk avsetning til dekning av fremtidige kostnader til vedlikehold. Midlene er overført til en bundet bankkonto. Opptjente renteinntekter knyttet til denne bankkontoen kan også benyttes til å dekke fremtidige vedlikeholdskostnader og skal da også vises som en økning av vedlikeholdsfondet i regnskapet. Benyttelse av midlene krever vedtak av sameiets styre.

## Note 11 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 369 162.

## Note 12 Egenkapital

| | |
|---|---|
| EK 1.1 | 439 943 |
| Årets resultat | 20 652 |
| **EK 31.12** | **460 595** |

## Note 13 Disponible midler

| | |
|---|---|
| Disponible midler 1.1. | 756 530 |
| | |
| Årets resultat | 20 652 |
| Endring AM i løpet av året | -174 050 |
| Endring vedlikeholdsfond | 52 574 |
| Årets endring i disponible midler | -100 824 |
| | |
| Disponible midler 31.12. | **655 707** |

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Sameiet Josefinesvingen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Josefinesvingen som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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.

*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 (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 tilsameiets 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 6. mars 2026
Deloitte AS

**Mette Estenstad**
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

# Uavhengig revisors beretn...ameiet Josefinesvingen

| Name | Date |
| --- | --- |
| **ESTENSTAD, METTE** | **2026-03-06** |

Identification

bankID ESTENSTAD, METTE

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

BankID Qualified Signing
Holanger, Mette
2026-04-28

BankID Qualified Signing
Lund, Ole-Jon Norgård
2026-04-28

BankID Qualified Signing
Helde, Tone Lise Alhaug
2026-04-28

# Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Josefinesvingen

Tid: 22.04.2026 kl. 18.00
Sted: Klubbhuset til Sverresborg fotball

**Til behandling foreligger:**
Sak:

**1. Konstituering**
Registrering fremmøte
Det møtte 25 personer, hvorav 19 seksjonseiere. Det var ingen deltakere ved fullmakt. 19 stemmer var til stede.

Valg av møteleder og referent:
Ole-Jon Lund ble valgt som møteleder.
Bodil Klungerbo ble valgt som referent.
Mette Holanger ble valgt til å signere protokoll sammen med styreleder Tone Alhaug Helde.
Godkjenning av innkalling og dagsorden:
Innkallingen og dagsordenen ble godkjent. Møtet ble erklært lovlig satt.

**2. Årsregnskap 2025**
Saker presentert i årsmøtet
Godkjenning av årsregnskap
Disponering av resultat
Revisjonsberetning
Årsregnskap med revisjonsberetning ble sendt beboere før møtet

Saker presentert i årsmøtet ved møteleder:
Oppgradering av fjernvarmeanlegg som ble utført i 2025 vises i regnskapet. Det ble betalt inn en sum på 5000,- til beboere for oppgraderingen. Samtlige seksjonseiere har gjennomført oppgraderingen som vil kunne bidra til besparelser på sikt med tanke på fremtidige vedlikehold av anlegget.

Disponering av resultat ble godkjent.
Revisjonsberetning ble godkjent.
Orientering av budsjett for inneværende år godkjent-
Årsregnskapet ble presentert i møtet ved Ole Jon Lund.
Årsregnskapet ble godkjent.

**3. Godkjenning av styrets honorar**
Det er avsatt 30 000,- til styrehonorar for perioden 2025-2026
Årsmøtet vedtar at styrehonorar på 30.000 for perioden 2025-2026 utbetales.

**4. Endringer i vedtekter § 2 parkering**
Styret er blitt informert om at Reitan Eiendom AS har solgt den siste, ledige parkeringsplass i garasjekjelleren.
Følgende avsnitt i §2 Parkering strykes:
«Usolgte p-plasser forblir i utbygger, Reitan Eiendom, sitt eie, inntil disse evt selges.»
Styret har i 2025 investert kr 61 250,- for utvidelse av el-bil-ladeanlegget, til full kapasitet.
Følgende avsnitt i §2 Parkering strykes:
«Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset kapasitet på anlegget til å etablere ladepunkter.»

Vedtak: Endinger i vedtekter §2 parkering, ble enstemmig vedtatt

**5. Valg**

Det ble i tillegg til valgkomiteens innstilling foreslått en person til for deltakelse i valgkomiteen. Her stilte Jan- Erik Juul seg villig til å delta.
Vedtak:
Representanter foreslått av valgkomitéen, ble enstemmig vedtatt i møtet. Jan-Erik Juul ble valgt til valgkomité for 1 år.

| Verv | Navn | Periode | Valgkomiteens innstilling | Valgt |
|---|---|---|---|---|
| Styreleder for 2 år | Tone A. Helde | 1 år igjen | | |
| Styremedlem for 2 år | Frank Johannessen | På valg | Frank Johannessen | Frank Johannessen |
| Styremedlem for 1 år | Bodil Klungerbo | På valg | Bodil Klungerbo | Bodil Klungerbo |
| Styremedlem for 2 år | Ole-Jon N. Lund | 1 år igjen | | |
| Styremedlem for 2 år | Petter Volchmar Kaasa | På valg | Eirik Jetne | Eirik Jetne |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Varamedlem for 1 år | Tove Johnsen | På valg | Tove Johnsen | Tove Johnsen |
| Valgkomitè for 1 år | Mette Holanger | På valg | Petter Volchmar Kaasa | Petter Volchmar Kaasa |
| Valgkomitè for 1 år | Jan-Erik Juul | | Foreslått i årsmøtet | Jan-Erik Juul |

# Budsjett 2026

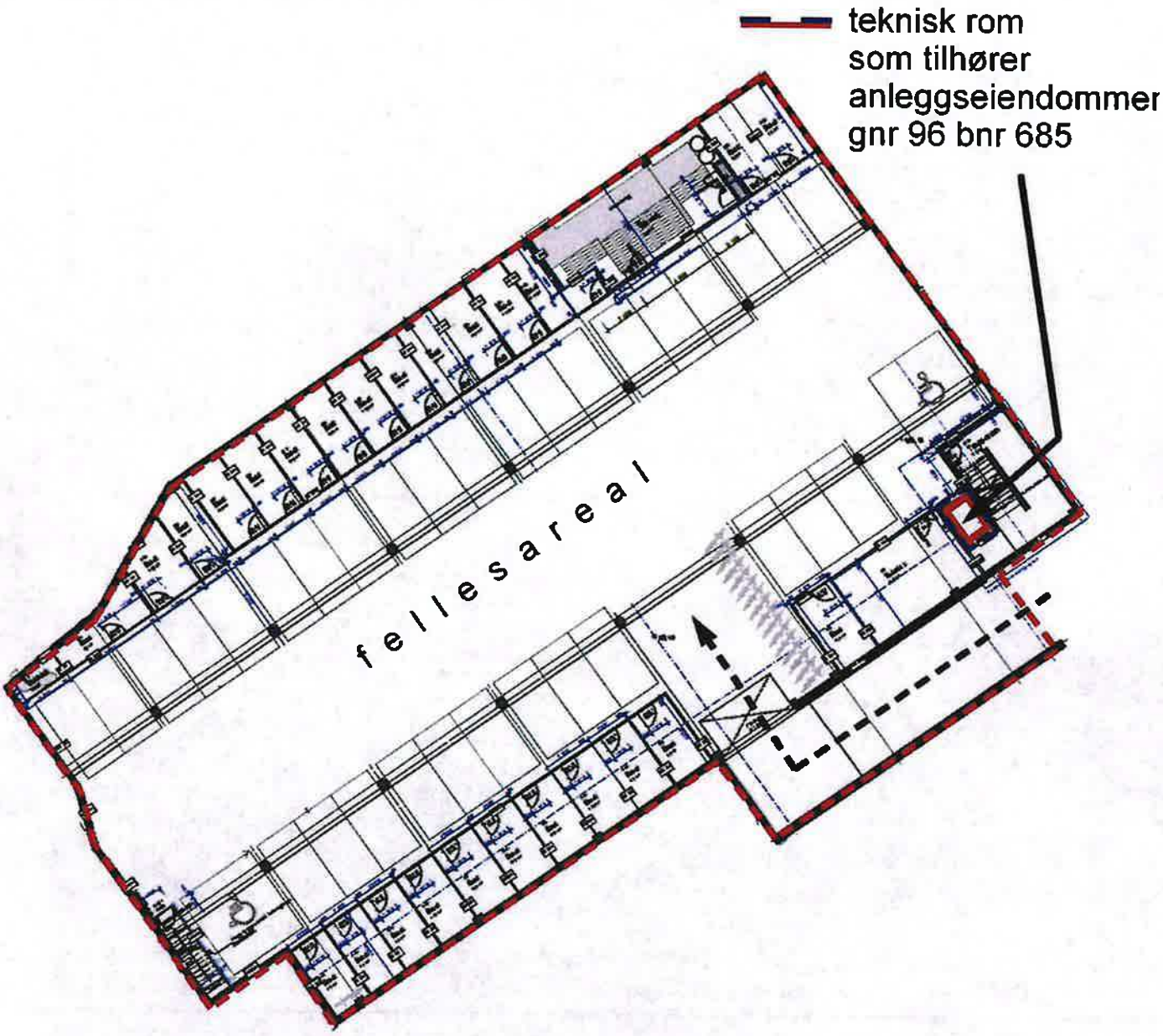
**Sameiet Josefinesvingen**

Alle beløp i NOK

| | Budsjett | | Virkelig | |
|---|---|---|---|---|
| | **2026** | **2025** | **Regnskap pr august 2025** | **Regnskap 2024** |
| Diverse driftsinntekter | 25 000 | 25 000 | 77 621 | 26 033 |
| Felleskostnader | 853 335 | 750 914 | 500 528 | 759 744 |
| Fjernvarme | 330 000 | 403 000 | 268 664 | 314 542 |
| Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd | 173 300 | 173 300 | 115 440 | 176 592 |
| **Sum inntekter** | **1 381 635** | **1 352 214** | **962 253** | **1 276 911** |
| | | | | |
| Diverse lønn og andre godtgjørelser | 34 230 | 34 230 | 34 230 | 0 |
| Avskrivning | 30 705 | 17 734 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 14 000 | 13 100 | 13 260 | 12 350 |
| Forretningsførerhonorar | 81 000 | 78 000 | 57 867 | 74 912 |
| Andre honorarer og kontingenter | 10 600 | 9 750 | 9 388 | 13 176 |
| Kommunale avgifter og renovasjon | 1 000 | 1 000 | 266 | 385 |
| Administrasjons- og møteutgifter | 7 700 | 7 700 | 2 400 | 1 150 |
| Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg | 160 500 | 132 000 | 65 315 | 129 700 |
| Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer | 168 500 | 83 000 | 115 314 | 127 214 |
| Vedlikehold/ drift | 68 000 | 48 000 | 116 971 | 36 571 |
| Snørydding, strøing | 0 | 75 000 | 0 | 53 754 |
| Energikostnader | 83 500 | 83 500 | 46 728 | 81 383 |
| Fjernvarme | 330 000 | 403 000 | 152 173 | 314 542 |
| Fellesavtale TV og bredbånd | 173 300 | 173 300 | 165 048 | 165 048 |
| Forsikring | 149 400 | 133 700 | 129 368 | 126 337 |
| Avsetning framtidig vedlikehold | 40 000 | 40 000 | 26 667 | 47 834 |
| Gebyr og bankomkostninger | 4 200 | 4 200 | 2 131 | 5 397 |
| **Sum driftskostnader** | **1 356 635** | **1 337 214** | **937 125** | **1 189 752** |
| | | | | |
| **Driftsresultat** | **25 000** | **15 000** | **25 128** | **87 159** |
| | | | | |
| **Finansinntekter og -kostnader** | | | | |
| Renteinntekter | 0 | 10 000 | 0 | 23 552 |
| **Finansresultat** | **0** | **10 000** | **0** | **23 552** |
| | | | | |
| **Resultat** | **25 000** | **25 000** | **25 128** | **110 711** |
| | | | | |
| **Overføringer** | | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 0 | 0 | 0 | 122 993 |
| **Sum overføringer** | **0** | **0** | **0** | **122 993** |

# Bygningsnr 300478361

## kjeller




Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
1/12-16

**Eierseksjonering**

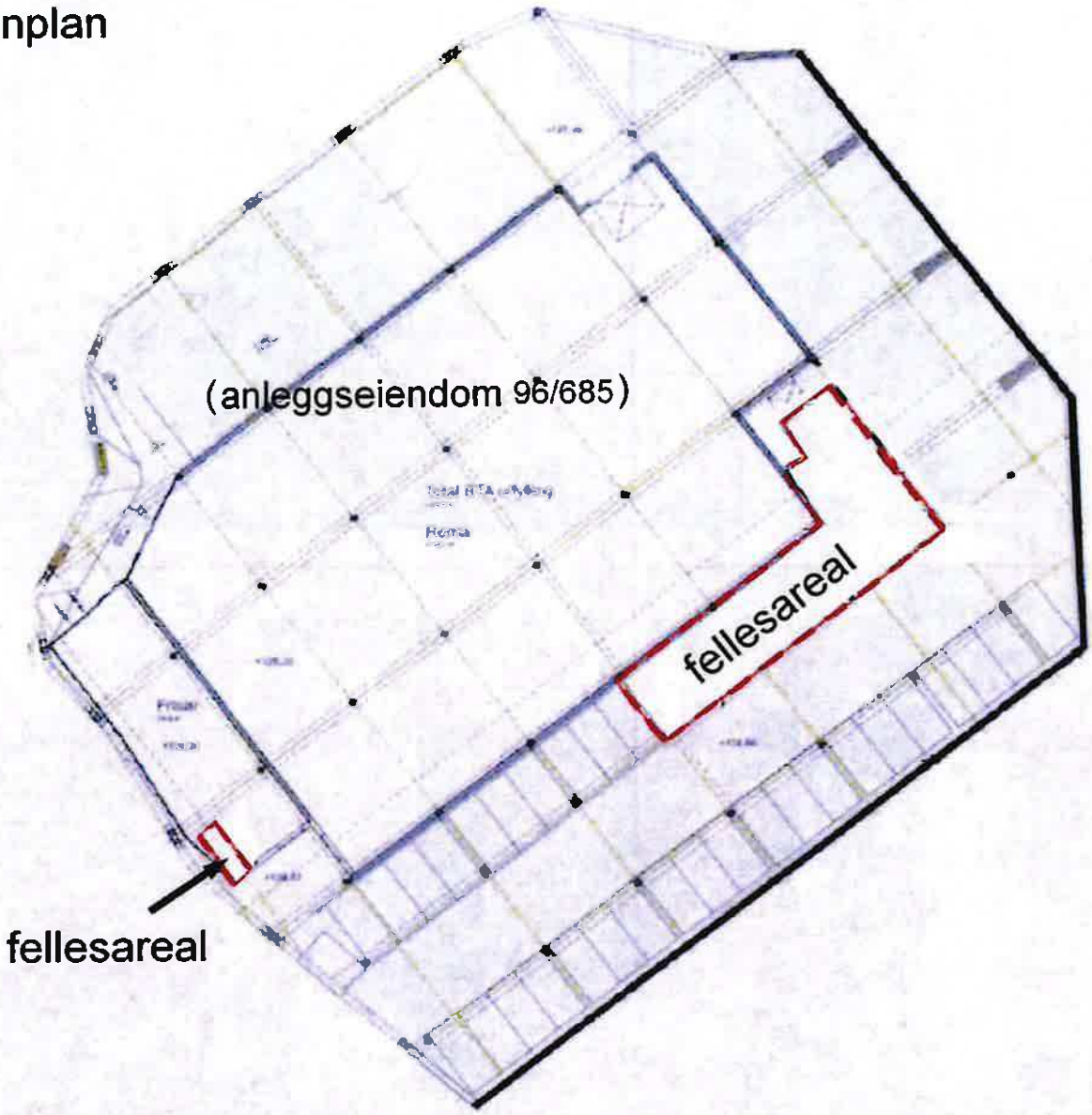
**Gnr:** 96 **Bnr:** 170 **i Trondheim kommune**

**Saksnr.:** 201642761

**Dato:** 29.11.2016 **Side** 2 / 16

# Bygningsnr 300478361

## grunnplan




Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
1/12-16

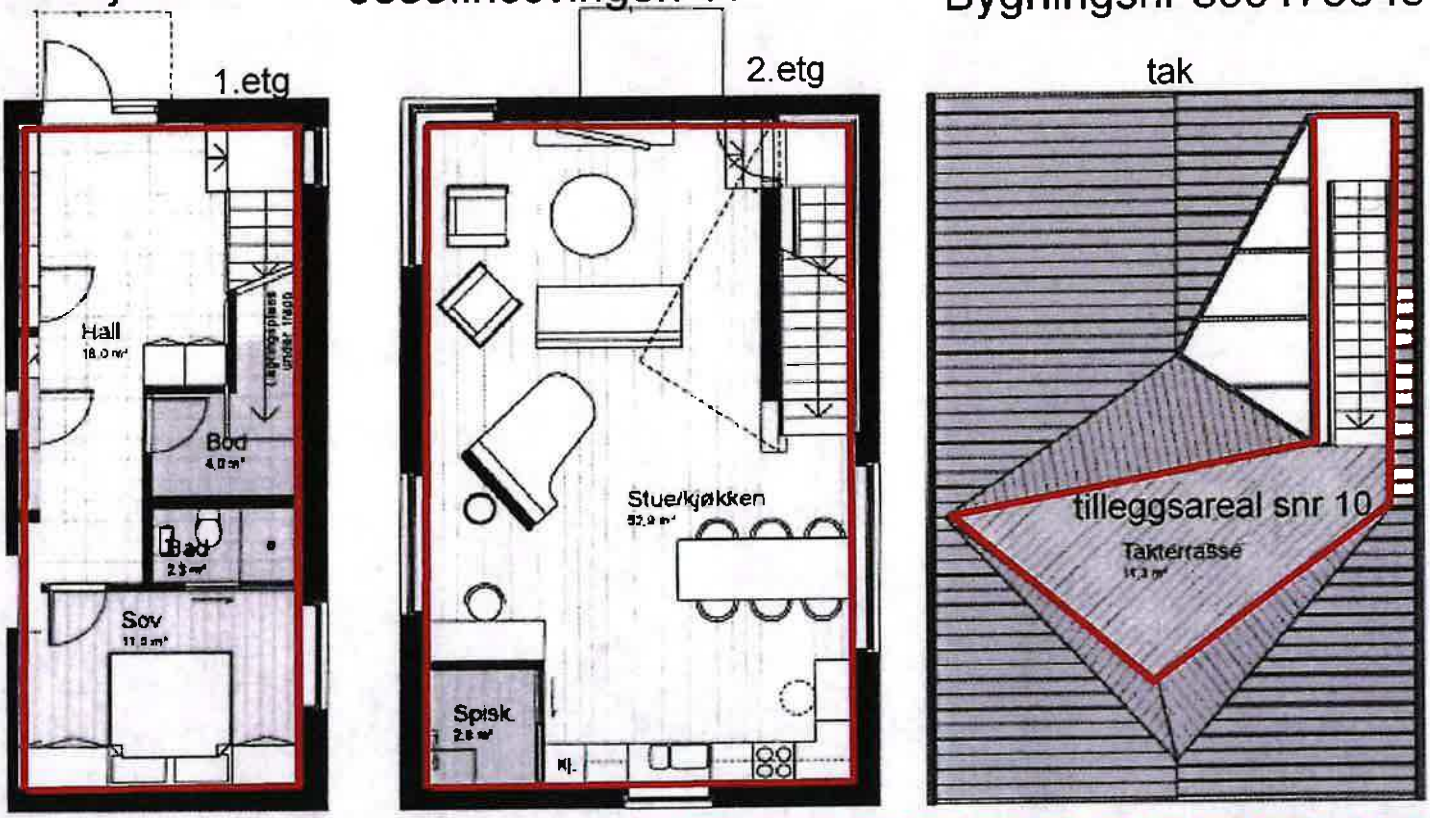
**Eierseksjonering**

**Gnr:** 96 **Bnr:** 170 **i Trondheim kommune**

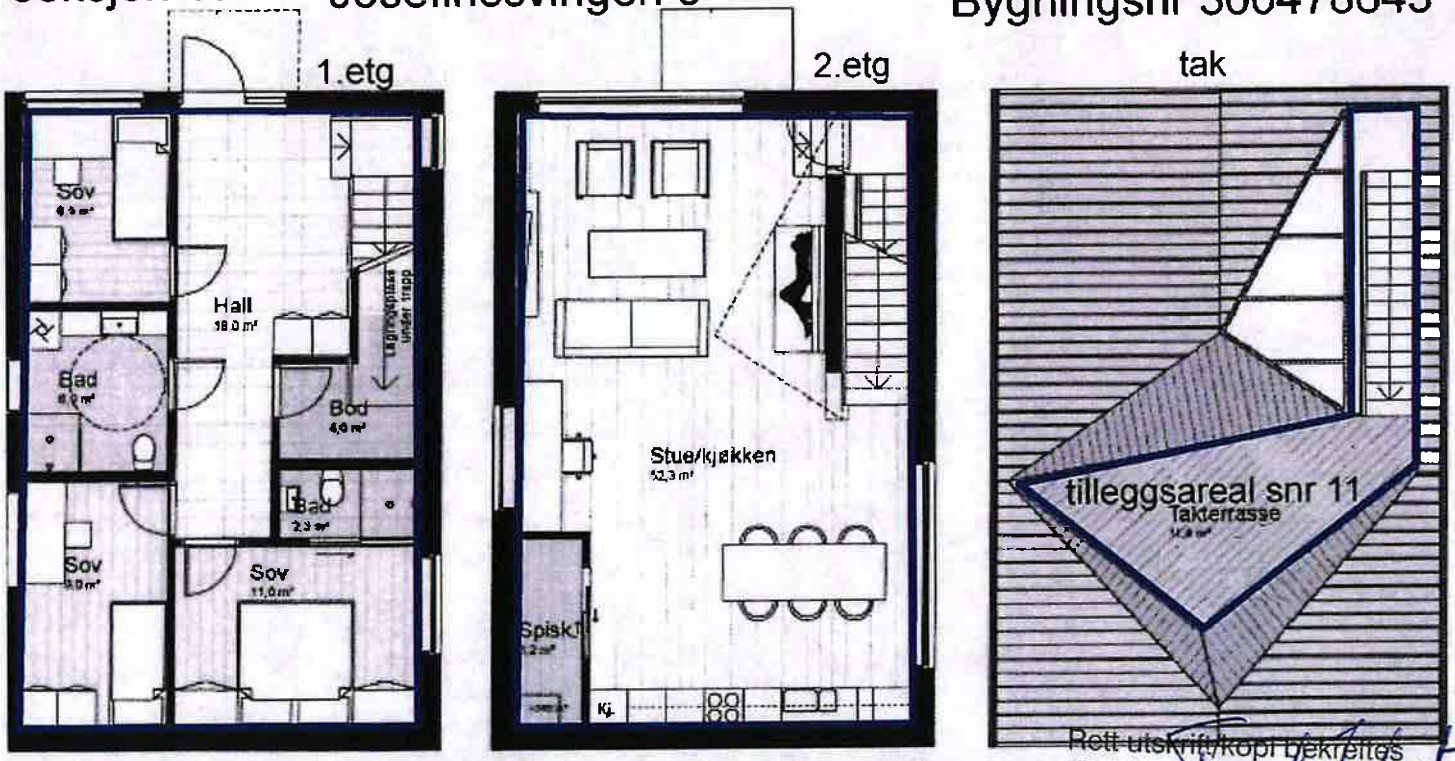
**Saksnr.:** 201642761

**Dato:** 29.11.2016 **Side** 3 / 16

## seksjon 10 — Josefinesvingen 11 — Bygningsnr 300478645




## seksjon 11 — Josefinesvingen 9 — Bygningsnr 300478643



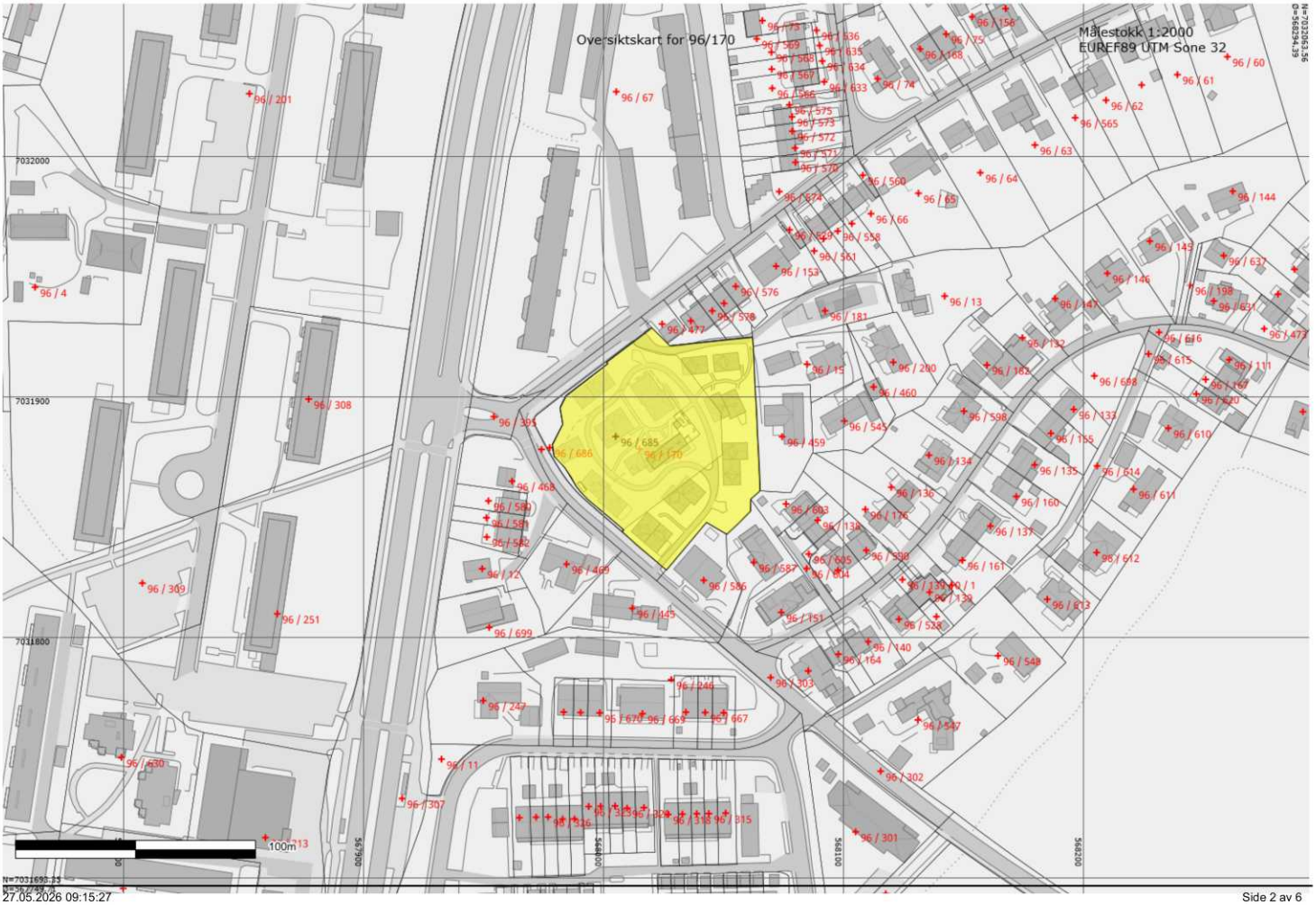

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
1/12-16

**Eierseksjonering**

**Gnr:** 96 **Bnr:** 170 **i Trondheim kommune**

**Saksnr.:** 201642761

**Dato:** 29.11.2016 **Side** 9 / 16


Oversiktskart for 96/170
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
96 / 170
96 / 685
96 / 686
100m


96/170 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
96 / 529
96 / 558
96 / 559
96 / 561
96 / 153
96 / 576
96 / 577
96 / 578
96 / 579
96 / 477
96 / 13
96 / 181
96 / 15
96 / 200
96 / 460
96 / 545
96 / 459
96 / 134
96 / 136
96 / 176
96 / 138
96 / 603
96 / 590
96 / 605
96 / 604
96 / 591
96 / 139 / 0 / 1
96 / 139
96 / 528
96 / 140
96 / 164
96 / 587
96 / 586
96 / 151
96 / 445
96 / 699
96 / 12
96 / 469
96 / 580
96 / 581
96 / 582
96 / 468
96 / 395
96 / 685
96 / 686
96 / 170
7031900
23,72
23,89
16,84
10,38
15,12
25,91
16,67
21,92
100m

Trondheim

# Basiskart med stikkledninger og tiltak

| Eiendom: | Gnr: 96 | Bnr: 170 | Fnr: 0 | Snr: 10 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Josefinesvingen 11<br>7021 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

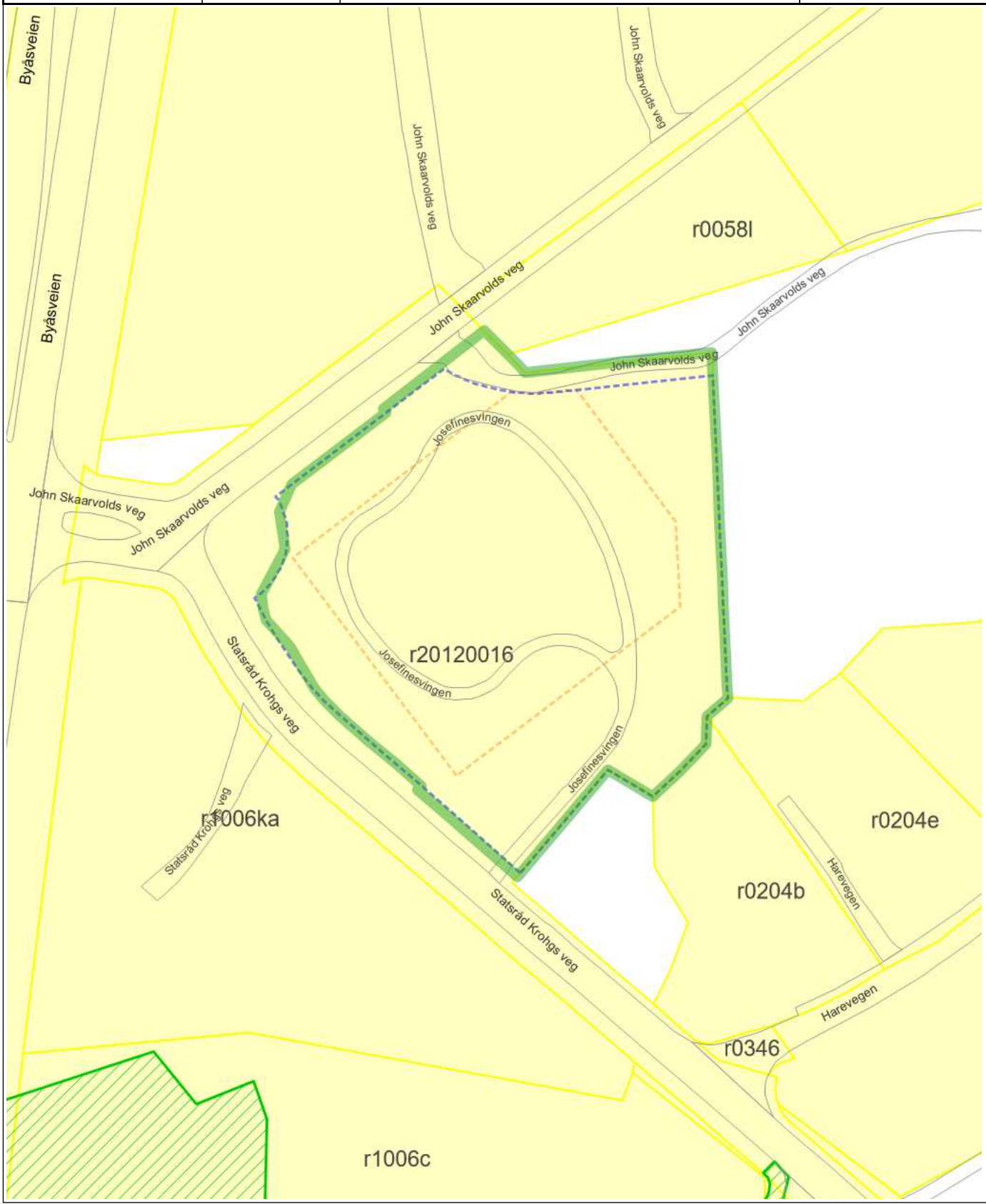
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Anleggseiendom
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Skjerm
- Byggetiltak
- Bygning under bakken
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom

Trondheim

# PlanOversikt

| Eiendom: | Gnr: 96 | Bnr: 170 | Fnr: 0 | Snr: 10 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Josefinesvingen 11<br>7021 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

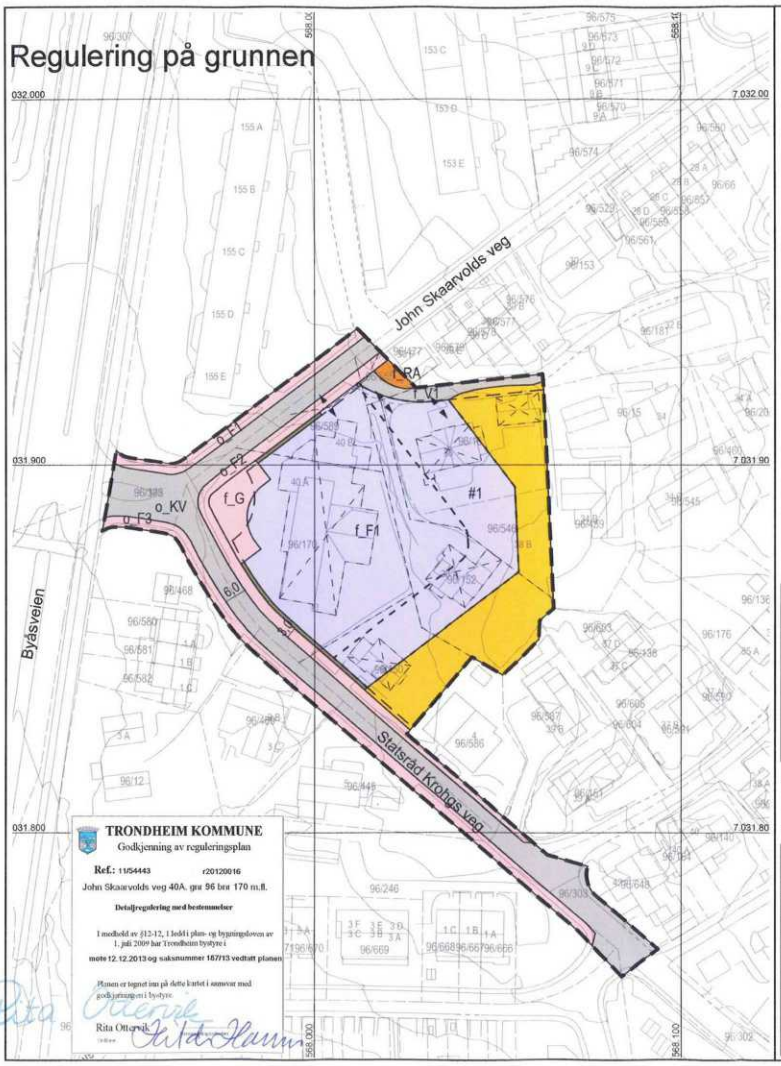

RpOmråde vedtatt - over bakkenivå


RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


RpOmråde forslag


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

# Regulering på grunnen




**TRONDHEIM KOMMUNE**
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 11/54443 r20120016

John Skaarvolds veg 40A, gnr 96 bnr 170 m.fl.

**Detaljregulering med bestemmelser**

I medhold av §12-12, 1.ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim bystyre i møte 12.12.2013 og saksnummer 187/13 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik

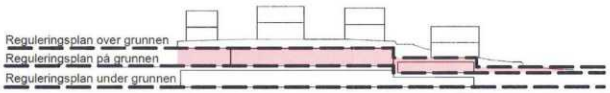
## TEGNFORKLARING
**PBL § 12 REGULERINGSPLAN**

§12-5 AREALFORMÅL

**1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- Bebyggelse og anlegg (1001)
- Forretninger (1150)
- Renovasjonsanlegg (1550)

**2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gangareal (2016)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)

**LINJESYMBOLER**
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Grense for bestemmelseområde
- Avkjørsel




Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: november 2013 | 0 10 20 30 40 50 meter
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av

# John Skaarvolds veg 40A, gnr 96 bnr 170 m.fl.

Plankart 1 av 3, Regulering på grunnen

Målestokk 1:1000 (A3)

| Revisjoner | Dato | Sign. | Revisjoner | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|---|---|
| A. Med revisjoner foreslått av TK 20.12.12 | 05.03.2013 | SG | | | |
| B. Med revisjoner etter høring | 19.09.2013 | SG | | | |
| C. Til sluttbehandling | 04.11.2013 | Bm/Tk | | | |

| SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | DATO | SIGN. |
|---|---|---|
| Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeid | 03.02.2012 | SG |
| Behandling i bygninsrådet/planutvalget | 30.04.2013 | |
| Offentlig ettersyn | 15.05.2013- 27.06.2013 | |
| Behandlet i bygningsrådet/planutvalget | 26.11.2013 | |
| Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen | 28.11.2013 | |
| Godkjent i bystyret | 12.12.2013 | |

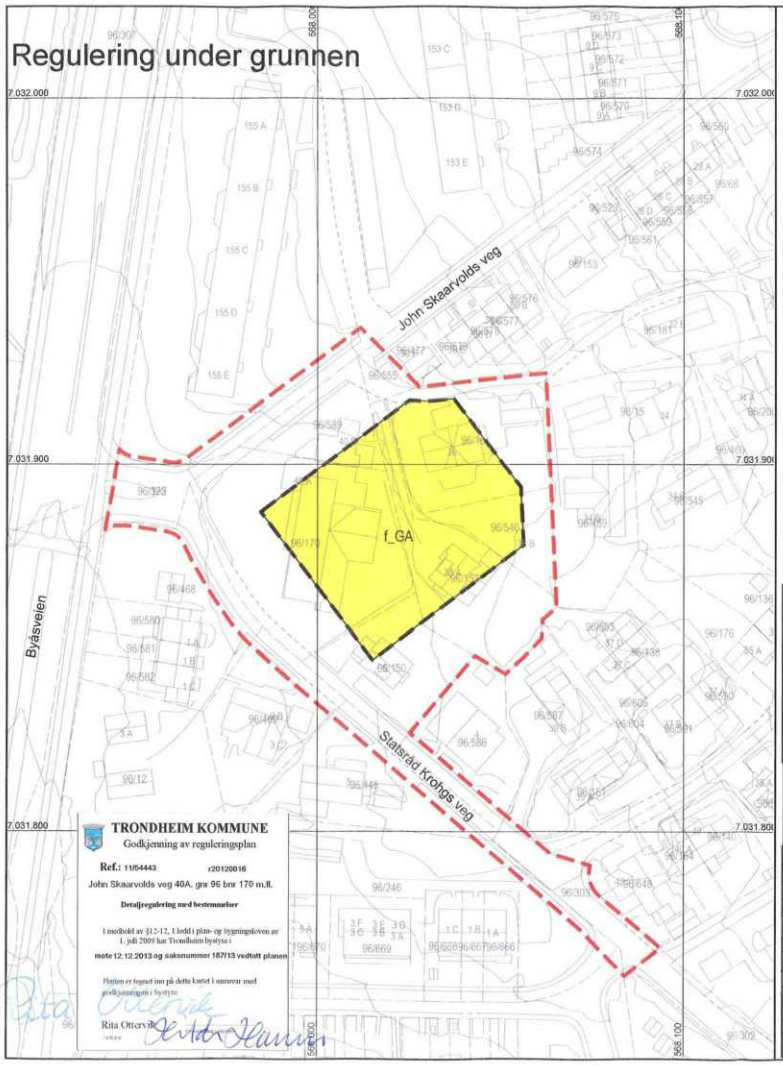
Forslagsstiller: Agraff as

Dato: 19.09.2013

Reguleringsplan nr: R20120016

Kommunens saksnr: 11/54443

# Regulering under grunnen




**TRONDHEIM KOMMUNE**
Godkjenning av reguleringsplan

**Ref.:** 11/54443 r20120016

John Skaarvolds veg 40A, gnr 96 bnr 170 m.fl.

**Detaljregulering med bestemmelser**

I medhold av §12-12, 1.ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim bystyre i

**møte 12.12.2013 og saksnummer 187/13 vedtatt planen**

Planen er lagret inn på dette kartet i samsvar med godkjennelsen i bystyre

Rita Ottervik

## TEGNFORKLARING
**PBL § 12 REGULERINGSPLAN**

**§12-5 AREALFORMÅL**

**1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse 1119

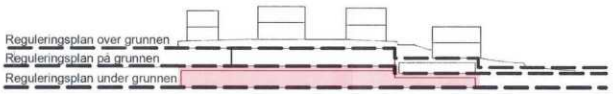
**LINJESYMBOLER**

Plangrense

Grense for arealformål

Illustrasjonslinjer:

Planens begrensning på grunnen




Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartutrekk pr dato: november 2013

Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 50 meter

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av

# John Skaarvolds veg 40A, gnr 96 bnr 170 m.fl.

Plankart 2 av 3, Regulering under grunnen

Målestokk 1:1000 (A3)

| Revisjoner | Dato | Sign. | Revisjoner | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|---|---|
| A. Med revisjoner foreslått av TK 20.12.12 | 05.03.2013 | SG | | | |
| B. Med revisjoner etter høring | 19.09.2013 | SG | | | |
| C. Til sluttbehandling | 04.11.2013 | Bm/Tk | | | |

| SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | DATO | SIGN. |
|---|---|---|
| Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeid | 03.02.2012 | SG |
| Behandlet i bygningsrådet/planutvalget | 30.04.2013 | |
| Offentlig ettersyn | 15.05.2013-27.06.2013 | |
| Behandlet i bygningsrådet/planutvalget | 26.11.2013 | |
| Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen | 28.11.2013 | |
| Godkjent i bystyret | 12.12.2013 | |

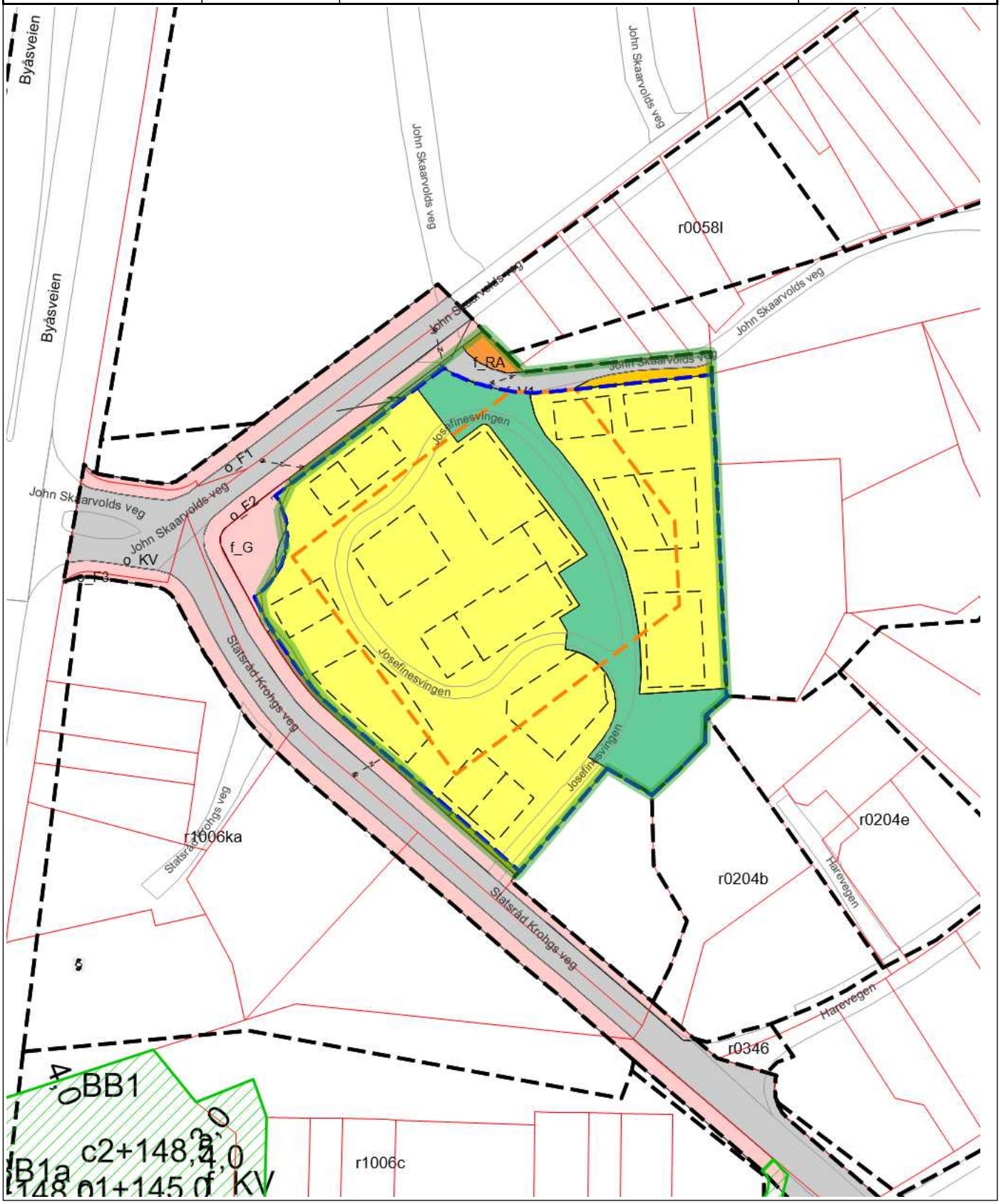
Forslagsstiller: Agraff as

Reguleringsplannr: R20120016

Kommunens saksnr: 11/54443

Dato: 19.09.2013

| Trondheim | Reguleringsplaner | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 96 | Bnr: 170 | Fnr: 0 | Snr: 10 |
| | Adresse: | Josefinesvingen 11<br>7021 TRONDHEIM | | | |
| | Annen info: | | | | |



# Tegnforklaring

- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Regulert støyskjerm
- Boligbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- RpBestemmelseOmråde
- Bebyggelse og anlegg
- Forretninger
- Renovasjonsanlegg
- Veg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

| Eiendom: | Gnr: 96 | Bnr: 170 | Fnr: 0 | Snr: 10 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Josefinesvingen 11<br>7021 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000



# Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20120016
Arkivsak:11/54443

**Detaljregulering av John Skaarvolds veg 40 A**
**Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 4.11.2013
Dato for godkjenning av bystyret : 12.12.2013

## § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart merket Agraff AS, senest datert 04.11.2013.

Reguleringen omfatter tre nivåer: Reguleringsplan på grunnen, reguleringsplan over grunnen, og reguleringsplan under grunnen. Plassering av nivåer i høyden er angitt på plankartene.

## § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

1.Bebyggelse og anlegg
- -Bebyggelse og Anlegg
- -Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- -Garasjeanlegg for bolig-/ fritidsbebyggelse
- -Forretning
- -Renovasjonsanlegg
- -Uteopphold

2.Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- -Kjøreveg
- -Fortau
- -Gangareal
- -Annen veggrunn – grøntareal

3.Bestemmelsesområde
- -Område for dekkekonstruksjoner og parkering

## § 3 FELLESBESTEMMELSER

### 3.1 Atkomst

Planområdet skal ha atkomster som vist med piler på kartet.

### 3.2 Beregning av BRA

Kjellerareal under terreng og parkeringsareal skal ikke regnes med i BRA.

### 3.3 Støy

Lydnivå innendørs skal tilfredsstille NS 8175 klasse C. Støynivå utendørs skal følge anbefalte støygrenser i tabell 3 i Miljøverndepartementets T-1442/2012. Enkeltkilder for støy skal skjermes.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Boligbebyggelse

#### 4.1.1 Utnyttelse

Bebyggelse over grunnen skal minimum ha et samlet BRA på 2800 $m^2$ og maksimum et samlet BRA på 2900 $m^2$.

#### 4.1.2 Byggehøyde

Bebyggelse over grunnen tillates bygd opp til kotehøyder vist på plankartet. Heiser og andre tekniske installasjoner tillates bygd 1,5 m over angitte kotehøyder. Disse tekniske installasjonene skal i sum maksimalt utgjøre 10 % av takarealet.

#### 4.1.3 Universell utforming og tilgjengelige boenheter

Minst 30 % av boenhetene skal utformes med alle hovedfunksjonene på inngangsplanet og ha universell tilgjengelighet til parkering, renovasjon og lekearealer. Heis fra parkeringskjeller skal etableres og være tilgjengelig for alle boenheter innen planområdet.

#### 4.1.4 Rekkverk og støyskjerm

Rekkverk langs kanten av dekke i plankart over grunnen utformes slik at det er mest mulig transparent. Støyskjerm vist på plankart over grunnen skal minst være 1,8 m over terreng og kan erstatte rekkverk.

#### 4.1.5 Atkomst til boliger

Intern atkomstveg til boliger skal ha vegbredde slik at den fremstår som en gangveg. Den skal opparbeides med forsterkningslag, bredde, materialer og stigning som er tilpasset utrykningskjøretøy og flyttebil.

#### 4.1.6 Støyfølsomme rom

Støyfølsomme rom, spesielt soverom, skal plasseres mot stille side i forhold til John Skaarvolds veg og Statsråd Kroghs veg.

### 4.2 Uteoppholdsarealer

Det skal anlegges felles uteareal for boliger som vist på plankartet. Felles uteareal inkluderer intern atkomstveg på åsen. Utearealene skal inneholde attraktive møtesteder, sittemuligheter, og arealer for utendørs lek.

### 4.3 Grøntanlegg

Dekke konstrueres slik at det kan legges minimum 0,5 m vekstjord på dekket for boligbebyggelse og uteopphold på plankart over grunnen, og over formål for bebyggelse og anlegg vist på reguleringsplan på grunnen.

### 4.4 Renovasjonsanlegg f_RA

Areal f_RA skal benyttes til avfallshåndtering for boligene innenfor planområdet. Det skal benyttes nedgravd løsning for avfallshåndtering for boligene. All henting av avfall fra boligene innenfor planområdet skal skje fra f_RA.

### 4.5 Område for forretning f_F1

#### 4.5.1 Forretningsareal og skilt.

Innenfor arealet tillates oppført forretning med inntil 1400$m^2$ BRA. Skilt tillates oppført langs kanten av boligdekket i buen som omslutter f_G. Maksimalt areal for skilt er 12,5 $m^2$.
Inngangssonen i område f_F1 skal ikke ligge lavere enn 0,7 m under gjennomsnittlig høyde for

område f_G.

4.5.2 Parkering for forretning
Minimum 5 % av plassene skal være utformet for bevegelseshemmede. Det skal være minst 15 sykkelparkeringsplasser som plasseres i felt f_G. Det skal minimum være 2,2 m fri høyde under tak i område f_F1. All bilparkering til forretning skal skje innen f_F1.

4.5.3 Fasader mot fortau
Fasader mot fortau og boligdekkekant mot fortau skal ha heldekkende fasadevegetasjon, som skal fremstå som attraktive i vinterhalvåret. Plan for vegetasjon skal følge illustrasjonsmaterialet i byggesaken.

4.6 Garasjeanlegg for boligbebyggelse f_GA
Parkeringskjelleren er for parkering og boder for boligbebyggelsen innenfor reguleringsplan. All boligparkering skal skje i kjelleren.

4.7 Bebyggelse innenfor formål bebyggelse og anlegg
Bebyggelse skal begrenses til nødvendige konstruksjoner for dekket for boligene og uteoppholdsareal.

## §5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveger
Kjøreveger merket med o_ på plankartet skal være offentlige. Dette inkluderer o_KV John Skaarvolds veg og o_KV Statsråd Kroghs veg.

Veg f_V1 er atkomst til eiendommene gnr 96, bnr 13, 15, 181, 200, 459, 460 og 545.

5.2 Fortau
Fortau skal være offentlige. Der innkjøringer krysser fortau skal kantstein følge fortauet. Kantstein skal senkes i tilstrekkelig høyde ved avkjørsler med en maksimal bredde på 6 meter. Varelevering til f_F1 skal skje over kantstein.

5.3 Gangareal
Innenfor område f_G skal det legges en inngangssone for forretning f_F1. Denne skal utformes som et attraktivt oppholdssted med sittemuligheter. Området skal ligge på nivå med fortauet. f_G skal skilles fra fortau ved bruk av dekkemateriale. Området skal gi god plass til trapper og universelt utformede ramper fra fortausnivå til butikkinngang. Minst 120m$^2$ av arealet skal være uten overbygning.

5.4 Annen veggrunn grøntareal
Annen veggrunn skal være offentlig og skal opparbeides slik at det kan benyttes til snøopplag.

## § 6 BESTEMMELSESOMRÅDE #1

I bestemmelsesområde #1 tillates kun bygging av nødvendige bærekonstruksjoner og vegger, parkering til f-F1 og konstruksjoner for rampe til parkeringskjeller.

## § 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### 7.1 Utbyggingsrekkefølge

Det skal følge en plan som redegjør for utbyggingsrekkefølge sammen med søknad om tiltak. Ved trinnvis utbygging, med mer enn 2 år mellom trinnene, skal området settes i midlertidig stand.

### 7.2 Utearealer og atkomst

Areal vist som uteopphold på plankart over grunnen skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for boliger. Heis skal være etablert innen brukstillatelse gis for første bolig.

### 7.3 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendig beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.
For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

To elektriske oljekabler krysser planområdet i nordøst. Ved graving skal netteier kontaktes slik at skade unngås.

Bebyggelse som rives skal foto-dokumenteres.

### 7.4 Geoteknikk

Rapport fra grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse kan gis.

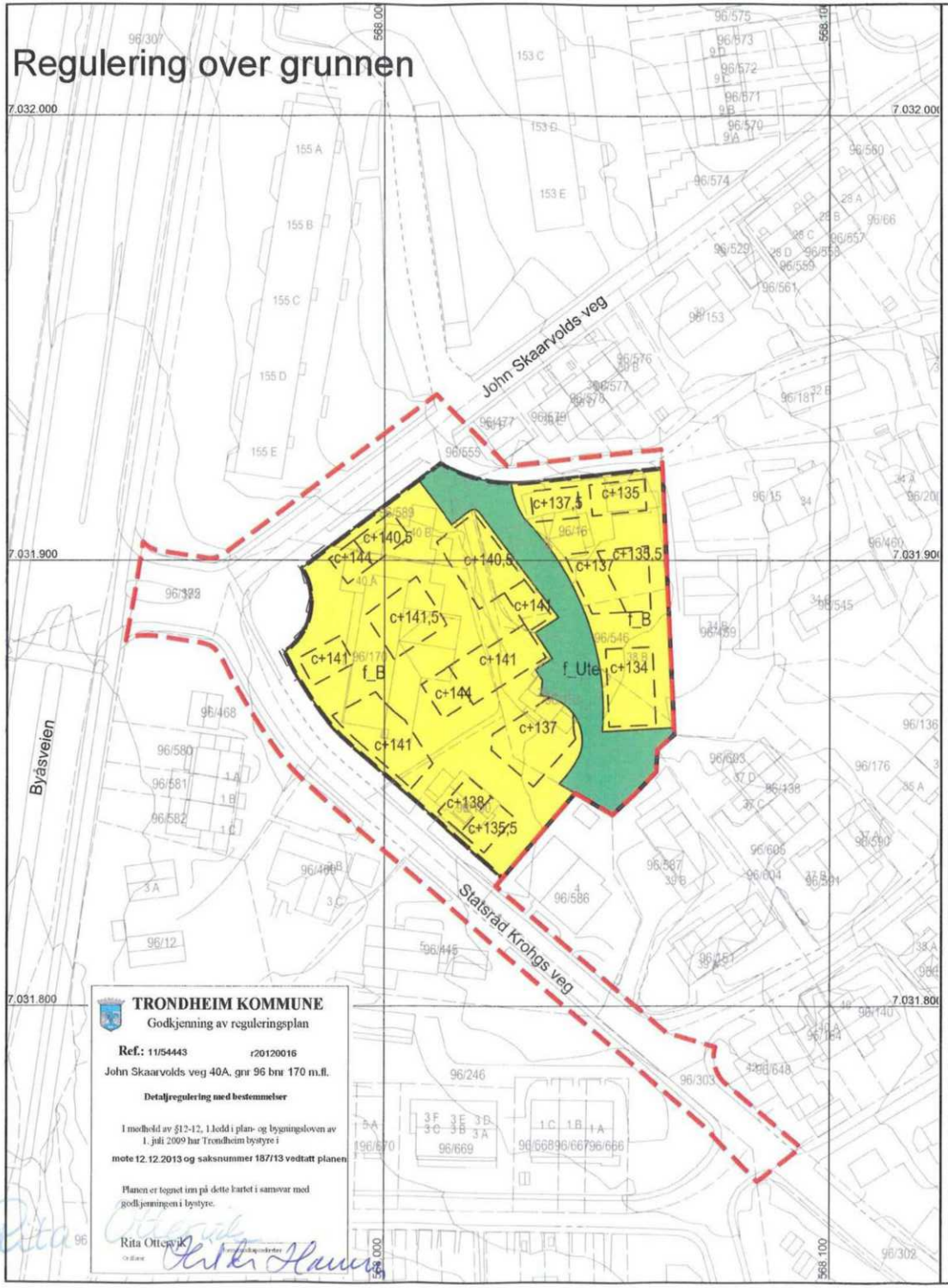
### 7.5 Fortau

Før brukstillatelse gis til bebyggelsesområde f_F1 og f_B, skal fortau o_F2 være ferdigstilt. Før ferdigattest gis for bebyggelsesområde f_F1 og f_B, skal fortau o_F1 og o_F3 være ferdigstilt.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
12/12-2013, sak B nr. 187/13
Rita Ottervik
ordfører

formannskapssekretær

# Regulering over grunnen




**TRONDHEIM KOMMUNE**
Godkjenning av reguleringsplan

**Ref.:** 11/54443 r20120016

John Skaarvolds veg 40A, gnr 96 bnr 170 m.fl.

**Detaljregulering med bestemmelser**

I medhold av §12-12, 1.ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim bystyre i

**møte 12.12.2013 og saksnummer 187/13 vedtatt planen.**

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

Rita Ottervik

Rita Ottervik

## TEGNFORKLARING
**PBL § 12 REGULERINGSPLAN**

**§12-5 AREALFORMÅL**

**1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

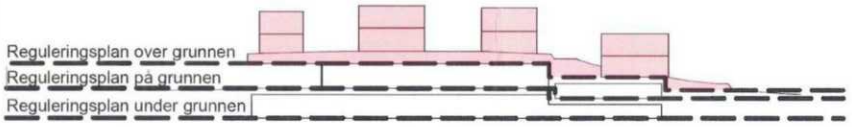
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Uteoppholdsareal (1600)

**LINJESYMBOLER**

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Regulert støyskjerm

Illustrasjonslinjer:

- Planens begrensning på grunnen




Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: november 2013 | 0 10 20 30 40 50 meter

Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

# John Skaarvolds veg 40A, gnr 96 bnr 170 m.fl.

Plankart 3 av 3, Regulering over grunnen

Målestokk 1:1000 (A3)

| Revisjoner | Dato | Sign. | Revisjoner | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|---|---|
| A. Med revisjoner foreslått av TK 20.12.12 | 05.03.2013 | SG | | | |
| B. Med revisjoner etter høring | 19.09.2013 | SG | | | |
| C. Til sluttbehandling | 04.11.2013 | Bm/Tk | | | |

| SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | DATO | SIGN. |
|---|---|---|
| Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeid | 03.02.2012 | SG |
| Behandlet i bygningsrådet/planutvalget | 30.04.2013 | |
| Offentlig ettersyn | 15.05.2013-27.06.2013 | |
| Behandlet i bygningsrådet/planutvalget | 26.11.2013 | |
| Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen | 28.11.2013 | |
| Godkjent i bystyret | 12.12.2013 | |

Forslagsstiller: Agraff as

Reguleringsplannr: R20120016

Kommunens saksnr: 11/54443

Dato: 19.09.2013

KARL KNUDSEN AS

Baard Iversens veg 7
7037 TRONDHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Ingrid Eline Øverby | BYGG-20/80093<br>oppgis ved alle henvendelser | Lisa Maria Jensen | 12.07.2024 |

**John Skaarvolds veg 40A, 40B, Josefinesvingen 1, 2, 3 m.fl. ferdigattest for næringsbygg med boliger på toppen**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 96/170/0/0, 96/685/0/0 |
| Bygningsnummer: | 300478361, 300478579, 300478583, 300478585, 300478587, 300478588, 300478637,<br>300478638, 300478641, 300478643, 300478645, 300478649, 300478655, 300478664,<br>300478669, 300478679, 300478687, 300478708, 300478710, 300478723, 300478730 og 300478735 |
| Ansvarlig søker: | KARL KNUDSEN AS |
| Tiltakshaver: | REITAN EIENDOM AS |

**VEDTAK**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.
Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ingrid Eline Øverby
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: REITAN EIENDOM AS

**SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

Vi mottok søknaden 03.07.2024. Søknaden er komplettert 11.07.2024.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Søker bekrefter at den midlertidige dispensasjonen fra reguleringsplanens § 7.5 om ferdigstillelse om opparbeidelse av parsell 2 av o_F2, nå er ferdigstilt og at rekkefølgekravet dermed er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i rammetillatelse 14/50803-9 fra 29.10.2014. Det er gitt igangsettingstillatelse 14/50803-33 den 25.10.2015, 14/50803-41 den 21.12.2015, 14/50803-64 den 05.09.2016, 14/50803-73 28.09.2016 og 14/50803-81 den 23.11.2016. Dette inkludere følgende adresser: John Skaarvolds veg 40A, 40B, Josefinesvingen 1 – 22, 24, 26, 28 og 30.

## ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

### Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

### Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

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

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

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

**Kostnader ved klagesaken**
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Josefinesvingen 11, 7021 TRONDHEIM** | |
| Dato for energimerking<br>**04.06.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-307615** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**300478645** |
| Gårdsnummer<br>**96** | Bruksnummer<br>**170** |
| Seksjonsnummer<br>**10** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2017** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**117,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**117,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

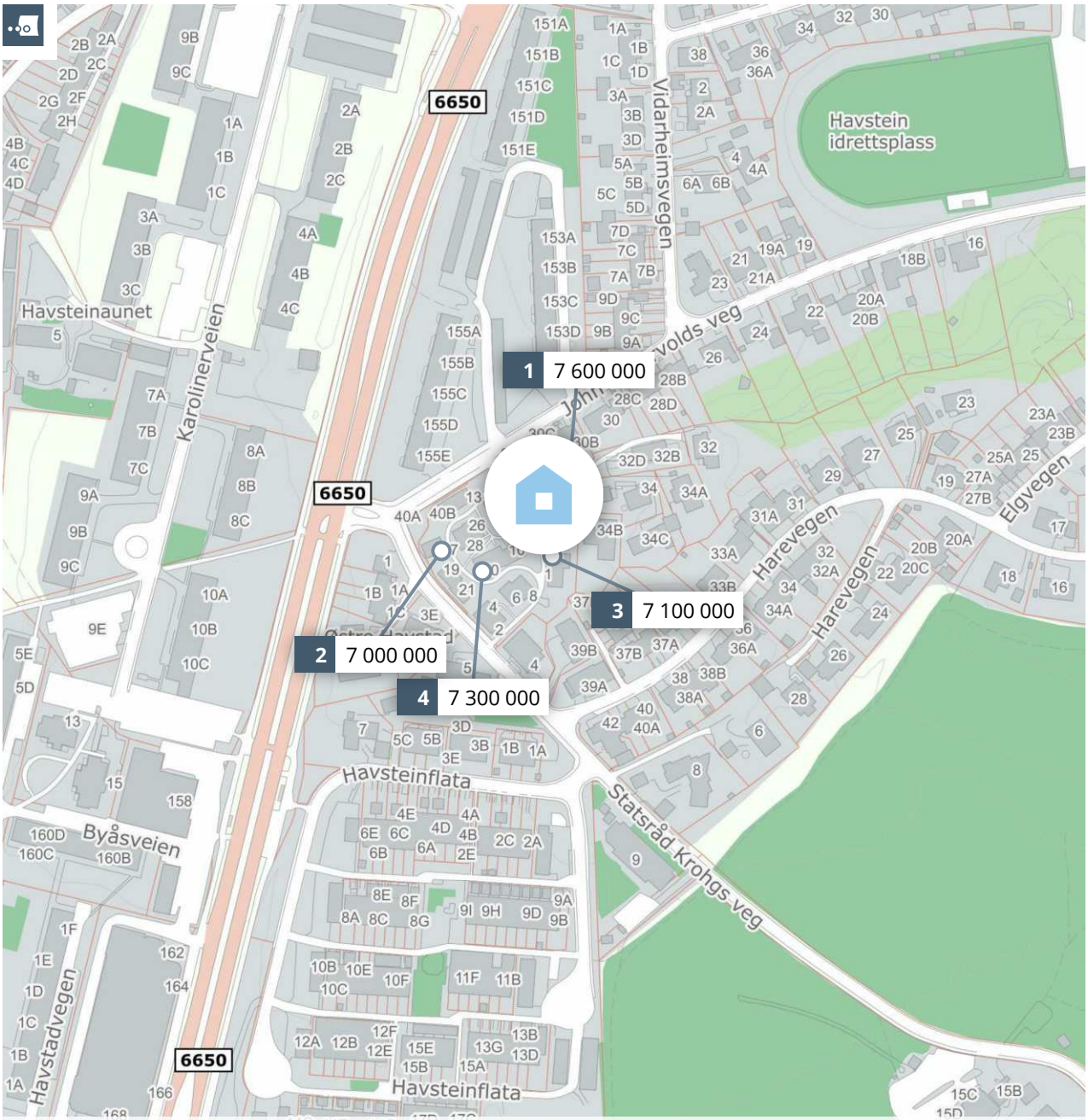
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**77,06 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**78,49 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**13 686 kWh** |




# Meglers verdivurdering
# JOSEFINESVINGEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 10.06.2026

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: Leif Zahl.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Josefinesvingen 11, 7021 TRONDHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 96 BNR 170 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS HAVSTEIN

Verdivurdert til

**7 790 000**

| 0 | 7 790 000 | 66 581 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 117 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2017 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 770 |
| Formue | 46 296 |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |

Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Josefinesvingen 9 | | | | 20.06.2025 | 7 690 000 | **7 600 000** | 0 | 7 600 000 | **64 407** |
| | 118 m² | 2017 | 5 968 m² | 3 sov | | | | | | |
| 2 | Josefinesvingen 17 | | | | 28.05.2025 | 6 900 000 | **7 000 000** | 0 | 7 000 000 | **59 322** |
| | 118 m² | 2017 | 5 969 m² | 3 sov | | | | | | |
| 3 | Josefinesvingen 3 | | | | 06.09.2024 | - | **7 100 000** | - | 7 100 000 | **62 832** |
| | 113 m² | 2017 | 2 369 m² | 3 sov | | | | | | |
| 4 | Josefinesvingen 30 | | | | 26.04.2024 | 7 690 000 | **7 300 000** | 0 | 7 300 000 | **62 393** |
| | 117 m² | 2017 | 5 968 m² | 3 sov | | | | | | |

Lekker funkisenebolig fra 2017 med fantastisk utsikt, takterrasse og god skjerming. To p-plasser. Fjernvarme. Hageareal.

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




1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11.08.2017 | | 11.08.2017 | - | 7 350 000 | - | 7 350 000 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Prosjektert pris.

# Eneboliger til salgs i 7021 TRONDHEIM nå

2
eneboliger til salgs

17.8M
17.3M
16.8M
**16 495 000** Prisantydning i snitt
15.8M
15.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
215
dager

# Eneboliger solgt i 7021 TRONDHEIM siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

11.9M
**11 762 000** Prisantydning i snitt
**11 695 000** Salgspris i snitt
11.6M

Solgt i snitt i løpet av
137
dager

for 1.4% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**66 581** Josefinesvingen 11
Totalpris 7 790 000

**57 570** Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

**41 672** Midtbyen bydel i snitt siste 12 mnd

# Josefinesvingen 11

Nabolaget Havstein - vurdert av 53 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Nyborg skole (1-7 kl.)<br>246 elever, 15 klasser | 10 min<br>0.7 km |
| Åsveien skole og ressurssenter (1-...<br>550 elever, 36 klasser | 11 min<br>1 km |
| Byåsen skole (1-7 kl.)<br>613 elever, 34 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Sverresborg skole (8-10 kl.)<br>529 elever, 31 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Selsbakk skole (8-10 kl.)<br>342 elever, 20 klasser | 7 min<br>2.6 km |
| Byåsen videregående skole<br>1000 elever | 22 min<br>1.9 km |
| Skansen Videregående Steinerskole | 9 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Havstadsenteret<br>Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105 | 4 min<br>0.3 km |
| Breidablikk<br>Linje 9 | 11 min<br>1 km |
| Marienborg stasjon<br>Linje R60, R70 | 7 min<br>2.2 km |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 10 min<br>5.3 km |
| Trondheim Værnes | 36 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Vårres barnehage (1-5 år)<br>56 barn | 3 min<br>0.3 km |
| Havsteinaunet barnehage (1-5 år)<br>59 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Gjørtlervegen barnehage (1-5 år)<br>73 barn | 9 min<br>0.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Havstein | 1 min |
| Bunnpris Havstad | 4 min |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Byåsen Butikksenter | 16 min |
| Vitusapotek Havstad Torg | 6 min |
| Byåsen Vinmonopol | 15 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Havstein kunstgrasbane | 3 min |
| Nyborg skole | 9 min |
| 3T-Byåsen | 22 min |
| EasyFit Byåsen | 8 min |

«Fint og rolig nabolag. Sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

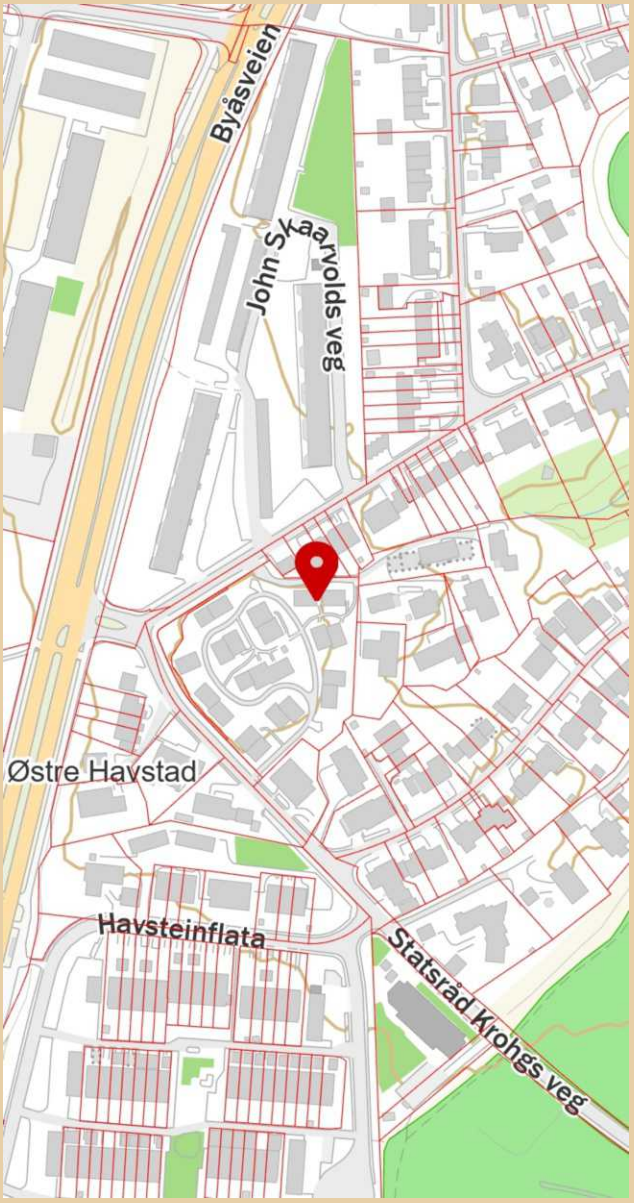
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

**Støynivået**
Lite støynivå 90/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# 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.

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Josefinesvingen 11, 7021 Trondheim
Gnr. 96, Bnr. 170, Snr. 10, Trondheim kommune.

**Oppdragsnummer:**
114260110


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Trondheim

**Saksbehandler:** Leif Zahl

**Telefon / Mobil:** 73 10 99 60 / 470 17 231

**E-post:** leif.zahl@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.

---