PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

KINNVEGEN 6

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164260106

Selger 1 navn
Vibeke Glad

Gateadresse
Kinnvegen 6

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7045

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Jarle Glad

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Vibeke Glad

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260106

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164260106

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vibeke Glad	a9f8b0f7eb3072f2f97380a755b8466f995cb9a1	23.04.2026 11:52:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164260106

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Kinnvegen 6

5001/9/18/837/0/0

Rapportdato

25.04.2026

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

Befaring utført den 20.04.2026 av:



Ståle Myhren
Aktiva Eiendomstakst AS

Væretrøa 209
7055 TRONDHEIM

+4748480478
post@aktiva-takst.no

Sertifisert takstmann 25 år i faget

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

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

KINNVEGEN 6 - 5001/9/18/837/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

KINNVEGEN 6 - 5001/9/18/837/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

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

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

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

KINNVEGEN 6 - 5001/9/18/837/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

KINNVEGEN 6 - 5001/9/18/837/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Kinnvegen 6 , ,

Matrikkel: 5001/9/18/837/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2007

Tomt: 1 287 m^2

Hjemmelshaver(e): Dødsbo etter Jarle Glad

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Blokken er av betongelementer med stålfasade utvendig. Flatt tak trolig tekket med papp. Vinduer av isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og som forventet etter en total oppussing. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

KINNVEGEN 6 - 5001/9/18/837/0/0

Leilighet 2 etasje			
BRA-i 62 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 6 m^2
Beskrivelse av BRA-i Stue/kjøkken, bad/vaskerom gang og soverom	**Beskrivelse av BRA-e** Kjellerbod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 67 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940 Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Arealet er en tildelt del av felles areal.

Oppsummert

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

2 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Dusj/wc - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG2 er satt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Tettheten til det tette sjiktet reduseres med tiden, og konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid. Det ble ikke registrert indikasjoner på svikt i tettesjiktet ved befaringstidspunktet.

Kjøkken: Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Dette anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Utover påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Ingen dokumentasjon i denne forbindelse ble fremlagt

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Boligen er et dødsbo, eier har bodd i boligen relativt kort tid men egenerklæring er avgitt av familie

Når ble egenerklæringen signert?
23.04.2026

KINNVEGEN 6 - 5001/9/18/837/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 2006 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt brukstillatelse, den er datert 10.05.2007

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

Kommentar:
Det er ingen indikasjon på avvik i forhold til røm mningsvei, brannceller, dagslys eller andre forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet.

KINNVEGEN 6 - 5001/9/18/837/0/0

3 Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarms vinduer med 2 lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Terrasse dør er heve skyvedør, hovedinngangsdør er finer/metall dør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Alle vinduer i boligen er tre karms vinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

KINNVEGEN 6 - 5001/9/18/837/0/0

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

Type:
Etablert balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Kommentar:
Rekkverks høyde tilfredsstiller krav i gjeldende forskrift.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

KINNVEGEN 6 - 5001/9/18/837/0/0

5 Dusj/wc

Beskrivelse av våtrommets overflater
Det er flis på gulv og vegg, malt slett himling med innfelt spot lys.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Det foreligger ikke informasjon om at det er utført oppgraderinger av baderom etter bygge år.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Baderommet er visuelt kontrollert, det er ikke synlige skader på overflatene

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Fall i gulvet er vurdert i henhold til teknisk forskrift gjeldende på tidspunktet badet ble etablert, som stiller krav om tilfredsstillende fall mot sluk for gulvarealer som regelmessig utsettes for vann. Det er utført kontrollmåling med kryss-laser samt funksjonsprøving. Registrert fall er innenfor forskrifts kravet.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Overflatene er visuelt kontrollert, det ble ikke registrert avvik. Baderommet har aldring slitasje, etableringsår er 2007

Levetid:

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er sluk i våt sone, sluket er visuelt kontrollert. Det ble ved befaringen ikke registrert indikasjon på feilmontering eller andre avvik i forbindelse med sluket.

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

Kommentar:
Det er synlig sluk mansjett under klemring i sluket

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG2 er satt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Tettheten til det tette sjiktet reduseres med tiden, og konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid. Det ble ikke registrert indikasjoner på svikt i tettesjiktet ved befaringstidspunktet.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Baderommet har avløp i plast(rør i rør) og plast avløp, montert Sanitærutstyr framstår i god teknisk stand. Montert utstyr og avrenning er på enkel måte funksjon Rødven, avvik utover aldring slitasje ble ikke registrert.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Baderommet har avtrekk tilknyttet sentraltanlegg, lufttilførsel under baderoms dør fra temperert rom. Dette er en god løsning.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Rør- og avløpsanlegget er funksjons testet ved enkel kontroll på stedet, med tilfredsstillende vanntrykk og normal avrenning fra sanitærutstyr, herunder servant og dusj. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befarings tidspunktet.
Det bemerkes at videre vurdering av anleggets tilstand forutsetter bruk av spesialisert utstyr og metoder, hvilket ikke er utført som del av denne undersøkelsen.
Det anbefales jevnlig vedlikehold, herunder rensing av vannlås, for å redusere risiko for tilstopping.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommet der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på kontroll sted.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Baderommet framstår i god stand, men det gjøres oppmerksom på at det er aldring slitasje som tilsier at det vil oppstå behov for oppgraderinger i tiden framover. Dette gjelder i første omgang Sanitærutstyr og annet teknisk utstyr, på lang sikt vil behov for oppgradering av hele baderommet oppstå.

KINNVEGEN 6 - 5001/9/18/837/0/0

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

Type:
Hulldekke

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

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Målt avvik skal angis. Ingen nivåforskjell mellom rom. Lokalt avvik <10 mm. Totalt avvik <15 mm.
Noe skjevheter er i alle boliger, men det bør vurderes opp imot om det har ulempe og konsekvens. Objektiv vurdering av avvikene i denne boligen tilsier at høyde avik i etasjeskillet gir ubetydelige ulemper.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

KINNVEGEN 6 - 5001/9/18/837/0/0

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

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

Kommentar:
Det er foretatt fukt måling foran kjøkkeninnredning og i benkeskap, det ble ikke avdekket indikasjon på lekkasje skade.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkken innredningen har folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Stekeovn, Platetopp

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Dette anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Utover påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

Levetid:

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

KINNVEGEN 6 - 5001/9/18/837/0/0

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Det er foretatt prøving av vanntrykk ved at det ble tappet på to tappe steder samtidig, det registreres kun marginale avvik.

Hvordan type oppvarming har boligen?
Det er vannbåren varme med radiator på vegg i soverom og vannbåren varme lagt nedfelt i gulvet på stue/kjøkken. I baderommet er det elektriske varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Kommentar:
Boligen har ikke varmtvanns bereder. Den er tilknyttet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

KINNVEGEN 6 - 5001/9/18/837/0/0

9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det framgår av opplysninger fra selgers familie, og notat i sikringsskapet at trafo for fjernvarme konvektor er byttet.

Foreligger det samsvarserklæring?

Kommentar:
Det er ikke framlagt samsvarserklæring, det anbefales at selger framskaffer dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Ved enkel kontroll av det elektriske anlegget er det ikke registrert avvik.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

Kommentar:
Selgers familie har ikke bodd i boligen, men har ingen informasjon om at sikringer løser ut.

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

Kommentar:
Selgers familie har ingen kjennskap til at det har vært brann, brann tilløp eller varmgang i det elektriske anlegget.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Boleyn har ikke varmtvannsbereder

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

KINNVEGEN 6 - 5001/9/18/837/0/0

10 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Det finnes håndholdt brannslukkingsapparat i boligen

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Boligen har forskriftsmessig røykvarsler.

11 Innvendige overflater TG 1

Overflater gulv
Det er parkett på gulvet på tørre rom.

Overflater vegg / himling
Innvendig vegger er malt betong/malte plater. Det er malte betong elementer/malte plater med innfelt downlights i himlingen.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Innvendige overflater framstår i god stand, men med enkelte mindre slitasje avvik. Tilstandsgrad er vurdert til å være 1.

KINNVEGEN 6 - 5001/9/18/837/0/0

Aktiva EiendomsTakst

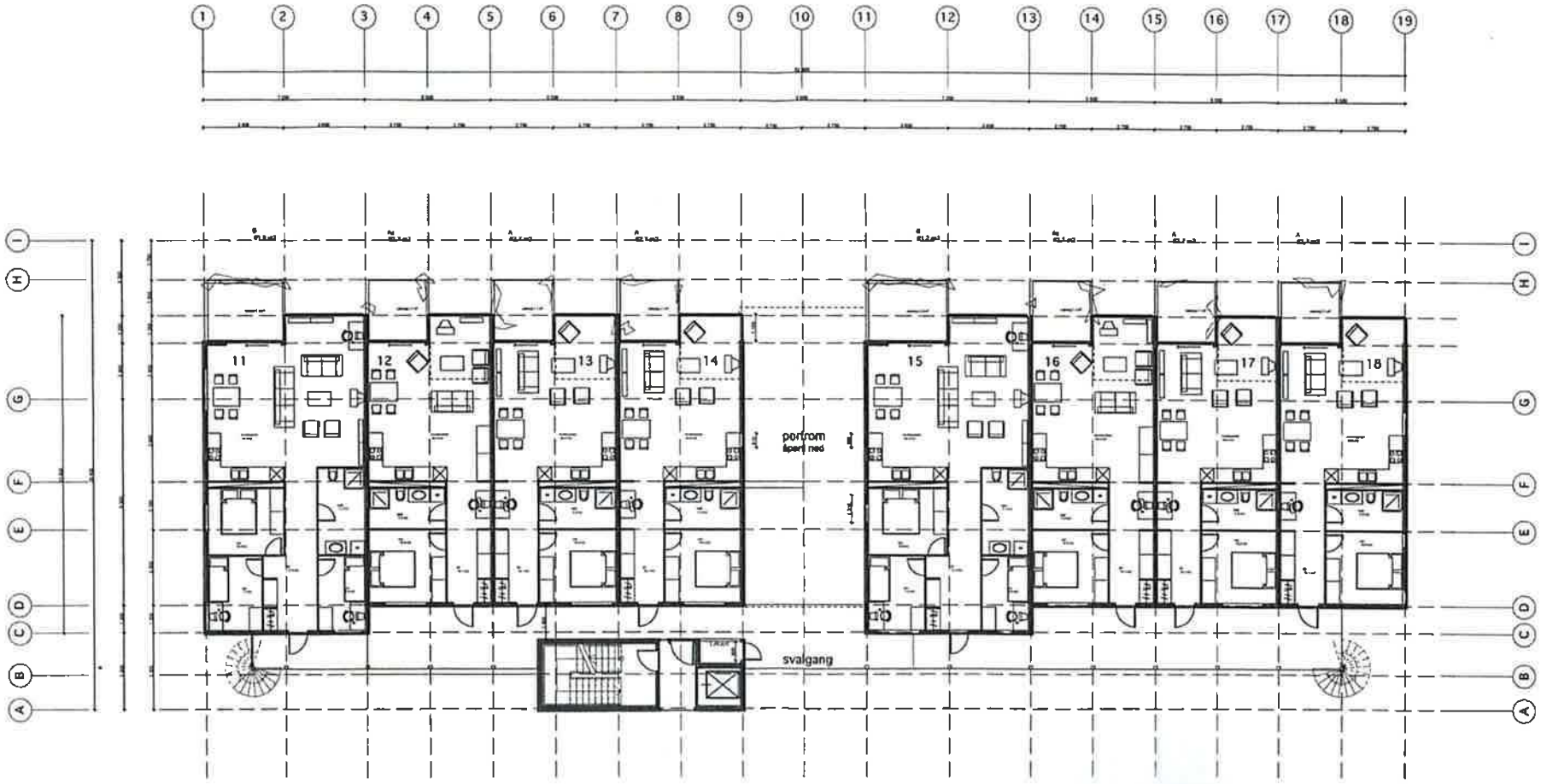
Kinnvegen 6

2-Etasje

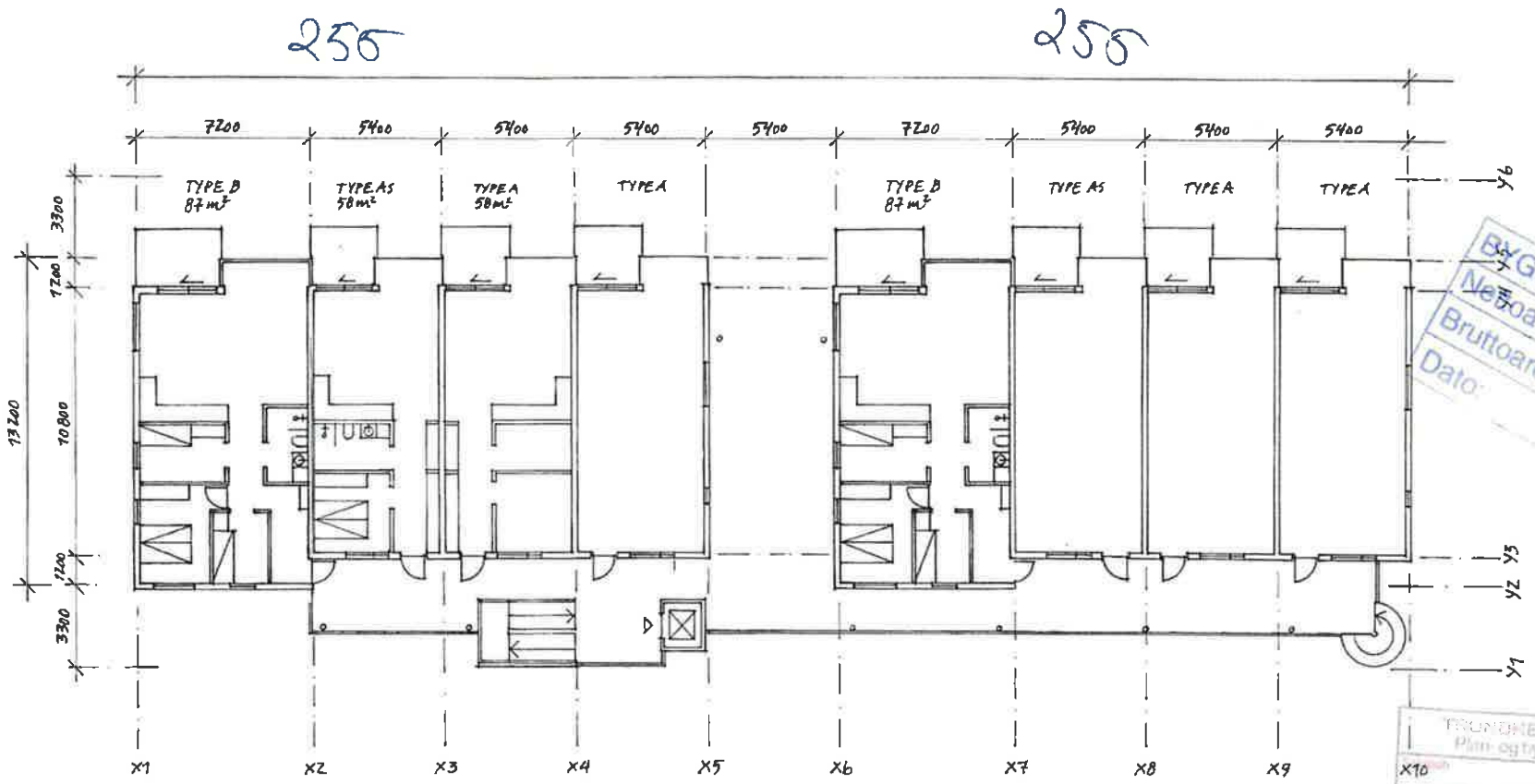


Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert rom er cirka areal.

VEDLEGG E-



2. ETASJE, 1 : 200
25.01.06



BYGGESAKSKONTORE
Nettoareal:
Bruttoareal:
Dato:
Sign:

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
26 MAI 2005
05/18797

RAMMESØKNAD

VEDL. E-6

Fondbygget - Persaunet

Byggherre: Fondbygget AS

Plan 2

19.05.05 pka Per Knudsen Arkitektkontor AS

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 9 Bnr. 837
Seksjon nr.: 11-12-13-14-15-16-17-18
Felles



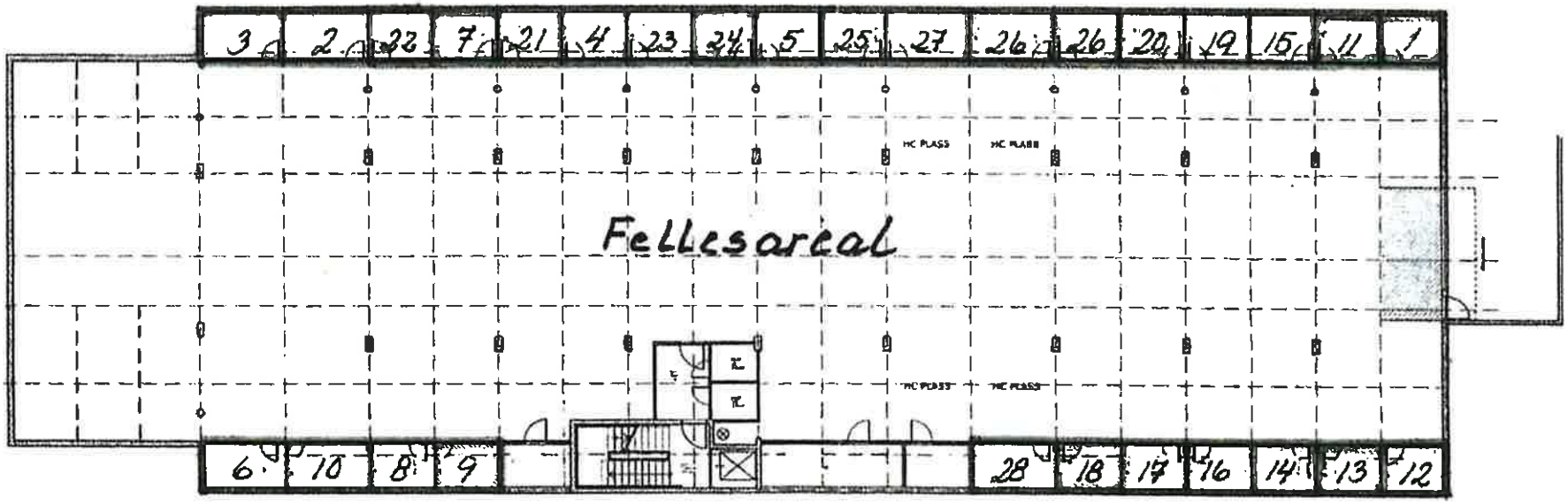
Plan 2. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

STATENS KARTVERK

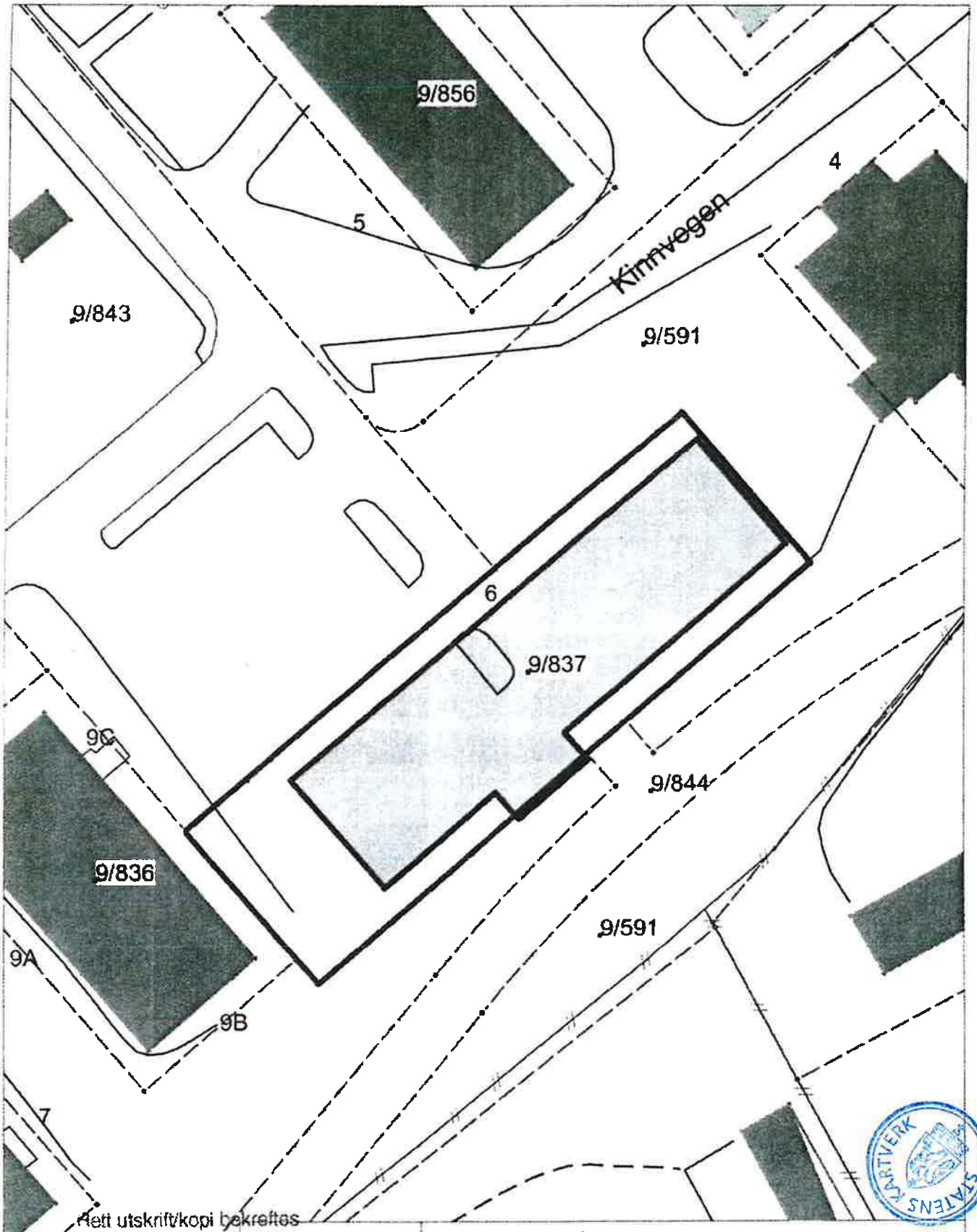
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 9 Bnr. 837
Seksjon nr.:
Felles

Tilleggsareal til seksjon:



Plan kjeller

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
STATENS KARTVERK



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

N

SITUASJONSPLAN
KINNVEGEN 6 GNR. 9 BNR. 837
SEKSJONERT EIENDOM VIST MED LILLA FARGE
Dato: 24/08/07

Målestokk 1:500 side 1

Trondheim kommune, Kart- og oppmålingskontoret

enova

Energiattest



Adresse **Kinnvegen 6, 7045 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **25.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286690**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **21074411**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **837**
Seksjonsnummer **18**	Bruksenhetsnummer **H0208**



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 **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **82,20 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **85,28 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 691 kWh**



Kinnvegen 6, 7045 TRONDHEIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Kinnvegen 6, 7045 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Benum & Johansen AS
Deres Ref.: 164260106

Trondheim, 13.04.2026

OPPLYSNINGER VED SALG AV LEILIGHET / MEGLERINFO

Sameiet/Eiendom:

Sameie:	Sameiet Fondbygget 1
Organisasjonsnr:	991749985
Gårds/bruksnr.:	9/837
Tomt:	Eiet
Forretningsadresse:	c/o Bonitas Eiendomsforvaltning AS Kjøpmannsgata 52 7010 Trondheim

Det tas forbehold da opplysninger om gårds/bruksnr. samt tomteforhold ikke er kontrollert av oss.

Forsikring:

Selskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr:	88231342

Innboforsikring dekkes IKKE av huseierforsikringen og må tegnes av den enkelte.

Styreleder:

Navn:	Torbjørn Digernes
E-post:	Fondbygget@styremail.no
Tlf:	91897125

Lån:

Låne ID:	**Lån 2 9051.73.07466**
Bank:	Handelsbanken
Beskrivelse:	Lån 2 9051.73.07466 Handelsbanken
Type lån:	Annuitetslån
Gjeldende nom. Rente:	3,55%
Dato for Innfrielse:	30.06.2031
Terminer pr. år:	2
Avdragsfrihet:	Det betales avdrag

Sameiets totale restgjeld p.t.: 444 916,00.
Seksjonen totale restgjeld p.t.:13 882,97.

Seksjon:

Eier:	Glad'bo, Jarle
Seksjonsnummer:	18
Adresse:	Kinnvegen 6 , 7045 TRONDHEIM

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	13 883
Andel formue pr 31.12.2025	15 956

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. mnd p.t.: kr. 3 317,00 fordelt på følgende poster:

Lånekostnader	42,00
Lånekostnader	193,00
Velforeningskontingent	40,00
Kommunikasjonspakke	479,00
Felleskostnader likt fordelt	213,00
Felleskostnader brøkfordelt	2 350,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med forretningsfører for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Forretningsfører avregner ikke felleskostnader. Den som står som eier per den 01. i måneden er ansvarlig for at disse blir betalt.

Kjøper må selv holde seg orientert om eventuelle endringer i fellesutgifter ved overtakelse.

Forfall: Forskuddsbetales 01. i mnd.

Kjøper skal ikke overdra faktura fra selger. Nye vil bli tilsendt.

For de som ikke oppretter AvtaleGiro eller eFaktura-avtale påløper det fakturagebyr.

Parkering/bod:

Sameiet/seksjonseiere disponerer 39 parkeringsplasser i sameiets parkeringskjeller. Styret holder oversikt over hvilke seksjonseiere som har bruksrett til parkering. Alle seksjoner har bod i kjeller, tinglyst som tilleggsareal.

Dyrehold:

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameierne eller andre som ferdes på sameiets område. Se husordensreglene for mer informasjon.

Velforening:

Det er pliktig medlemskap i Strinda Velforening. Kontingent er inkludert i de faste månedlige felleskostnadene. Ta kontakt med Kjeldsberg Eiendomsforvaltning for mer informasjon om velforeningen.

Info:

Vi tar forbehold om at vi ikke nødvendigvis har komplett oversikt over alle styremøtereferater for Sameiet, og at vi av den grunn ikke alltid sitter på fullstendig informasjon rundt nylige planer Sameiet måtte ha. Vi oppfordrer derfor til å ta kontakt med styreleder om nærmere informasjon ønskes.

Eventuelle særskilte begrensninger/klausuler framgår av boligsameiets vedtekter.

Vi forutsetter at reguleringsplaner, nabovarsler mm. innhentes fra kommunen.

Vennligst oppgi selgers nye adresse ved eierskifte. Vi er også avhengig av å få opplyst fullt personnummer og øvrig kontaktinfo på kjøper(e).

Gebyrer:

Eierskiftegebyr:	kr. 6.725 inkl. mva. p.t.

Faktura for eierskiftegebyr vil bli tilsendt ved mottatt restanseforespørsel.

Vi ønsker lykke til med salget!

Med vennlig hilsen
Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Cathrine Hordvik Eriksen
E-post: post@bonitas.no

Vedlegg:

- Vedtekter
- Husordensregler
- Budsjett
- Innkalling til og referat fra siste avholdte Årsmøte

VEDTEKTER FOR SAMEIET FONDBYGGET 1

(org.nr. 991 749 985)

Vedtatt i konstituerende seksjonseiermøte den 10. mai 2007, sist endret av årsmøtet 08. juni 2021

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Fondbygget 1.

Sameiet har forretningskontor i Trondheim.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 9 bnr. 837 i Trondheim kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 28 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 15.10.2007. Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign.

Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass e.lign.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Det er pliktig medlemskap i områdets velforening.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23.

§ 3
FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med unntak av kostnader til kabel-tv/internett, nedgraving av avfallscontainere og velforeningskontingent som fordeles med likt beløp pr. seksjon.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge forsinkelsesrenter og purregebyr.

Styret fastsetter akontobeløp som forfaller forskuddsvis hver måned.

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge 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.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som innglassing, levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon event. fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverv og utleie av seksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte og boliginfo kan sameiets forretningsfører kreve gebyrer fra selger. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret

§ 7
STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre som skal bestå minst av tre og høyst av fem medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Funksjonstiden er to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges også for to år. Styrelederen velges særskilt.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

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

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

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

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.

§ 8
STYREMØTE

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

Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Sidestilt med underskrift er digital signering.

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av styret.

§ 9
ÅRSMØTET

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 2 seksjonseiere som til sammen har minst 1/10-del av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet. Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. Hver seksjon har en stemme. Likeledes har seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan 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 tilbakekalles. I tillegg til fullmakt kan bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet vurderes. Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte. Deltakernes identitet må kunne bekreftes.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i årsmøte og til å uttale seg.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Årsmøteprotokollen kan signeres digitalt.

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 10
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt)

§ 11
INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse. Se punkt om elektronisk kommunikasjon.

Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

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

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Både varsel og innkalling kan sendes ved hjelp av elektronisk kommunikasjon.

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

§ 12
ÅRSMØTETS VEDTAK

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

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

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med vedtektene og eierseksjonslovens § 23. Ved flertallsavgjørelser skal ikke slike seksjoner tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

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

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover 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 endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Ved avstemming om sammenslåing med annet sameie, gjelder eierseksjonslovens §22 a og b.

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

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av § 3.

§ 13
ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet. Eier må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse.

Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

Styret skal sørge for at dokumentasjon som er påkrevd i henhold til loven, utarbeides og oppbevares i henhold til gjeldende regler til enhver tid.

§14
HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i årsmøte som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

§ 15
REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært årsmøte. Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 16
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.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 17
MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18
FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapitel 13, jfr. eierseksjonsloven § 38.

§ 19
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

§ 20
PARKERING

Sameiet/seksjonseiere disponerer 39 parkeringsplasser i sameiets parkeringskjeller. Styret holder oversikt over hvilke seksjonseiere som har bruksrett til parkering.

Sameiet har inngått avtale om bruksrett til parkering i sameiets parkeringskjeller med følgende rettighetshavere:

- Seksjon 28 har eksklusiv bruksrett til 1 parkeringsplass. Plassen følger seksjonen ved salg/overdragelse, med mindre sameiet benytter sin forkjøpsrett til plassen. Bruksretten kan ikke ha lengre varighet enn til 2048, jfr. eierseksjonsloven § 25. Eier har ansvar for å varsle styret i forkant av salg/overdragelse av seksjonen. Seksjonen skal belastes drift- og vedlikeholdskostnader knyttet til plassen sammen med felleskostnadene til sameiet.
- R. Hildonen har eksklusiv bruksrett til 1 parkeringsplass. Hildonen skal belastes drift- og vedlikeholdskostnader relatert til plassen. Sammen med bruksretten følger nødvendig adkomstrett over sameiets eiendom til parkeringskjeller. Sameiet har forkjøpsrett ved salg/overdragelse.

Rettighetene er tinglyst som heftelser på sameiets eiendom.

Seksjonseiere og bruksrettshavere kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen 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.

Utleie av parkeringsplasser i parkeringskjeller skal kun forekomme til boende seksjonseiere. Styret kan godkjenne utleie utover dette.

HUSORDENSREGLER

for

SAMEIET FONDBYGGET

Revidert 29.01.2019

INNHOLD:

1. Bruk av fellesareal og fellesanlegg ..... s 2
2. Bruk av bolig ..... s. 3
3. Dyrehold ..... s. 3
4. Søppel og dugnad ..... s. 3-4
5. Parkering ..... s. 4
6. Ansvar ..... s. 4
7. Diverse ..... s. 4-5

1 BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

1.1 Enhver sameier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de enkelte øvrige sameiere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.

1.2 Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk.

1.3 Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødig sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger. I det omfang det etableres fellesanlegg til lekeplass eller liknende, skal fortrinnsvis slike områder benyttes. Det er ikke tillatt å kaste eller sparke ball på bygninger i sameiet.

1.4 Permanente flaggstenger, antenner og andre liknende utvendige installasjoner på bygninger eller fellesanlegg kan bare settes opp etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

1.5 Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte sameier/tiltakshaver selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. For ytterligere bestemmelser vises til sameiets vedtekter § 2.

1.6 Enhver beplantning på eller annen endring eller permanent bruk av fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

1.7 Tilgrising på sameiets fellesarealer skal ikke finne sted. Mating av dyr og fugler kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

1.8 Beboer plikter og holde orden i egne boder. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i boder.

1.9 Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden. Det er kun tillatt med elektrisk grill og gassgrill. Bruk av kullgrill tillates ikke pga lukt, røyk og brannfare.

2 BRUK AV BOLIG

2.1 Enhver plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. For ytterligere bestemmelser vises til sameiets vedtekter.

2.2 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Støy, herunder høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

2.3 Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid bør naboer varsles i god tid på forhånd.

2.4 Vis hensyn til de som bor under deg ved rengjøring, teppebanking, snømåking og lignende. Det er ikke tillatt å spyle/høytrykkspyle svalgangene pga manglende renner og avløp på disse.

2.5 Alle boliger krever tilsyn på en slik måte at vann og ledninger ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosetter.

2.6 Ved eventuell skjerming av veranda tillates kun klart glass eller frostet glass. Markiser over vinduer og veranda skal ha samme form og farge som de øvrige leilighetene i sameiet.

3 DYREHOLD

3.1 Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

3.2 Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.

3.3 Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

3.4 Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

4 SØPPEL OG DUGNAD

4.1 Søppel skal kun anbringes i oppsatte søppelbøtter/containere, som kun skal brukes til husholdningsavfall. Kildesortering av søppel skjer i samsvar med renholdsverkets anvising. Søppelposer skal knyttes sammen. Annet og større avfall som ikke er å betegne som husholdningsavfall, må fraktes bort av den enkelte beboer.

4.2 Det kan avholdes inntil 2 dugnader i sameiet hvert år, en på våren og en på høsten, etter styrets nærmere beslutning. Innkalling til dugnad skal skje med minst to ukers forutgående skriftlig varsel til sameierne.

Dersom arbeidet er egnet for det, kan styret bestemme at det skal utføres på dugnad. På samme måte som styret kan bruke fellesskapets midler for å betale eksterne fagfolk, så kan styret beslutte at det skal utbetales godtgjørelse til de eierne som deltar på dugnaden.

Det oppfordres til dugnadsinnsats for å holde fellesutgiftene nede.

5 PARKERING

5.1 Parkering m å foreg å slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene.

5.2 Bestemmer om utleie av parkeringsplasser i parkeringskjeller vises til sameiets vedtekter § 19.

5.3 Fjerning av kjøretøy/gjenstander.

Dersom et ulovlig hensatt kjøretøy skal fjernes fra sameiets areal eller parkeringsplass som disponeres av sameiet, vil følgende fremgangsmåte blibenyttet:

1: Varsel om at kjøretøyet ønskes fjernet henges opp på kjøretøyet samt på alle oppslagstavler for det tilfelle at slike etableres.

2: Dersom kjøretøyet ikke blir fjernet innen 1 uke, kan styret rekvirere borttauing for eiers risiko og regning.

6 ANSVAR

6.1 Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som sameieren svarer for.

6.2 Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

7 DIVERSE

7.1 Meddelelser fra styret eller sameiets vaktmester til sameierne skal enten skje direkte til den enkelte sameiers postkasse, eller ved oppslag på oppslagstavler som evt. etableres for dette formål. Meddelelsen anses for gitt dagen etter at denne er levert i sameiernes postkasse eller slått opp på oppslagstavla.

7.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, og undertegnes av den sameier som inngir klager. Anonyme henvendelser behandles ikke.

7.3 Eventuelle klager på andre sameiere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende sameier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

7.4 Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET FONDBYGGET 1

Tid: 16.03.2026 - Kl. 18:00
Sted: Møterom på Persaunet Helse og velferdsenter i Kristine Bonnevies veg 20

Styret innkaller med dette til ordinært Årsmøte.
Saksliste etter følgende dagsorden:

1) **Konstituering**
   - valg av møteleder
   - registrering av frammøtte
   - valg av sekretær
   - valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
   - godkjenning av innkalling og saksliste

2) **Årsregnskap for 2025**
   a) Gjennomgang av revisors beretning
   b) Godkjenning av regnskap
   c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2026

3) **Parkeringsplasser – Meldt av Tom Asbjørn Hansen**
   Melder ønsker en diskusjon rundt størrelsen på parkeringsplassene.
   Styret vil legge fram sin vurdering av saken på møtet.

4) **Valg – det skal velges**

Styremedlem for 2 år	På valg Hogne Langvatn
Styremedlem for 2 år	På valg Arve Arstad

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver seksjon en stemme.

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Trondheim, 06.03.2026
SAMEIET FONDBYGGET 1
for styret

Sameiet Fondbygget 1

Årsregnskap 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Sameiet Fondbygget 1 Org.nr. 991749985

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Fondbygget 1

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader drift		853 800	813 048	853 790	903 617
Felleskostnader lik fordeling		68 880	65 520	68 900	71 400
Felleskostnader renter		19 704	22 356	19 748	16 328
Felleskostnader avdrag		72 048	69 528	72 040	74 620
Kabel TV		134 064	154 224	134 064	160 944
Velforeningskontingent		13 440	13 440	13 440	13 440
Parkering/Garasje		29 400	29 400	29 400	29 400
Andre inntekter	1	104 243	500	0	0
Sum inntekter		**1 295 579**	**1 168 016**	**1 191 382**	**1 269 749**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	45 640	45 640	45 640	51 345
Drifts- og serviceavtaler	3	81 160	119 782	76 500	84 800
Forretningsførsel	4	70 022	59 990	63 000	71 500
Revisjon	5	9 849	12 746	9 400	9 900
Velforeningskontingent		79 478	70 166	70 560	72 912
Forsikring		104 980	93 393	95 500	118 300
Strøm		31 242	30 058	34 000	34 000
Fjernvarme		233 201	258 713	305 000	280 000
Renhold		68 590	65 635	68 900	71 400
Kabel-TV		136 746	140 687	134 064	160 944
Vedlikehold	6	268 244	86 126	149 000	182 600
Kontorkostnader		3 599	10 498	8 930	2 000
Andre kostnader	7	3 923	4 909	9 700	9 700
Avskrivinger		40 606	2 401	0	0
Sum kostnader		**1 177 281**	**1 000 744**	**1 070 194**	**1 149 401**
Driftsresultat		**118 298**	**167 272**	**121 188**	**120 348**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		32 663	30 558	0	0
Rentekostnader		18 062	20 555	19 748	16 328
Sum finans	**8**	**14 601**	**10 003**	**-19 748**	**-16 328**
Resultat	**14**	**132 899**	**177 276**	**101 440**	**104 020**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		132 899	177 276	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Brannvarslingsanlegg		160 023	200 629
Sum anleggsmidler	**9**	**160 023**	**200 629**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		35	3 081
Forskuddsbetalte kostnader		176 657	144 247
Sum fordringer	**10**	**176 692**	**147 328**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**11**	**482 880**	**392 853**
Sum omløpsmidler		**659 572**	**540 181**
Sum eiendeler		**819 594**	**740 810**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		93 548	-83 728
Årets resultat		132 899	177 276
Sum opptjent egenkapital		**226 446**	**93 548**
Sum egenkapital		**226 446**	**93 548**
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	444 916	516 956
Sum langsiktig gjeld		**444 916**	**516 956**
Leverandørgjeld		84 709	69 383
Forskudd fra kunder		17 797	15 183
Påløpte renter		86	100
Påløpte kostnader	13	45 640	45 640
Sum kortsiktig gjeld		**148 232**	**130 306**
Sum egenkapital og gjeld		**819 594**	**740 810**

Trondheim __/__2026,
Sameiet Fondbygget 1

Torbjørn Digernes
Styrets leder

Arve Arstad
Styremedlem

Anne Kojedal
Styremedlem

Hogne Johan Langvatn
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Budsjett 2026
Sameiet Fondbygget 1

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06 i år	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNTEKTER						
Felleskostnader drift	813 048	426 900	853 790	903 617	49 827	6 %
Felleskostnader lik fordeling	65 520	34 440	68 900	71 400	2 500	4 %
Felleskostnader rentedel	22 356	9 852	19 748	16 328	-3 420	-17 %
Felleskostnader avdrag	69 528	36 024	72 040	74 620	2 580	4 %
Kabel-TV/Bredbånd	154 224	67 032	134 064	160 944	26 880	20 %
Velforeningskontingent	13 440	6 720	13 440	13 440	0	0 %
Parkering/Garasje	29 400	14 700	29 400	29 400	0	0 %
Andre inntekter	500	92 148	0	0	0	
SUM INNTEKTER	**1 168 016**	**687 816**	**1 191 382**	**1 269 749**	**78 367**	**6,6 %**
KOSTNADER						
Lønnskostnader	45 640	22 820	45 640	51 345	5 705	
Drifts- og serviceavtaler	119 782	33 395	76 500	84 800	8 300	
Forvaltningskostnader	59 990	35 568	63 000	71 500	8 500	
Revisjon	12 746	5 794	9 400	9 900	500	
Velforeningskontingent	70 166	35 268	70 560	72 912	2 352	
Forsikring	93 393	47 643	95 500	118 300	22 800	
Strøm	30 058	14 417	34 000	34 000	0	
Fjernvarme	258 713	123 910	305 000	280 000	-25 000	
Renhold	65 635	34 295	68 900	71 400	2 500	
Kabel-TV/Bredbånd	140 687	68 774	134 064	160 944	26 880	
Vedlikehold	86 126	108 626	149 000	182 600	33 600	
Kontorkostnader	10 498	0	8 930	2 000	-6 930	
Andre kostnader	4 909	2 624	9 700	9 700	0	
Avskrivinger	2 401	20 303	0	0	0	
SUM KOSTNADER	**1 000 744**	**553 436**	**1 070 194**	**1 149 401**	**79 207**	
DRIFTSRESULTAT	**167 272**	**134 380**	**121 188**	**120 348**	**-840**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	30 558	9 115	0	0	0	
Rentekostnader lån 1	20 555	9 231	19 748	16 328	-3 420	
SUM FINANS	**10 003**	**-116**	**-19 748**	**-16 328**	**3 420**	
RESULTAT	**177 276**	**134 264**	**101 440**	**104 020**	**2 580**	
Avdrag	69 547	35 727	72 040	74 620	2 580	
RESULTAT ETTER AVDRAG	**107 729**	**98 537**	**29 400**	**29 400**	**0**	

Se side 2 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

SAMEIET FONDBYGGET 1

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

Felleskostnader:

Seksjon	Felleskostnader arealfordelt	Renter	Avdrag	Kabel-TV/Internett	Velforening	Renhold	Totale felleskostnader
1	3 394	62	281	kr 479	kr 40	kr 213	**4 468**
2	2 350	42	193	kr 479	kr 40	kr 213	**3 317**
3	2 350	42	193	kr 479	kr 40	kr 213	**3 317**
4	1 193	22	100	kr 479	kr 40	kr 213	**2 047**
5	970	17	80	kr 479	kr 40	kr 213	**1 798**
6	1 604	29	133	kr 479	kr 40	kr 213	**2 498**
7	1 604	29	133	kr 479	kr 40	kr 213	**2 497**
8	2 350	42	193	kr 479	kr 40	kr 213	**3 317**
9	2 350	42	193	kr 479	kr 40	kr 213	**3 317**
10	2 350	42	193	kr 479	kr 40	kr 213	**3 317**
11	3 394	62	281	kr 479	kr 40	kr 213	**4 468**
12	2 350	42	193	kr 479	kr 40	kr 213	**3 317**
13	2 350	42	193	kr 479	kr 40	kr 213	**3 317**
14	2 350	42	193	kr 479	kr 40	kr 213	**3 317**
15	3 394	62	281	kr 479	kr 40	kr 213	**4 468**
16	2 350	42	193	kr 479	kr 40	kr 213	**3 317**
17	2 350	42	193	kr 479	kr 40	kr 213	**3 317**
18	2 350	42	193	kr 479	kr 40	kr 213	**3 317**
19	3 394	62	281	kr 479	kr 40	kr 213	**4 468**
20	3 357	61	278	kr 479	kr 40	kr 213	**4 427**
21	3 506	63	288	kr 479	kr 40	kr 213	**4 589**
22	2 200	40	183	kr 479	kr 40	kr 213	**3 155**
23	3 394	62	281	kr 479	kr 40	kr 213	**4 468**
24	3 357	61	278	kr 479	kr 40	kr 213	**4 427**
25	3 506	63	288	kr 479	kr 40	kr 213	**4 589**
26	3 543	64	293	kr 479	kr 40	kr 213	**4 632**
27	3 543	64	293	kr 479	kr 40	kr 213	**4 632**
28	4 103	74	339	kr 479	kr 40	kr 213	**5 247**
	75 301	**1 361**	**6 218**	**13 412**	**1 120**	**5 950**	**103 362**

Endring pr seksjon pr måned:

Seksjon	Felleskostnader arealfordelt	Renter	Avdrag	Kabel-TV/Internett	Velforening	Renhold	Totale felleskostnader
1	kr 187	kr -13	kr 10	kr 80	kr -	kr 7	kr 271
2	kr 130	kr -9	kr 7	kr 80	kr -	kr 7	kr 215
3	kr 130	kr -9	kr 7	kr 80	kr -	kr 7	kr 215
4	kr 66	kr -5	kr 3	kr 80	kr -	kr 7	kr 152
5	kr 53	kr -4	kr 3	kr 80	kr -	kr 7	kr 140
6	kr 88	kr -6	kr 5	kr 80	kr -	kr 7	kr 174
7	kr 88	kr -6	kr 5	kr 80	kr -	kr 7	kr 174
8	kr 130	kr -9	kr 7	kr 80	kr -	kr 7	kr 215
9	kr 130	kr -9	kr 7	kr 80	kr -	kr 7	kr 215
10	kr 130	kr -9	kr 7	kr 80	kr -	kr 7	kr 215
11	kr 187	kr -13	kr 10	kr 80	kr -	kr 7	kr 271
12	kr 130	kr -9	kr 7	kr 80	kr -	kr 7	kr 215
13	kr 130	kr -9	kr 7	kr 80	kr -	kr 7	kr 215
14	kr 130	kr -9	kr 7	kr 80	kr -	kr 7	kr 215
15	kr 187	kr -13	kr 10	kr 80	kr -	kr 7	kr 271
16	kr 130	kr -9	kr 7	kr 80	kr -	kr 7	kr 215
17	kr 130	kr -9	kr 7	kr 80	kr -	kr 7	kr 215
18	kr 130	kr -9	kr 7	kr 80	kr -	kr 7	kr 215
19	kr 187	kr -13	kr 10	kr 80	kr -	kr 7	kr 271
20	kr 185	kr -13	kr 10	kr 80	kr -	kr 7	kr 269
21	kr 193	kr -13	kr 10	kr 80	kr -	kr 7	kr 278
22	kr 121	kr -8	kr 6	kr 80	kr -	kr 7	kr 207
23	kr 187	kr -13	kr 10	kr 80	kr -	kr 7	kr 271
24	kr 185	kr -13	kr 10	kr 80	kr -	kr 7	kr 269
25	kr 193	kr -13	kr 10	kr 80	kr -	kr 7	kr 278
26	kr 195	kr -13	kr 10	kr 80	kr -	kr 7	kr 280
27	kr 195	kr -13	kr 10	kr 80	kr -	kr 7	kr 280
28	kr 226	kr -16	kr 12	kr 80	kr -	kr 7	kr 310

Referat fra årsmøte i Sameiet Fondbygget 1 1603 26

1. Konstituering

Møteleder Torbjørn Digernes ble valgt.

Sekretær Anne Kojedal ble valgt

Fremmøtte er registrert – se vedlegg

Person som skal skrive under protokoll: Tom Asbjørn Hansen ble valgt.

Innkalling og sakliste ble godkjent.

2. Årsregnskap for 2025

2.1 Revisors beretning

Revisor hadde avgitt en «ren» beretning med tilråding om å fastsette regnskapet som sameiets regnskap. Tilrådingen tas til etterretning.

2.2 Godkjenning av regnskapet

Styret har ansvar for budsjett og behandler dette før årets start.
Regnskapet skal godkjennes av årsmøtet.

Kommentarer til regnskapet:

Regnskapet viser et merforbruk på ca 100.000 kr som skyldes anskaffelse av nye porttelefoner. Disse ble direktefinansiert ved at sameierne betalte disse med en ekstra innbetaling til sameiet. Dette ble gjort for å unngå å utsette planlagt vedlikehold i 2025.

Styret vil for vedlikeholdsarbeidet i 2026 søke å kontakte håndverkere med «spisskompetanse» innen det enkelte området som skal vedlikeholdes.

Det er særlig behov for et firma med god kompetanse på betongvedlikehold, i og med at vi har god del betongrelatert vedlikehold på svalgangene

Det er utfordringer med heisen som det koster mye å reparere, vi må være forsiktige mht steiner i inngangen til heisen, det må ikke brukes makt for å holde/åpne dør. Kostbart å tilkalle heismontør i helger og helligdager.

Kommentar om at krukkene ved tunellen bør fortsatt beplantes fordi de bidrar til et trivelig bomiljø.

Forsikring: sameiet har mer forsikringsdekning for plutselige og uventede skader inne i leilighetene enn styret har vært klar over. Skader på innvendige overflater og fastmontert inventar dekkes. Forsikringen har 12000 kr i egenandel. Styret har

vurdert at egenandelen for slike skader skal dekkes av eieren av leilighet som har fått skade.

Balansen: Likviditeten er bedret siste år, og egenkapitalen er godt på den positive siden.

Noter til regnskapet ble gjennomgått og forklart der det var behov for det.

Årsregnskapet ble godkjent.

2.3 Styrehonorar for 2026

Styrehonorar på kr 45640 + indeksregulering fra 2024 ble godkjent

3. Parkeringsplasser – innmeldt sak fra Tom Asbjørn Hansen

Tom Asbjørn Hansen hadde meldt inn en sak for å diskutere trange parkeringsplasser i en seksjon av parkeringskjelleren.
Tom presenterte sine tanker om størrelsen på parkeringsplassene. Hans anliggende var at i nest øverste seksjon av parkeringsarealet er det tre plasser i bredden, og hver plass er bare 2,30 m bred. Dette er mindre en dagens norm, men normen i byggeforskriften er ikke gitt tilbakevirkende kraft. Tom pekte på at før eller siden vil det tvinge seg fram å endre størrelsen på disse plassene, fordi de ikke er tjenlige når det blir flere bredere biler. Han ønsket derfor at sameiet skal disponere de plassene som i dag leies ut slik at de ikke selges, eller på annen måte bindes opp langsiktig slik at de ikke kan benyttes til å dekke sameiernes framtidige behov.

Styrets vurdering av situasjonen angående parkeringsplasser i Sameiet Fondbygget 1 ble presentert:

Parkeringsarealene er en del av sameiets fellesareal. Bruksrett til parkeringsplassene ble opprinnelig tildelt av utbygger ved salget av leilighetene. Disse plassene har siden fulgt leilighetene de var tildelt til ved overdragelse til nye eiere. Seks plasser i parkeringskjelleren ble opprinnelig ikke disponert til beboere, og utbygger (Lord Eiendom) beholdt bruksretten til disse plassene. Én av plassene ble solgt av Lord Eiendom til en ekstern person. Bruksretten til de øvrige fem ble i 2016 kjøpt og transportert til Sameiet Fondbygget 1. Ved denne overdragelsen ble det kunngjort mulighet for beboerne å kjøpe bruksrett til plassene. Bruksrett til én plass ble den gangen solgt til en av sameierne. Det var ikke etterspørsel etter kjøp av flere. De øvrige plassene ble derfor vedtatt utleid til eksterne på kontrakter med varighet på 3 år, med rett til indeksregulering av leien hvert 3. år.

Omdisponering av fellesareal skal behandles i årsmøtet, og det kreves 2/3 flertall for å endre disponeringen av fellesareal. Det er nå fire plasser som er utleid. Det

er naturlig at det ved utløp av en leieperiode for løpende kontrakter av disse vurderes hvordan disponeringen framover skal være. Dette må gjøres under hensyn til at beboere i sameiet har fortrinnsrett til bruksrett til plasser i parkeringskjelleren.

Ved omdisponering fellesareal, dvs parkeringsplasser, må det vedtas i årsmøtet med 2/3 flertall. Dersom intensjonen om at plassene i parkeringskjelleren skal forbeholdes beboernes framtidige behov må vi unngå å selge bruksretter for langsiktig eierforhold. Diskusjonen i møtet indikerte at det var tilslutning til dette.

Under diskusjonen framkom det også det bør innskjerpes at det ikke skal oppbevares utstyr foran/bak bilene.

4. Valg

Styret fremmet forslag om å utvide styret med en person (fra 4 til 5 personer) for å ha flere å dele arbeidet på. Vedtektene i sameiet sier at styret kan ha mellom 3 og 5 medlemmer.

Hogne Langvatns og Arve Arstads plasser er på valg i det sittende styret.

Det har vært praksis at utgående styremedlemmer fungerer som valgkomité for neste årsmøte. Ved forrige årsmøte var det ikke noen som gikk ut, og Karl Vincent Høiseth og Hogne Langvatn i samråd med sittende styremedlemmer har vært søkekomité for nye styremedlemmer.

Forslag til nytt styre:

Torbjørn Digernes (1år igjen)
Arve Arstad (velges for 1år)
Jan Erik Pedersen (velges for 2år)
Adam Lieng (velges for 2år)
Anne Kojedal (1år igjen)

Vara:
Hogne Langvatn (velges for 1 år)

Det framkom ingen andre forslag og innstillingen ble vedtatt enstemmig.

Trondheim, 16. mars 2026

Torbjørn Digernes
styreleder

Tom A. Hansen
Tom Asbjørn Hansen
valgt til å undertegne protokoll

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET FONDBYGGET 1

Tid: 18.03.2025 - Kl. 18:00
Sted: Møterom på Persaunet Helse og velferdsenter i Kristine Bonnevies veg 20

Styret innkaller med dette til ordinært Årsmøte.
Saksliste etter følgende dagsorden:

1) Konstituering
- valg av møteleder
- registrering av frammøtte
- valg av sekretær
- valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
- godkjenning av innkalling og saksliste

2) Årsregnskap for 2024
a) Gjennomgang av revisors beretning
b) Godkjenning av regnskap
c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2025
d) Gjennomgang av styrets årsberetning. Se vedlegg

3) Valg – det skal velges

Styreleder for 2 år	På valg Arve Arstad
Styremedlem for 2 år	På valg Hogne Langvatn
Styremedlem for 2 år	På valg Thorbjørn Digernes
Styremedlem for 1 år	På valg Per Morten Trymer
Varamedlem for 1 år	På valg Gunhild Nordvik
Valgkomite for 1 år:	På valg Karl Vincent Høiseth
Valgkomite for 1 år:	På valg Kirsti Buseth

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder for 2 år	Thorbjørn Digernes
Styremedlem for 2 år	Anne Kojedal
Styremedlem for 1 år	Hogne Johan Langvatn
Styremedlem for 1 år	Arve Arstad
Varamedlem for 2 år	Jan Erik Pedersen

Etter årsmøte vil det avholdes beboermøte.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver seksjon en stemme.

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Trondheim, 05.03.2025
SAMEIET FONDBYGGET 1
for styret

Fondbygget – årsberetning for 2024

Trondheim 04.03.2025

Det har siden forrige årsmøte blitt gjennomført seks ordinære styremøter. Møtene har stort sett blitt gjennomført med fysisk oppmøte hos styremedlemmene. Referater fra disse er lagret på styreportalen. Styret har i tillegg hatt noen hastemøter i forbindelse med mer akutte situasjoner.

Det siste året har sameiet hatt en del uforutsette hendelser som har krevd omprioriteringer av planlagt vedlikehold. Vi hadde besøk av ubudne gjester sist vinter. Innbruddene ble anmeldt til politiet og rapportert inn til vår forsikringsagent. I ettertid har vi engasjert håndverkere for å ordne opp i skadene etter innbruddene. Det er byttet rømningsdør i første etasje og dør mellom trapperom og gang i kjelleren. I tillegg ble det byttet dører inn til seks boder. Vi har installert brannvarslingsanlegg i fellesarealer og nye overvåkningskameraer. Det viste seg at kvaliteten på de gamle kameraene var såpass dårlig at politiet ikke klarte å få signalement på gjerningsmennene. Disse tiltakene var det ikke budsjettert med, men som nevnt har vi omprioritert og utsatt annet vedlikehold.

Vi har også fått laget en tilstandsvurdering av bygget, og den inneholder noen punkter som bør følges opp i løpet av ett til fem år. Styret lager nå en prioriteringsliste over nødvendige tiltak. Det viktigste er reparasjon og maling av fasader.

Sameiet har god kontroll på økonomien, til tross for en del uforutsette kostnader. Vi hadde en relativt stor reparasjon av takoverbygg for noen år siden som vi måtte finansiere med låneopptak, men vi har nå positiv egenkapital. Vi mener derfor at det nye styret har gode forutsetninger for å fortsette det verdibevarende vedlikeholdet. Bygget vårt nærmer seg 20 år og trenger stadig tilsyn og vedlikehold. Vi oppfordrer alle sameiere til å ta vare på bygget og varsle styret hvis det er noe som trenger tilsyn.

Vi håper sameiet kan få gjennomført en dugnad/sosial samling i løpet av våren.

På vegne av styret:

Arve Arstad

Sameiet Fondbygget 1

Årsregnskap 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Sameiet Fondbygget 1 Org.nr. 991749985

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Fondbygget 1

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader drift		813 048	784 608	813 150	853 790
Felleskostnader lik fordeling		65 520	62 496	65 600	68 900
Felleskostnader renter		22 356	21 528	22 404	19 748
Felleskostnader avdrag		69 528	67 140	69 547	72 040
Kabel TV		154 224	137 424	154 224	134 064
Velforeningskontingent		13 440	10 080	13 440	13 440
Parkering/Garasje		29 400	29 300	29 400	29 400
Andre inntekter	1	500	66 658	0	0
Sum inntekter		**1 168 016**	**1 179 234**	**1 167 765**	**1 191 382**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	45 640	46 781	45 640	45 640
Drifts- og serviceavtaler	3	119 782	33 110	44 300	76 500
Forretningsførsel	4	59 990	57 240	60 000	63 000
Revisjon	5	12 746	8 250	8 700	9 400
Velforeningskontingent		70 166	69 796	73 360	70 560
Forsikring		93 393	81 174	90 200	95 500
Strøm		30 058	34 829	34 000	34 000
Fjernvarme		258 713	339 241	305 000	305 000
Renhold		65 635	62 505	65 600	68 900
Kabel-TV		140 687	153 185	154 224	134 064
Vedlikehold	6	86 126	153 023	151 000	149 000
Kontorkostnader		10 498	6 119	6 690	8 930
Andre kostnader	7	4 909	2 599	7 700	9 700
Avskrivinger		2 401	0	0	0
Sum kostnader		**1 000 744**	**1 047 851**	**1 046 414**	**1 070 194**
Driftsresultat		**167 272**	**131 383**	**121 351**	**121 188**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		30 558	30 632	0	0
Rentekostnader		20 555	22 959	22 404	19 748
Sum finans	8	**10 003**	**7 673**	**-22 404**	**-19 748**
Resultat	14	**177 276**	**139 055**	**98 947**	**101 440**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		177 276	139 055	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Fondbygget 1

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Brannvarslingsanlegg		200 629	0
Sum anleggsmidler	**9**	**200 629**	**0**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		3 081	0
Forskuddsbetalte kostnader		144 247	138 135
Sum fordringer	**10**	**147 328**	**138 135**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**11**	**392 853**	**525 526**
Sum omløpsmidler		**540 181**	**663 660**
Sum eiendeler		**740 810**	**663 660**

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Fondbygget 1

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-83 728	-222 783
Årets resultat		177 276	139 055
Sum opptjent egenkapital		**93 548**	**-83 728**
Sum egenkapital		**93 548**	**-83 728**
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	516 956	586 503
Sum langsiktig gjeld		**516 956**	**586 503**
Leverandørgjeld		69 383	104 938
Forskudd fra kunder		15 183	10 194
Påløpte renter		100	114
Påløpte kostnader	13	45 640	45 640
Sum kortsiktig gjeld		**130 306**	**160 885**
Sum egenkapital og gjeld		**740 810**	**663 660**

Trondheim __/__2025,
Sameiet Fondbygget 1

Arve Arstad
Styrets leder

Hogne Langvatn
Nestleder

Per Morten By Trymer
Styremedlem

Torbjørn Digernes
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Årsmøte i Sameiet Fondbygget 1

18. mars 2025

Protokoll

1. **Konstituering**
   Arve Arstad valgt som møteleder
   Torbjørn Digernes valgt som sekretær
   Karl Vincent Høiseth valgt til å signere protokollen sammen med møteleder
   Innkalling og sakliste ble godkjent

2. **Årsregnskap for 2024**

   a) Revisors beretning ble referert og tatt til etterretning

   b) Regnskapet
   Det ble referert at balansen viser positiv egenkapital, på 93 548 kr.
   Det ble åpnet for spørsmål om regnskapet.
   Ingen spørsmål framkom, regnskapet ble godkjent

   c) Styrehonorar på ca 45000 kr for 2025 ble vedtatt.
   Styret bestemmer selv fordelingen mellom medlemmene.

   d) Styrets beretning ble gjennomgått, og tatt til etterretning.

3. **Valg**
   Valgkomitéens innstilling ble referert:

Styreleder for 2 år:	Torbjørn Digernes
Styremedlem for 2 år:	Anne Kojedal
Styremedlem for 1 år:	Hogne Johan Langvatn
Styremedlem for 1 år:	Arve Arstad
Varamedlem for 2 år:	Jan Erik Pedersen

   Det kom ingen forslag til endring av innstillingen, som derfor ble enstemmig vedtatt.

Møtet ble avsluttet kl 19.00

Arve Arstad
Styreleder

Karl Vincent Høiseth
Sameiemedlem

Strinda
Velforening

Vedtekter

Vedtekter for Strinda Velforening
Org nr. 992 765119

Vedtatt på konstituerende møte 23.06.2005.
Endret på årsmøtet 2011, 2016, 2020, 2024, 2025, 2025

§ 1 Navn

1.1 Foreningens navn er Strinda Velforening.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Velforeningens formål er, på vegne av medlemmene, drive og vedlikeholde velforeningens område slik beskrevet i reg. plan nr. 455 (ref. paragraf leir) med installasjoner, innretninger, parkeringsplasser og friarealer. Velforeningen skal ivareta medlemmenes interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.
2.2 Velforeningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.
2.3 Velforeningen kan ivareta områdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

§ 3 Geografisk område

3.1 Velforeningens område tilsvarer tidligere Persaunet Leir mm. og er definert jfr. kart – se eget vedlegg.

§ 4 Juridisk person

4.1 Velforeningen er en frittstående juridisk person, med upersonlig og uten ansvar for gjeld for medlemmene. Velforeningen skal registreres i Brønnøysundregistrene.

§ 5 Pliktig medlemskap

5.1 Samtlige eiere til enhver tid av eksisterende eller regulerte bo- eller bruksenheter på omforente område er pliktige medlemmer. Vedkommende må forholde seg til foreningens vedtekter og formål og må også betale det til enhver tid fastsatte á konto beløp.

§ 6 Betaling av medlemskontingent

6.1 Medlemskontingenten er fastsatt av årsmøtet, evt. ekstraordinært årsmøte, gjennom omforent og vedtatt budsjett. Den faktureres medlemmene gjennom hvert enkelt boliglag og bedrift og skal innbetales til fastsatt tid på velforeningens bankkonto. Kontingenten beregnes med fordelingsnøkkel slik:
a/ Boligsameier og borettslag etter fast pris med én del pr. registrerte bolig.
b/ Næringsareal med registrert, bebygd areal (BYA) fra Kartverket/Grunnboka multiplisert med antall etasjer over bakkenivå.
Styret har ansvar for å ajourføre endringer i bruksenhetene innenfor området.
6.2 Medlemmene har ansvar for felleskostnadene uavhengig av om vedkommende velger å benytte seg av installasjoner, innretninger, parkeringsplasser eller området for øvrig (jfr. reguleringsplan). Unntak fra dette kan gjøres dersom årsmøtet fastsetter at noen av medlemmene kan gis disposisjonsrett til deler av arealet.
6.3 Unnlatelse av å betale medlemskontingent beløp anses som mislighold fra medlemmenes side og kan inndrives av styret eller de styret bemyndiger.
6.4 Som felleskostnader anses blant annet:
✓ Forsikring
✓ Kostnader til drift og vedlikehold
✓ Gatebelysning
✓ Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar

§7 Medlemmenes bruk av eiendommen

7.1 Området skal tjene som fellesareal for samtlige medlemmer, og samtlige medlemmer har rett til å benytte området til det som det er beregnet og vanlig benyttet til.

§ 8 Årsmøte

8.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Frist for saker som medlemmer ønsker behandlet på årsmøtet må angis i varsel om årsmøte. Varsel om årsmøte sendes medlemmene senest en måned før årsmøtedato og frist for å melde saker som ønskes behandlet er 14 dager før årsmøtedato. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før årsmøtet. Budsjettforslag sendes ut til styrene i velforeningen senest 14 dager før møtet med samarbeidsutvalget vedrørende budsjettet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen. I tilfelle medlem er deltager i sameie/borettslag anses medlemmet innkalt når innkalling er sendt lagets styre.

8.2 Alle medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivningen kan skje ved fullmakt. Ingen kan være fullmektig for mer enn ett medlem.
8.3 Et medlem har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.
8.4 Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Styreleder i sameie/borettslag har uttalelsesrett ved årsmøte selv om vedkommende personlig ikke eier enheter i borettslaget/sameie.
8.5 Årsmøtet behandler:

Årsmelding
Årsregnskap for foregående år
Godkjennelse av styrehonorar
Innkommende forslag
Valg

8.6 Det velges møteleder til å lede årsmøtet, referent, samt ett medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder. Møteleder behøver ikke være medlem i velforeningen.
8.7 Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende

avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke og stemmene skal anses som ikke avgitt.
Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).
8.8 Årsmøtets vedtak fattes med alminnelig flertall. Følgende vedtak krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:
✓ Endring av vedtektene.
✓ Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
✓ Vedtak om at enkelte medlemmer etter søknad til årsmøtet gis disposisjonsrett til deler av området, forutsetter at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk.
✓ Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.
8.9 Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

9.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller revisor finner det påkrevet, eller når minst halvparten av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Frist for innkalling er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det, med en frist på minimum tre dager.

§ 10 Velforeningens styre

10.1 Velforeningen skal ha et styre bestående av minst fem styremedlemmer og to varamedlemmer. Styreleder velges separat på årsmøtet. Forslag til kandidater til styret skal komme fra samarbeidsutvalget i velforeningen og valget foretas på årsmøtet. Styret konstituerer seg selv.
10.2 Alle representanter til styret velges for to år av gangen, slik at halve styret er på valg hvert år. Samtlige kan gjenvelges. Styreleder har ansvar for å innkalle hele samarbeidsutvalget til minst to årlige møter. Et av møtene avholdes før årsmøtet hvor kandidatene gjøres kjent, og hvilke sameier/borettslag/virksomheter disse tilhører.

10.3 Styret skal:

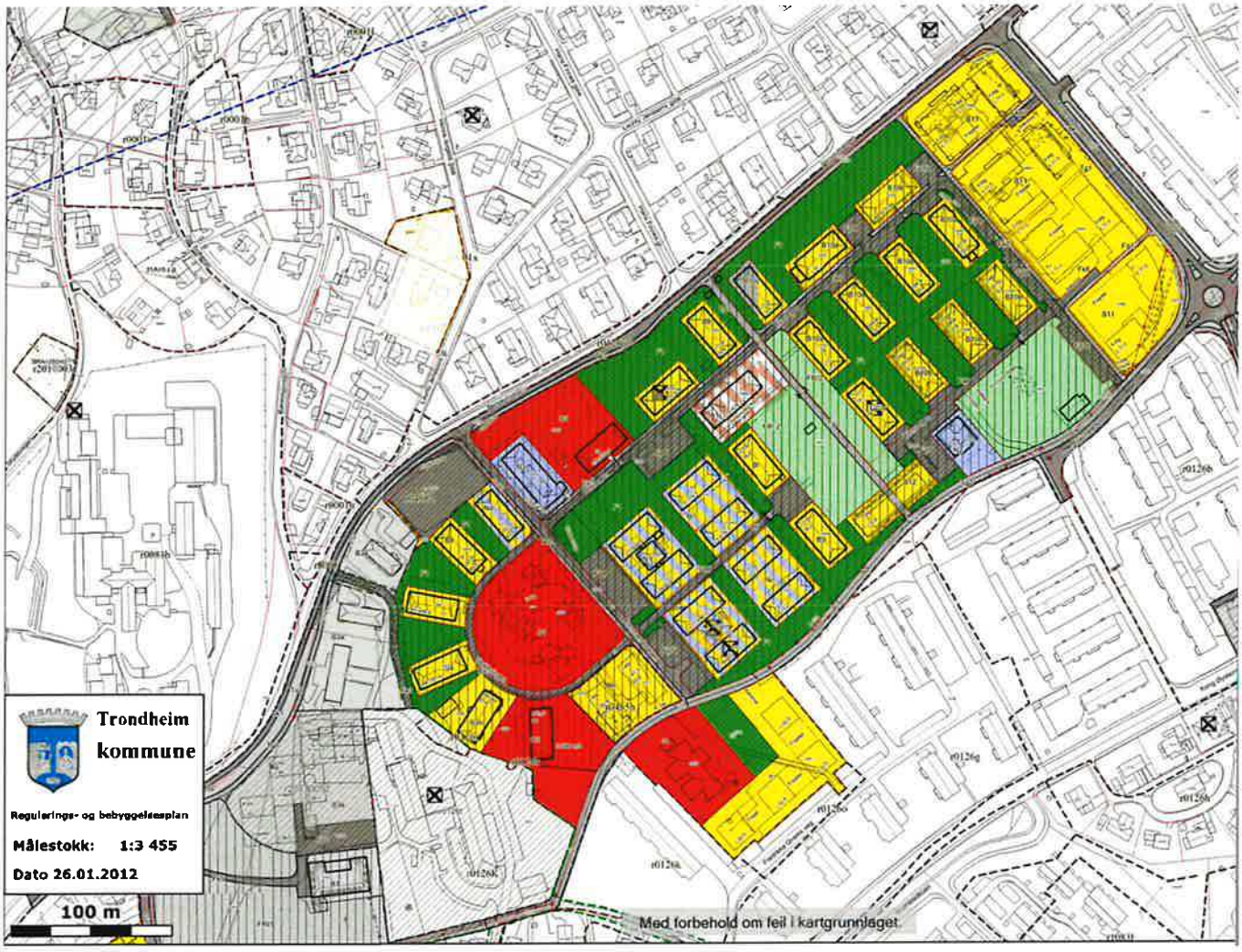
- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for velforeningens daglig ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte området (jfr. reguleringsplan).
- Føre kontroll med velforeningens økonomi.
- Inngå avtale med forretningsfører og andre leverandører av tjenester, gi instruks for dem og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si opp avtaler ved mislighold.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Etter beste evne søke å oppfylle velforeningens formål.
- Representere foreningen utad.

10.4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.
10.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.
10.6 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og har rett til å bevilge beløp i henhold til vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder (nestleder) samt ett styremedlem.
10.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.
10.8 Styret representerer velforeningen og forplikter den med underskrift av to styremedlemmer.

§ 11 Oppløsning, sammenslutning, deling

11.1 Oppløsning av velforeningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsningen vedtatt med minst to tredjedels flertall, innkalles det til ekstraordinært årsmøte tre måneder senere. For at oppløsningen skal skje, må vedtaket gjentas med minst to tredjedels flertall. Det skal velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.
11.2 Sammenslutning med andre foreninger eller deling av velforeningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendig vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring. Styret skal i den forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme

over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra velforeningens kreditorer.



strindavelforening@styremail.no

kjeldsberg

Innkalling til ordinært årsmøte i Strinda Velforening

Tid: **28.04.2026 kl: 18.30-20.30**
Sted: **Persaunet Helse og Velferdssenter**

Det vil bli avholdt et informasjons-/dialogmøte om den løpende driften av foreningen umiddelbart etter årsmøtet.

Til behandling foreligger:

Sak:

1. Konstituering

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

2. Styrets årsmelding

Følger vedlagt

3. Årsregnskap 2025

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

4. Godkjenning av styrets honorar for perioden 2025-2026

Det er avsatt 80 000,- til styrehonorar for perioden 2025-2026.

I årsmøte 20.03.2025 ble det vedtatt å øke budsjettposten "diverse lønn og andre godtgjørelser" med kr 20.000 for kommende driftstår. Forslag om å øke posten i budsjett 2026 ble enstemmig vedtatt. Styret har lagt til grunn at denne økningen gjelder styrehonorar for perioden 2025-2026, i tråd med tidligere praksis hvor styrehonorar som er budsjettert for ett år, utbetales tilsvarende perioden.
Styrehonorar utbetales etter at årsregnskapet er godkjent av årsmøtet og etter styrets instruks for fordeling. Dette fremgår også av note 3 i årsregnskapet, hvor det redegjøres for at honorar for 2025 utbetales i 2026.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner utbetaling av styrehonorar på kr 100.000 for perioden 2025-2026.

5. Ansvar for drift og vedlikehold av fellesområder

Meldt inn av Bjørn Snåsøy, Kinnvegen 1B

Ref. reguleringsplan R455 (punkt 3.1.6 Vegetasjon, 3.1.10 Lekeplasser, §4 Fellesområder (ang. vei), 7.1.2 Leirbebyggelsen, 7.2.2 Parken) kommer det tydelig frem at det er Strinda Velforening som har ansvar for å holde området og fasilitetene på området ved like og i stand. Manglende oppfølging av dette ansvaret i senere år har blant annet resultert i forfall av f.eks. sandlekeplasser. I tillegg har det i vinter vært manglende brøyting av fortau inne på området, bl.a. i Kinnvegen og Utsiravegen. Ifølge reguleringsplanen er det Strinda velforening som eier fortauene på området, og da skal Strinda velforening stå for brøyting, etter kommunens bestemmelser. Veien er godkjent skolevei, noe som også stiller krav til sikkerhet. Vi har forstått at det er økonomi som har hindret velforeningen fra å følge opp sitt ansvar på disse punktene.

Forslag til vedtak 1: Strinda Velforening anerkjenner sitt ansvar om å sørge for brøyting av veier og fortau på området som er definert som eid av Strinda Velforening i reguleringsplanen. For å kunne etterleve dette, må avtalen med Sagøy AS, om nødvendig, evalueres og reforhandles.

Forslag til vedtak 2: For å sikre økonomi til å følge opp ansvaret for drift og vedlikehold av området foreslår vi økning av velforeningskontingenten.

Kommentar fra styret: Styret mener saken ikke kan realitetsbehandles. Det er vanskelig å forstå formål og omfang av vedtak 1. Styret er allerede bevisst dette ansvaret og eventuelle avvik tas direkte med vår entreprenør. Kontingent behandles i forbindelse med budsjettarbeid på høsten. Styret tar med innspillet om økt kontingent til dette arbeidet.

6. Valg

Velforeningen skal ha et styre bestående av minst fem styremedlemmer, og to varamedlemmer. Styreleder velges separat på årsmøtet. Forslag til kandidater til styret skal komme fra samarbeidsutvalget i velforeningen og valget foretas på årsmøtet. Styret konstituerer seg selv.
Alle representanter til styret velges for to år av gangen, slik at halve styret er på valg hvert år. Samtlige kan gjenvelges.

Verv	Navn	Periode	Samarbeidsutvalgets innstilling
Styreleder for 2 år	Nils Magne Killingberg	2025-2027	Ikke på valg
Styremedlem for 2 år	Henning Skjæret	2025-2026	Lone Ree Andersen (2026-2028)
Styremedlem for 2 år	Petter Tingelstad	2024-2026	Petter Tingelstad (2026-2028)
Styremedlem for 2 år	Sigbjørn Eriksen	2025-2027	Ikke på valg
Styremedlem for 2 år	Marjeris Sofia Cermeno Romero	2025-2027	Ikke på valg
Varamedlem for 2 år	Bente Hellem	2024-2026	Geir Lyngseth (2026-2028)
Varamedlem for 2 år	Dag Svanæs	2025-2027	Ikke på valg
Varamedlem for 2 år	Nina Hassel	2025-2027	Ikke på valg

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 Strinda Velforening

Årsmelding for 2025
Strinda Velforening

Styret har i perioden bestått av

Leder:	Nils Magne Killingberg
Styremedlem:	Henning Skjæret (nestleder) Sigbjørn Eriksen Marjeris Sofia Cermeno Romero Petter Tingelstad
Varamedlem:	Nina Hassel Bente Hellem Dag Svanæs

Møter

Det er avholdt 13 styremøter i 2025, delvis som nettmøter.

Ordinært årsmøte ble avholdt 20. mars på Persaunet HVS med 51 stemmeberettigede til stede. Som følge av flertallsvedtak på dette årsmøtet, ble kontingenten «reversert» til 2024-tall som grunnlag. Dette medførte at ubalansen i beregningen ble videreført i 2025.

Ekstraordinært årsmøte med 70 stemmeberettigede ble avholdt 8. desember. Eneste sak var endring av vedtektene pkt 6.1, modell for betaling av kontingent. Styret la fram forslag om ordning med fast pris pr. bolig samt pris pr. kvm. bebygd areal for næringsbygg. Arbeidet med denne saken har pågått i over ett år og det er gjort en grundig utredning, både praktisk, økonomisk og juridisk. Møtet vedtok endringen med mer enn 2/3 flertall (65 for, 4 mot, 1 blank).

Samarbeidsutvalget har holdt to møter: 18. februar møtte 13 representanter inkludert styret. 21. oktober møtte 17 representanter inkludert styret. Utvalget fungerer godt med konstruktive innspill til driften av foreningen.

Andre forhold

Persaunet hagedrift AS skulle ta over vedlikeholdet av leiren fra årsskiftet 2024/25. Firmaet klarte ikke å levere tjenesten og sa opp avtalen allerede 2. januar. Sagøy AS ble derfor re-engasjert på svært kort varsel med langsiktig avtale til høsten 2027, men til noe høyere pris. Avtalen er indeksregulert. I løpet av året er den tilpasset noe til de faktiske forholdene på området.

Skade- og ansvarsforsikring for vaktbod, installasjoner og tomtearealet, samt ansvarsforsikring for styret ble tegnet hos Fremtind forsikring fra desember 2025.

Parkering ser stort sett ut til å fungere uten større problem. Plassen foran Forsvarets bygninger i Ulavegen er merket som gjesteparkering. Noe skilting er oppdatert. Alle forlatte kjøretøyer fra p-plassene er fjernet. Styret har fulgt opp enkelte avvik og parkeringsordningen tenkes gjennomgått for eventuelle nødvendige tilpasninger.

Idrettsbanen har vært anleggsområde hele året. Statkraft varme (nå Lunera Energi) har bygget et hus med «trykkskille», en fordeling for fjernvarme. Huset er utformet for å passe inn i omgivelsene. Samtidig er en aktivitetspark bygget i enden av banen. Banen er isolert mot varmeledninger i grunnen slik at det er mulig å legge is. Den fredede badstua er flyttet ca. 30 m sørover. Det har vært en del graving med stenginger og trange kjøreforhold i perioden. Gjesteparkeringen ble leid bort på dagtid for hele året til entreprenøren Søbstad. Parken ble åpnet av byråd Gaupset (MDG) i tungt snøvær 21. november med inviterte barn fra barnehagene på området. Til den gamle badstua er det ført fram vann/avløp og strøm. Det er usikkert hva som vil skje videre med oppussing av badstuhuset, som er eid av kommunen.

De små, mekaniske lekeapparatene på fem mindre lekeplasser langs Kyavegen og Kinnvegen måtte dessverre demonteres pga. slitasje og manglende sikkerhetskontroll gjennom nesten 20 år. Styret planlegger å erstatte noen av disse og etablere nye lekeapparater for de minste barna.

Det ble satt opp to nye fartshumper, en i Kyavegen og en i Ulavegen.

Nedgravd avfallsløsning ble diskutert av samarbeidsutvalget og årsmøtet. Et forprosjekt ble laget sammen med Renholdsverket i 2024 (15 beholdere på 5 lokasjoner) og en tar sikte på å opprette en arbeidsgruppe for å se på praktiske løsninger , fredningsbestemmelser og økonomi. Prosjektet må i sin helhet finansieres av de enkelte boliglag/bedrifter, og kan evt. bygges ut i etapper. Velforeningen må være koordinator.

Parsellhage ble opprettet på den forlatte Volleyballbanen og døpt «Majorens kjøkkenhage». Tilskudd til Parsellhagen kr 39.000 ble mottatt fra kommunen i 2024 og brukt til å rydde og anlegge den i 2024/25. Dette er et selvfinansierende tiltak med brukeravgift og egne poster i regnskapet. Det arbeides med en løsning for vannforsyning fra Majorstuen barnehage.

Vårdugnaden ble gjennomført i slutten av april med tre store konteinere for hageavfall. I år var det meget god innsats fra de enkelte boliglagene med rydding i egne omgivelser. Egeninnsats er helt avgjørende for å kunne holde utgiftene nede. En del batteridrevet verktøy for hagestell er kjøpt inn og kan lånes ut.

Det har vært en del farlig nedfall av trær og grener. Arborist engasjeres for å vurdere tilstanden på trærne.

Den ødelagte svilletrappa bak Ubåtsvingen 5 er gravd opp og snarveien utbedret. Ny trapp med rekkverk ble ferdigstilt på dugnad i mars.

Kommunen har på vår oppfordring skiftet ut alle gatelysene sine i Kommandovegen som nå ble godt opplyst.

Avdukingen av blått skilt med markedsdag ble en suksess. 14. juni opprant med solskinn, varme, blide barn og voksne. Rundt 150 personer hadde funnet veien til hovedporten da ordfører Kent Ranum, med hjelp av to lokale småjenter, avduket det historiske, blå skiltet. Selskabet for Trondhjems bys vel ble representert ved Kjell Fordal. Sigbjørn Eriksen fra velforeningen fortalte litt om leirens historie. Strindheim skolekorps sørget for musikken både under avdukingen og på markedet. Endelig ble Fondplassen brukt til noe den er bygget for. Mange selgere tilbød all slags varer og skolekorpset sørget for kafé. Det kom etter hvert et lite tilsig av folk som ville handle og være sosiale. Styret håper å få til markedsdag/aktivitetsdag på årlig basis.

Nettsiden strindavelforening.no oppdateres jevnlig og inneholder nå det meste av aktuelle opplysninger.

I tillegg til det overnevnte er det utført flere større og mindre vedlikeholdsarbeider. Dette inkluderer blant annet lapping av hull i asfalten flere steder i leiren, steinlegging i vegen utenfor Utsiravegen 7, reparasjon av steinmur etter bilulykke i Kyavegen, planting av trær, beskjæring av trær og busker, felling av trær etter vindfall, maling av vaktbod og løpende skifte av lyspærer på hele velforeningens område. Dette praktiske arbeidet er for det meste utført av styrets medlemmer på dugnad og delvis med privat utstyr.

Trondheim, 25.3.2026

Styret i Strinda Velforening

BankID Signing
Henning Skjæret
2026-03-13

BankID Signing
Killingberg, Nils Magne
2026-03-18

BankID Signing
Petter Tingelstad
2026-03-22

BankID Signing
Romero, Marjeris Sofia Cerme
2026-03-28

BankID Signing
Eriksen, Sigbjørn
2026-04-06

Strinda Velforening

2025

kjeldsberg

BOLIGFORVALTNING

Resultatregnskap

Strinda Velforening
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse driftsinntekter	2	60 000	105 404	0	0
Felleskostnader		1 818 370	1 606 320	1 818 567	1 886 854
Leieinntekter		0	0	4 000	0
Inntekter Parsellhager	3	7 750	0	0	8 000
Sum inntekter		**1 886 120**	**1 711 724**	**1 822 567**	**1 893 854**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	4	91 280	75 306	91 280	114 100
Revisjonshonorar	4	13 260	10 102	14 800	15 836
Forretningsførerhonorar		59 527	76 575	57 000	59 622
Andre honorarer og kontingenter		22 005	2 183	5 000	1 000
Kommunale avgifter og renovasjon		21 813	45 415	20 000	20 000
Administrasjons- og møteutgifter		11 269	3 457	7 000	10 000
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg		0	0	10 000	1 000
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer		1 425 000	1 295 660	1 425 000	1 477 725
Vedlikehold/ drift	3	80 853	95 640	50 000	88 000
Energikostnader		20 428	21 170	36 050	22 000
Forsikring		0	0	0	20 000
Avsetning framtidig vedlikehold	5, 6	50 383	0	50 000	50 000
Gebyr og bankomkostninger		2 685	4 262	12 000	6 000
Sum driftskostnader		**1 798 502**	**1 629 771**	**1 778 130**	**1 885 283**
Driftsresultat		**87 618**	**81 953**	**44 437**	**8 571**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		9 525	5 014	0	0
Finansresultat		**9 525**	**5 014**	**0**	**0**
Resultat		**97 144**	**86 967**	**44 437**	**8 571**
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	7	97 144	86 967	44 437	8 571
Sum overføringer		**97 144**	**86 967**	**44 437**	**8 571**

Balanse pr 31. desember

Strinda Velforening
Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12.2025	Pr. 31.12.2024
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt til leverandører		107 124	0
Andre fordringer		2 775	0
Sum fordringer		**109 899**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5, 6	305 246	267 495
Sum omløpsmidler	**8**	**415 145**	**267 495**
Sum eiendeler		**415 145**	**267 495**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	355 964	258 821
Sum opptjent egenkapital		**355 964**	**258 821**
Sum egenkapital		**355 964**	**258 821**
Gjeld			
Vedlikeholdsfond	5, 6	50 383	0
Sum avsetninger til vedlikeholdsfond		**50 383**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	1 068
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 394	5 469
Annen kortsiktig gjeld		2 404	2 137
Sum kortsiktig gjeld	**8**	**8 798**	**8 674**
Sum gjeld		**59 181**	**8 674**
Sum egenkapital og gjeld		**415 145**	**267 495**

TRONDHEIM,
Styret for Strinda Velforening

Nils Magne Killingberg
Styrets leder

Sigbjørn Eriksen
Styremedlem

Petter Tingelstad
Styremedlem

Henning Skjæret
Styremedlem

Marjeris Sofia Cermeno Romero
Styremedlem

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

N-7010 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG DISPENSASJON

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Leif Inge Horten	05/18797/ oppgis ved alle henv.		08.11.2007

Kinnvegen 6, Persaunet leir B 12, midlertidig brukstillatelse og dispensasjon

Byggested: **Persaunet Leir, B12** Gnr.: **9** Bnr.: **591**
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Fondbygget AS**

Deres anmodning om midlertidig brukstillatelse er mottatt byggesakskontoret 31.08.2007.

I følge plan- og bygningsloven § 99 kan midlertidig brukstillatelse gis når gjenstående mangler er av mindre vesentlig betydning og kommunen finner det ubetenkelig.

Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §§ 8.1, 8.3 og 8.4. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7.

Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

Byggesakskontoret vurderer at det foreligger særlige grunner for å innvilge midlertidig dispensasjon fram til juni 2010. Så snart Tg3, FRI 2, Fk1, Fk7 og Fk10 er opparbeidet som regulert skal FRI 3 opparbeides som forutsatt og vist i gjeldende utomhusplan og senest innen juni 2010.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra reguleringsbestemmelsene §§ 8.1, 8.3 og 8.4 vedrørende bruk av midlertidig adkomst fra Fk7 over FRI 3 til Marie Michlets veg. Det vises til **FBR IGT 2885/07** endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. **FBR IR 1282/05** og **FBR IP 1655/05** for etablering av midlertidig adkomst fra Fk7 over FRI 3 til Marie Michlets veg.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon finner byggesakskontoret å kunne gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket: hele bygget samt utomhusarealer inntil 5 meter fra bygningen.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	05/18797	28.09.2007

Gjenstående arbeider skal være utført og ferdigattest innhentet innen 01.10.2010.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at dersom manglene ikke er rettet og ferdigattest ikke er innhentet innen ovennevnte frist, kan dette få konsekvenser for ansvarlig aktørers ansvarsrett i fremtidige saker.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Leif Inge Horten
saksbehandler

Kopi:
Fondbygget AS, Sandgata 2, 7044 TRONDHEIM
Trondheim brann og redningstjeneste

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

Trondheim

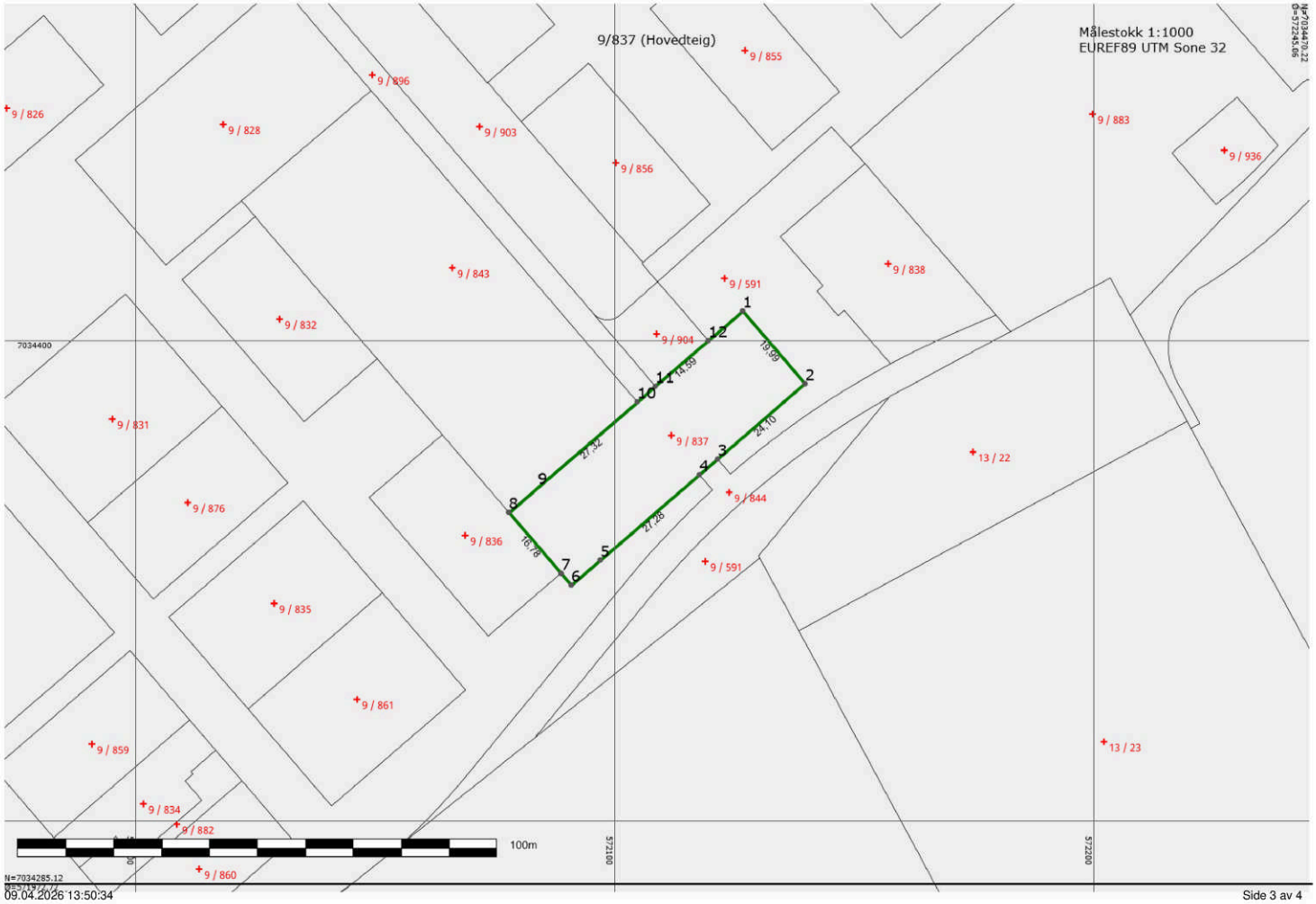
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**9**	**837**	**0**	**18**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 9/837
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
9 / 826
9 / 828
9 / 896
9 / 903
9 / 855
9 / 856
9 / 883
9 / 936
9 / 843
9 / 838
9 / 591
9 / 832
9 / 904
7034400
9 / 831
9 / 837
13 / 22
9 / 876
9 / 844
9 / 836
9 / 591
9 / 835
9 / 861
9 / 859
13 / 23
9 / 834
9 / 882
9 / 860
100m
5721
5722
N=7034285.12
09.04.2026 13:50:34


9/837 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
9 / 826
9 / 828
9 / 896
9 / 903
9 / 855
9 / 856
9 / 883
9 / 936
9 / 843
9 / 838
9 / 591
9 / 832
9 / 904
9 / 831
9 / 837
9 / 876
9 / 836
9 / 844
9 / 591
13 / 22
9 / 835
9 / 861
9 / 859
13 / 23
9 / 834
9 / 882
9 / 860
7034400
5721000
5722000
100m
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
19.99
24.10
27.28
18.78
27.32
14.59

Areal og koordinater

Areal: 1287,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034380,27 Øst: 572111,92

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034406,23	572126,79	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			19,99	Ikke hjelpelinje		10	
2	7034391,07	572139,82	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			24,10	Ikke hjelpelinje		10	
3	7034375,36	572121,54	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			5,00	Ikke hjelpelinje		10	
4	7034372,10	572117,75	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			27,28	Ikke hjelpelinje		10	
5	7034354,32	572097,06	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			8,00	Ikke hjelpelinje		10	
6	7034349,11	572090,99	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			3,21	Ikke hjelpelinje		10	
7	7034351,54	572088,90	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			16,78	Ikke hjelpelinje		10	
8	7034364,27	572077,96	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			8,00	Ikke hjelpelinje		10	
9	7034369,48	572084,03	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			27,32	Ikke hjelpelinje		10	
10	7034387,29	572104,75	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			5,00	Ikke hjelpelinje		10	
11	7034390,55	572108,54	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			14,59	Ikke hjelpelinje		10	
12	7034400,05	572119,60	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			9,48	Ikke hjelpelinje		10	

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 455

Arkivsak:03/19211

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR PERSAUNET

Planen er datert	: 20.01.2004
Dato for siste revisjon av plankartet	: 07.07.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 07.07.2004
Dato for Bystyrets vedtak	: 26.08.2004
Dato for revidert plankart og bestemmelser ihht bystyrets vedtak	: 05.10.2004

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Reguleringsplan Persaunet, datert 20.01.04, sist endret 05.10.04

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål med feltangivelse som vist på plankartet:

-Boliger med tilhørende anlegg
B1, B2, B3a, B3b, B3e, B4, B6, B7, B8, B9, B10a, B10b, B11 og B12
-Næringsområde N2, N3
-Kombinert bolig- og næringsområde N1, N4
-Kombinert allmennyttig bebyggelse/bydelshus og næringsområde, A1
-Offentlig bebyggelse/sykehjem O1
-Offentlig bebyggelse/barnehage O2, O3 og O4
-Fellesområde, avkjørsel Fk1, Fk2, Fk3, Fk5, Fk6, Fk7, Fk8, Fk9, Fk10 og Fk11
-Fellesområde, parkering Fp1, Fp2, Fp4, Fp5, Fp6, Fp7, Fp8, Fp9, Fp10 og Fp11
-Fellesområde, Grøntanlegg F1 og F2
-Offentlig friområde/park FRI1, FRI2, FRI3
-Offentlig trafikkområde, kjøreveg Tk1, Tk2, Tk5
-Offentlig trafikkområde, gang-og sykkelveg /fortau Tg1, Tg2, Tg3
-Annet vegareal, Ta1
-Spesialområde bevaring.

For bevaringsområdet Persaunet Leir finnes særskilte fredningsbestemmelser gitt i medhold av kulturminneloven, samt en tilhørende forvaltningsplan utarbeidet av Riksantikvaren.

§3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Utomhusplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert og høydesatt utomhusplan for den ubebygde delen av det aktuelle feltet, samt

tilhørende fellesarealer, i målestokk 1:200. jfr. § 4.4. Planen skal vise bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, forstøtningsmurer, veier, parkering og parkeringsanlegg for kjøretøy og sykler, plassering og utforming av lekeplasser/aktivitetsarealer, felles og privat oppholdsareal, møblering, avfallsdunker, beplantning, overvannshåndtering og materialbruk. Utomhusplanen må godkjennes av kulturminnemyndigheten.

Sammen med utomhusplanen for F1, skal utarbeides en egen skjøtselsplan for eksisterende vegetasjon slik at karakteren på den eventuelle bevaringsverdige vegetasjonen opprettholdes.

Det tillates ikke oppsatt gjerder i området, med unntak av der hvor det er nødvendig på grunn av personsikring. Hovedport med bom, og eksisterende gjerde i inntil 30 meters lengde på begge sider av porten, tillates beholdt under forutsetning av at anlegget funksjonelt kan integreres i utomhusplanen for området.

Det skal utarbeides et helhetlig program for skilting, postkasser, søppelhåndtering, sykkelparkering og utebelysning i området.

Parkeringsplasser skal opparbeides på en estetisk god måte med beplanting.

3.1.2 Utforming av ny bebyggelse
Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet og høy materialstandard. Materialer skal ha lang levetid og generelt være miljøvennlige. Det tillates bare mindre tekniske rom/installasjoner på takene. De skal utformes som en del av det arkitektoniske uttrykket forøvrig, både i valg av materialer og volumoppbygging.

Innenfor område regulert til bevaring skal bygningene plasseres som vist på plankartet.
Jfr § 7.

I øvrige områder er huskropper på plankart å betrakte som retningsgivende.

Bebyggelse under bakken tillates i den grad det er nødvendig for å dekke parkerings- og bodbehov, under forutsetning av at byggverket i sin helhet ligger under jord. Avgrensning av parkeringskjeller er vist på plankartet.

3.1.3 Boligtyper

Området skal ha en variert boligsammensetning. Som helhet skal området inneholde maks 20% små leiligheter (ett-roms) , minimum 30% 2 - 3 roms, minimum 20% 4 roms og minimum 10% 5 roms leiligheter. Alle delområder skal ha sammensatt leilighetsstruktur. For feltene B1, B4, B8, B9, B10a, N1 og N4 skal det tilstrebes samme sammensetning, men hensyn til fredningen skal gå foran.
For hvert byggetrinn skal det redegjøres for leilighetssammensetningen.

Det skal i bygg med mer enn to hovedetasjer, legges til rette for god tilgjengelighet for alle brukergrupper dersom dette ikke kommer i konflikt med bestemmelser i §7 Spesialområde bevaring. I forbindelse med byggesøknad for hvert felt skal det redegjøres for omfang og plassering av HC-parkering.

Mindre næringsvirksomheter kan etableres i eksisterende bebyggelse. Virksomheten må ikke føre til økt trafikkbelastning eller økt parkeringsbehov ut over bruken til boligformål. Videre må ikke virksomheten medføre støy som kan være til sjenanse for boligene. Det vises til rundskriv TA 506 (SFT).

3.1.4 Grad av utnytting
Tillatt bruksareal, T-BRA, er angitt i reguleringsbestemmelsene for hvert enkelt felt. Parkeringskjellere og annet areal under bakken skal ikke inkluderes i T-BRA.

3.1.5 Bebyggelsens høyde
Bebyggelsens høyde skal ikke overstige den mønehøyde og gesimshøyde som er påført plankartet.

3.1.6 Vegetasjon
I hele planområdet skal det etableres vegetasjon i tråd med godkjent utomhusplan. Større trær i planområdet, særlig trerekke mot Persaunveien, skal bevares. Det skal etableres en ny trerekke langs planlagt ny gangvei Tg2 innenfor regulert trafikkareal.

3.1.7 Parkeringsdekning
Hovedprinsippet er at hvert delfelt skal dekke sitt eget behov, hvis ikke annet er spesifisert i egne bestemmelser til feltet.

Følgende parkeringskrav legges til grunn:
Boliger over 40 m2: 1.5 plass pr. bolig
Boliger under 40 m2: 0.6 plass pr. bolig
Næring: maximum 2 plasser pr. 100 kvm
Kontor: minimum 1 plass pr. 100 kvm

Ved byggesøknad skal det innleveres en parkeringsplan etter retningslinjene i Trondheim kommunes parkeringsvedtekt for hvert delfelt. Hovedtrekk i parkeringsløsningene er vist på reguleringskart.

Ved dokumentasjon på at det etableres en bildelingsordning med en deltagelse på minimum 25% av leilighetene, kan det vurderes redusert parkeringsdekning.

Sykkelparkering skal være som følger:
Boliger under 60 m2: 1 plass pr. bolig
Boliger over 60 m2: 3 plasser pr. bolig

Sykkelparkering tillates etablert i fellesområdene

I bevaringsområdene skal det av vernehensyn kunne gjøres unntak fra sykkelparkeringsreglene dersom de gir uheldige effekter for verneformålet.

3.1.8 Søppelhåndtering
Søppelhåndteringsanlegg skal i størst mulig grad integreres i bebyggelsen. Evt. søppelhåndteringsanlegg og miljøstasjoner som ligger utenfor bygninger skal vises på utomhusplanen. Anleggene tillates etablert i fellesområdene.

3.1.9 Energi
I forbindelse med byggesøknad skal det redegjøres for energiløsning for hvert delfelt. Planområdet ligger innenfor konsesjonsgrensene for fjernvarme.

3.1.10 Lekeplasser
Det skal opparbeides sandlekeplasser i henhold til kommunens vedtekter.

3.2 Boligområde B2, B3a
Eksisterende boligområde.

3.2.1 Arealbruk
Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

3.3 Boligområde B1, B3b, B4, B8, B9, B10a
Boliger innenfor bevaringsområdet Persaunet Leir, samt Gamle Strinda sykehus.

3.3.1 Arealbruk
Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. Bruken må ikke komme i konflikt med bestemmelser i §7 Spesialområde bevaring.

3.3.2 Bebyggelsens utforming
Jfr. bestemmelser §7 Spesialområde bevaring.

3.3.3 Parkering
B1 skal ha parkering i felt Fp2
B4 skal ha parkering i Fp1
B8 skal ha parkering i Fp6
B10a skal ha tilleggsparkering i felt Fp 7, 8, 9 ,10 og 11.

3.4 Boligområde B3e, B7, B11
Nye boliger utenfor bevaringsområdet.

3.4.1 Grad av utnytting
Grad av utnytting skal ikke overstige følgende T-BRA i hht TEK § 3-5:
B3e: 6.500 m2
B7: 4.100 m2
B11: 16.100 m2

3.4.2 Bebyggelsens høyde
Innenfor de angitte maksimale cotehøyder, kan bebyggelsen oppføres i inntil 4 etasjer i B3e og B11 og inntil 3 etasjer i B7.

3.4.3 Parkering
Felt B11 tillates å etablere et begrenset antall besøksparkeringsplasser på bakkeplan. Felt B3e, har tilleggsparkering i Fp2. B1 skal ved utbygging av B3e, ha tilgang til å etablere et antall parkeringsplasser i kjeller på B3e, slik at parkeringsdekningen blir i henhold til parkeringsvedtektene. Omfang på parkeringskjellere er vist på plankart.

3.4.4 Særskilte bestemmelser for B3e
Vist bebyggelse i B3e, skal bearbeides videre både når det gjelder plassering og form med hensyn på solforhold og lys. Ved plassering av bebyggelse skal det tas særlig hensyn til bevaring av vegetasjonen i delfeltet både gjennom planleggings- og utbyggingsfasen. Parkeringskjeller er vist på plankartet.

3.5 Boligområde B6, B10b, B12
Nye boliger i bevaringsområdet.

3.5.1 *Bebyggelsens plassering*
Som vist på plankartet.

3.5.2 *Bebyggelsens utforming.*

Bebyggelsen skal utformes som tilpasningsarkitektur og innenfor de rammer som gis i § 7, formingsveilederen, samt cotehøyder påført plankartet.

3.5.3 Grad av utnytting
Grad av utnytting skal ikke overstige følgende T-BRA i hht TEK § 3-5:
B6: 1.800 m2
B10b: 5.500 m2
B12: 2.600 m2

3.6.4 Parkering
Felt B6 skal ha parkering i Fp5.
Felt B10b skal ha tilleggsparkering i Fp7, Fp8, Fp9, Fp10.

3.6 Kombinert bolig og næringsområde N1 og N4
Eksisterende bebyggelse i bevaringsområdet Persaunet Leir.

3.6.1 Arealbruk
Området skal benyttes til næringsvirksomhet og boliger.
Virksomheten må tilpasses bebyggelsens karakter og status som verneverdige/fredede bygg.

3.6.2 Ny bebyggelse
Det tillates sammenbygning av de to kasernene bygg 7 og 9, dersom dette ikke er i strid med bestemmelser i §7 Spesialområde bevaring.

3.6.3 Eksisterende bebyggelse
§7 Spesialområde bevaring inneholder bestemmelser for eksisterende bebyggelse med tilhørende uteområder.

3.6.4 Parkering
N4 skal ha parkering i Fp1. N1 skal ha parkering i Fp4 og Fp5. Det tillates parkering mellom bygningene 6-8, 7-9 og 10 og 12 i N1.

3.7 Næringsområde N2, N3
Eksisterende bebyggelse i bevaringsområdet.

3.7.1 Arealbruk
Området skal benyttes til næringsvirksomhet uten varige arbeidsplasser.
Virksomheten må tilpasses bebyggelsens karakter og status som verneverdige/fredede bygg.

3.7.2 Eksisterende bebyggelse
§7 Spesialområde bevaring inneholder bestemmelser for eksisterende bebyggelse med tilhørende uteområder.

3.8 Offentlig bebyggelse – sykehjem O1
Ny bebyggelse i bevaringsområde

3.8.1 Arealbruk
Området skal benyttes til sykehjem.

3.8.2 Plassering av ny bebyggelse
Ny bebyggelse skal plasseres som vist på plankartet.

3.8.3 Grad av utnytting
Grad av utnytting skal ikke overstige 2500 m2 T-BRA i hht TEK § 3-5:

3.8.4 Bebyggelsens høyde og utforming
Innenfor de angitte maksimale cotehøyder, kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer.

3.9 Offentlig bebyggelse – barnehage O2, O3 , O4
Eksisterende bebyggelse, delvis i bevaringsområde.

3.9.1 Arealbruk
Områdene skal benyttes til barnehage.

3.9.2 Eksisterende bebyggelse
§7 Spesialområde bevaring inneholder bestemmelser for eksisterende bebyggelse med tilhørende uteområder.

3.9.3 Parkering
Ansatteparkering for O2, O3 og O4 skal skje på Fp1. Hente- og bringeparkering skal for O2 skje i den (enveiskjørte) Fk9, for O3, på Fp1 og for O4 på Fp5.

3.10 Kombinert formål almennyttig bebyggelse- Bydelshus/næring A1
Eksisterende bebyggelse i bevaringsområde

3.10.1 Arealbruk
Området skal benyttes til bydelshus og naturlig tilhørende næringsvirksomhet. Uteservering kan tillates.

3.10.2 Eksisterende bebyggelse
§ 7 Spesialområde bevaring inneholder bestemmelser for eksisterende bebyggelse med tilhørende uteområder.

3.10.3 Parkering
A1 har parkering i Fp6.

§4 FELLESOMRÅDER

4.1 Fellesområde, avkjørsel Fk1, Fk2, Fk3, Fk5, Fk6, Fk7, Fk8, Fk9, Fk10, Fk11
Området ligger delvis innenfor bevaringsområdet Persaunet Leir.
Jfr. §7 Spesialområde bevaring.

Veier skal nyttes til felles kjøreveger og skal opparbeides som vist på plankartet.
Fk1 er felles for B10a, B10b og B11.
Fk2 er felles for B8, O3, N3 og N1.
Fk3 er felles for B3a.
Fk5 er felles for B1 og B3e.
Fk6 er felles for B 11.
Fk7 er felles for B11, B10b, B10a, N2 og B12.
Fk8 er felles for B 9 og N1.
Fk9 er felles for B4, B3b, O1, O2 , N4 og B6.
Fk10 er felles for B10a, B10b, B12, N2, B11, FRI3.
Fk11 er felles for B11.

Vegutforming skal vises på utomhusplan, jfr 3.1.1

4.2 Fellesområde, parkering
-Fp1 er felles for boligområdene B4, B6, B7, B8, B9, N1 og N4.
-Fp2 er parkeringsplass for B1 og B3e.
-Fp11 er felles for B10a, B10b, B11 og FRI3.

For øvrige parkeringsbestemmelser vises til punkt for hvert boligområde.

4.3 Fellesområder F1, F2

F1 skal benyttes til rekreasjonsarealer for alle innenfor planområdet.
F2 er felles for B7 og O4.

Utforming av fellesområder skal vises på egen utomhusplanen, jfr. 3.1.1

§5 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

5.1 Friområde FRI1, FRI2, FRI3

Krav til utomhusplan, punkt 3.1.1, gjelder for alle friområder. Plan for opparbeidelse av områdene skal godkjennes av kommunen.

FRI1 skal benyttes til rekreasjon, balløkke og uorganisert lek. Eksisterende bygg i friområdet kan restaureres og tas i bruk til formål i tråd med regulert formål.

FRI2 skal opparbeides som aktivitetsareal og ballfelt for uorganisert lek

FRI3 skal opparbeides som ordinær 40x60 ballbane, med slitesterkt dekke. På området skal det tilrettelegges for enkel friidrettstrening så som lengdesprang, høydehopp og 60m løp.

For areal innenfor bevaringsområde gjelder bestemmelser i 7.1.3.

Eksisterende badstue flyttes innad i FRI3, utover dette tillates det ikke oppføring av bygg i områdene. Det vises til pkt 7.1.2 for bestemmelser knyttet til badstue.

Før bygging av parkeringskjeller inn i FRI1 som vist i planen, skal det foreligge plan for nødvendige avbøtende tiltak og istandsetting.

§6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

6.1 Kjøreveg, Tk1, Tk2 og Tk5
Områdene Tk1, Tk2 og Tk5 skal nyttes til offentlige kjøreveger og skal opparbeides som vist på plankartet.

6.2 Gang- og sykkelveg og fortau, Tg1, Tg2, Tg3
Områdene Tg1, Tg2 og Tg3 skal nyttes til gang- og sykkelveger og skal opparbeides som vist på plankartet. I tillegg til gang- og sykkeltrafikk kan områdene også brukes av kjøretøy for vedlikehold, brann og redning. Der det er vist på plankartet tillates kjøring på Tg2 til felt B7. Der Tg2 også er

Aasta Hansteens veg, tillates kjøring på denne strekningen.

6.3 Annet vegareal, Ta1

Områdene Ta1mellom Tk1 og Tg 1 skal nyttes til beplantning og snøopplagring. Det skal ved anleggsvirksomhet i, eller nær området, tas særlig hensyn til bestående vegetasjon.

§7 SPESIALOMRÅDE BEVARING

To miljøer innenfor planområdet reguleres til spesialområde pga. spesiell kulturhistorisk og krigshistorisk verdi, Persaunet Leir og Strinda gamle sykehus med tilliggende park.

Bygninger som inngår i områder regulert til spesialområde bevaring, tillates ikke revet eller fjernet uten at det foreligger særlige grunner for dette.

7.1 Persaunet Leir

7.1.0 Generelt

Persaunet Leir er krigsminne og kulturhistorisk miljø av nasjonal betydning. Grunnlaget for vern på nasjonalt nivå er beskrevet i "Forsvarets Landsverneplan. Verneplan for eiendommer, bygninger og anlegg", utgitt år 2000 av Forsvarets Bygningstjeneste, Eiendomsavdelingen.

7.1.1 Leiren

Leiranlegget som helhetlig struktur med bygninger som inngår i denne planen skal bevares.

7.1.2 Leirbebyggelsen

Bygninger markert på planen med nr 1 – 32 er fredet etter lov om kulturminner, § 22a, ved vedtak fattet av Riksantikvaren, datert 06.05.2004. For disse bygningene gjelder særskilte fredningsbestemmelser.

Bygningene markert med nummer 3, 5, 6, 18, 26 og 27 på plankartet, er fredet med henblikk på eksteriør, hovedstruktur og interiør. Bygning nr. 26, Badstue, tillates flyttet i henhold til Riksantikvarens anvisninger, gitt i brev av 27.05.2004.

Bygningene markert med nummer 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 19 og 20 på plankartet er fredet med henblikk på eksteriør og hovedstruktur.

Bygningene markert med nummer 1, 2, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 28, 29, 30 og 32 er fredet med henblikk på eksteriør.

Før bygningsmyndigheten kan godkjenne tiltak etter plan og bygningsloven, skal det foreligge tillatelse fra kulturminnemyndigheten.

Eksisterende bygninger som inngår i spesialområde bevaring skal bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper. Disse prinsippene søker å bevare så mye som mulig av opprinnelige og eksisterende konstruksjoner og bygningsdeler. Når utskiftning er påkrevd, skal det benyttes kopier eller rekonstruksjoner av bygningsdeler både når det gjelder detaljering, dimensjon, materiale, form og farge.

Ombygging eller påbygging kan i spesielle tilfelle tillates, enten som dokumentert tilbakeføring eller ved særskilte behov. Som dokumentasjon regnes oppmålingstegninger, fotografier og bilder. Ved alle byggearbeider som medfører endring skal eksisterende situasjon dokumenteres gjennom oppmåling

og fotografering. Denne dokumentasjon skal legges ved evt. Byggesøknad og lagres i kommunens byggesaksarkiv.

Før bygningsmyndighet behandler bygge- eller rivesøknader på bygninger som ikke er fredet, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Saker som sendes antikvarisk myndighet skal beskrive eksisterende situasjon gjennom oppmåling og fotografier, samt tegninger av det foreslåtte tiltaket. Ny bebyggelse innenfor bevaringsområdet er tillatt på nærmere angitt plassering. Disse bygningene skal utformes i samråd med kulturminnemyndighetene i henhold til stedlig byggeskikk.

7.1.3 Utomhusområder
Leirens utomhusområder med veger, stier og grønne flater skal- utenom de områder som er spesielt avmerket på plankartet (jfr.§7.1.3)- beholdes ubebygget og opprettholde sin opprinnelige åpne karakter. Ny vegetasjon i form av trær og busker kan bare etableres i den grad dette er forenlig med opprettholdelsen av leirens karakter, etter særskilt godkjennelse av kulturminnemyndighetene, jfr. § 7.1.1.

Innenfor leirområdet kan det ikke oppsettes gjerder eller andre bygde elementer som bryter leirens karakter.

Nødvendige bygde innretninger for søppelhåndtering og postkasser kan bare innpasses i henhold til samlet plan som etter kommunens skjønn ivaretar hensynet til leiranleggets helhetlige karakter.

7.1.4 Områder med ny bebyggelse
Det kan innpasses ny bebyggelse innenfor de byggelinjer og bygningshøyder som er angitt på plankartet i felt B6, B10bog B12. Ny bebyggelse skal i form og volum og materialbruk være tilpasset og underordnet eksisterende fredet bebyggelse.

7.2 Gamle Strinda sykehus og park

7.2.0 Generelt
Gamle Strinda sykehus og parken sørvest for bygningen utgjør et særpreget kulturmiljø og bygningen skal bevares i parkmessige omgivelser.

7.2.1 Bygningen
Fasadeutforming og utvendig materialbruk skal bevares, og kan bare endres i henhold dokumentert tidligere utforming. Som dokumentasjon regnes oppmålingstegninger, fotografier og bilder. Det skal foreligge uttalelse fra byantikvaren før bygningsrådet før bygningsmyndigheten kan godkjenne tiltaket.

7.2.2 Parken
Parkområdet skal opprettholde nåværende karakter med plen, trær og busker. Eksisterende trær som inngår i rekke eller gruppe, eller som i seg selv har slike kvaliteter at de kan oppfattes å ha verdi, skal bevares. Trær som pga. elde eller skade må skiftes ut, skal erstattes av nye. Plassering skal godkjennes av bygningsmyndigheten etter at det foreligger uttalelse fra byantikvar.

Parken kan tilrettelegges for aktivitet, ferdsel og lek i den grad dette ikke kommer i konflikt med parkkarakteren. Slik tilrettelegging skal godkjennes av bygningsmyndigheten etter at det foreligger uttalelse fra Byantikvar.

§8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Krav om samtidig ferdigstillelse av uteareal
Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

8.2 Krav om samtidig ferdigstillelse av parkeringsanlegg
Parkeringsanlegg skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent parkeringsplan/utomhusplan før brukstillatelse gis.

8.3 Krav om samtidig ferdigstillelse av fellesområder
Fellesområder skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

8.4 Krav om opparbeidelse av offentlige friområder

Før det gis brukstillatelse for boliger i B3e, skal friområde FRI1være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for boliger i B12, B7, B8, B9 og N1, skal friområde FRI2 være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for boliger i B10a, B10b og B11 skal friområde FRI3 være ferdig opparbeidet.

8.5 Krav om opparbeidelse av offentlige trafikkarealer

Før det gis brukstillatelse for boliger innen planområdet skal følgende tiltak være gjennomført:

- Omforming/omlegging av Fernanda Nissens veg med sikker fotgjengerkryssing fra Persaunveien til Marie Michelets veg, inkludert rundkjøring, som vist i planen.
- Gangvei fra rundkjøring i Fernanda Nissens veg fram til Aasta Hansteens veg, inkl trebeplanting.
- Kryssing i Persaunveien mot Kuhaugen med fotgjengerfelt og fortau.

Samtidig med utbygging av boligenhet nr. 100 - 200 innen planområdet, skal følgende tiltak gjennomføres:

- Ny gangvei (Tg3) fra opprinnelig hovedport og fram til område B12 der veien møter Tg2.
- Omforming/omlegging av Fernanda Nissens veg fra Marie Michelets veg til Kong Øysteins veg inkl. ny rundkjøring i Kong Øysteins veg.

Gina Krogs vei må være opparbeidet som vist i planen før det kan gis brukstillatelse for boliger i område B3e.

8.7 Øvrige vilkår for gjennomføring

8.7.1 VA-anlegg
I forbindelse med 1. byggesøknad må det innleveres en redegjørelse for VA -løsning for hele reguleringsområdet .

8.7.2 Veitrafikkstøy
Krav til skjerming mot trafikkstøy skal tilfredstilles i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer T8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv. Alle boliger skal tilfredstille støykrav gitt i PBL, dvs NS 8175, klasse C. Nødvendig

støyskjerming av boliger skal skje gjennom tiltak i fasader. Nødvendig støyskjerming skal tas som lokale tiltak og inngå som naturlige elementer i utomhusutformingen. Tett støyskjerm mot offentlig gate/veg tillates ikke. Støytiltak skal underordne seg hensynet til vern eller fredning. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges dokumentasjon på at innendørs og utendørs støynivå på private og felles arealer ikke overskrider satte grenser. Alle støybeskyttende tiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.
Det vises til utarbeidet støyrapport datert oktober 2003.

8.7.3 Forurensning i grunnen
I felt B11 skal det før oppgraving av masser i nærheten av tidligere oljetanker/bensinpumper gjennomføres supplerende undersøkelser og risikovurderinger. Dokumentasjon på at grunn ikke er forurenset skal følge byggemelding. Ved forurenset grunn skal plan for håndtering av forurenset masse følge rammesøknaden. Det vises for øvrig til utarbeidet rapport "miljøteknisk rapport", datert oktober 2003.

8.7.4 Rivingsarbeider
Til grunn for avfallsbehandling skal Trondheim Kommunes vedtekt om avfallshåndtering, samt målsetting om reduksjon av mengden, og om fremming av lovlig og miljøriktig behandling av avfall fra bygge- og anleggssektoren etterleves. Rivingssøknad skal inneholde redegjørelse for sortering av rivingsavfall- og materialer.

8.7.5 Anleggsperiode
Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis, skal det foreligge plan for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden. I planen skal vises hvordan trafikksikkerheten for myke trafikanter og særlige hensyn til sikker skolevei er ivaretatt. For anleggsperioden skal Trondheim kommunes bestemmelser vedr. bygge- og anleggsstøy overholdes. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives og være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

8.7.6 Fjernvarme
Bebyggelse innenfor planområdet skal planlegges og bygges ut fra at området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

8.7.7 Utbyggingshastighet og skolekapasitet
Det kan ikke gis tillatelse til tiltak i boligområdene før det er sikret skolekapasitet. Redegjørelse for skolekapasitet skal følge søknad om tiltak.

Bystyrets vedtak av 26.08.2004 er som følger:
VEDTAK

1. **Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Persaunet, med følgende endringer:**
2. **Område B3c med tilhørende bestemmelser tas ut av planen. Bystyret ber om å få seg forelagt egen detaljert sak for området, som også viser fremtidig bebyggelse, før man tar stilling til utnyttelsesgrad, etc.**
3. **Boligkroppen område B11 som går parallelt med Persaunevegen brytes opp fra en til flere bygningkropper, som vist på skisse merket PKA, datert 09.08.2004. Utnyttelsesgraden senkes tilsvarende, og bestemmelsene til reguleringsplanen, § 3.5.1 endres tilsvarende.**
4. **De fire boligblokkene i område B7 senkes fra 4 til 3 etasjer. Bestemmelsene til**

reguleringsplanen, § 3.5.1 og 3.5.2 endres tilsvarende.

5. **Parkeringsarealene foran bygningene 12 og 13 endres i tråd med riksantikvarens anbefalinger så langt det er mulig. Noen parkeringsplasser legges mellom byggene i N1 (bygg 6- 13). Parkeringskravet i henhold til vedtektene for ytre sone skal fremdeles legges til grunn.**
6. **Tillegg til reguleringsbestemmelsene § 5.1 friområde FRI 3: På området skal det tilrettelegges for enkel friidrettstrening så som lengdesprang, høydehopp og 60m løp.**
7. **Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket pka Per Knudsen Arkitektkontor AS, datert 20.01.2004, sist endret 07.07.2004. Bestemmelsene er sist endret 07.07.2004.**
8. **Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1.**

FLERTALLSMERKNAD - Ap, KrF, Sp, H, FrP, PP, V og DEM:
Rådmannen bes om sammen med utbygger om å søke å få statlige myndigheters tillatelse til å gjennomføre et utsmykkingsprosjekt for den gamle bunkeren i område N2, der f.eks. kunstnere kunne gå sammen og male bygningen.

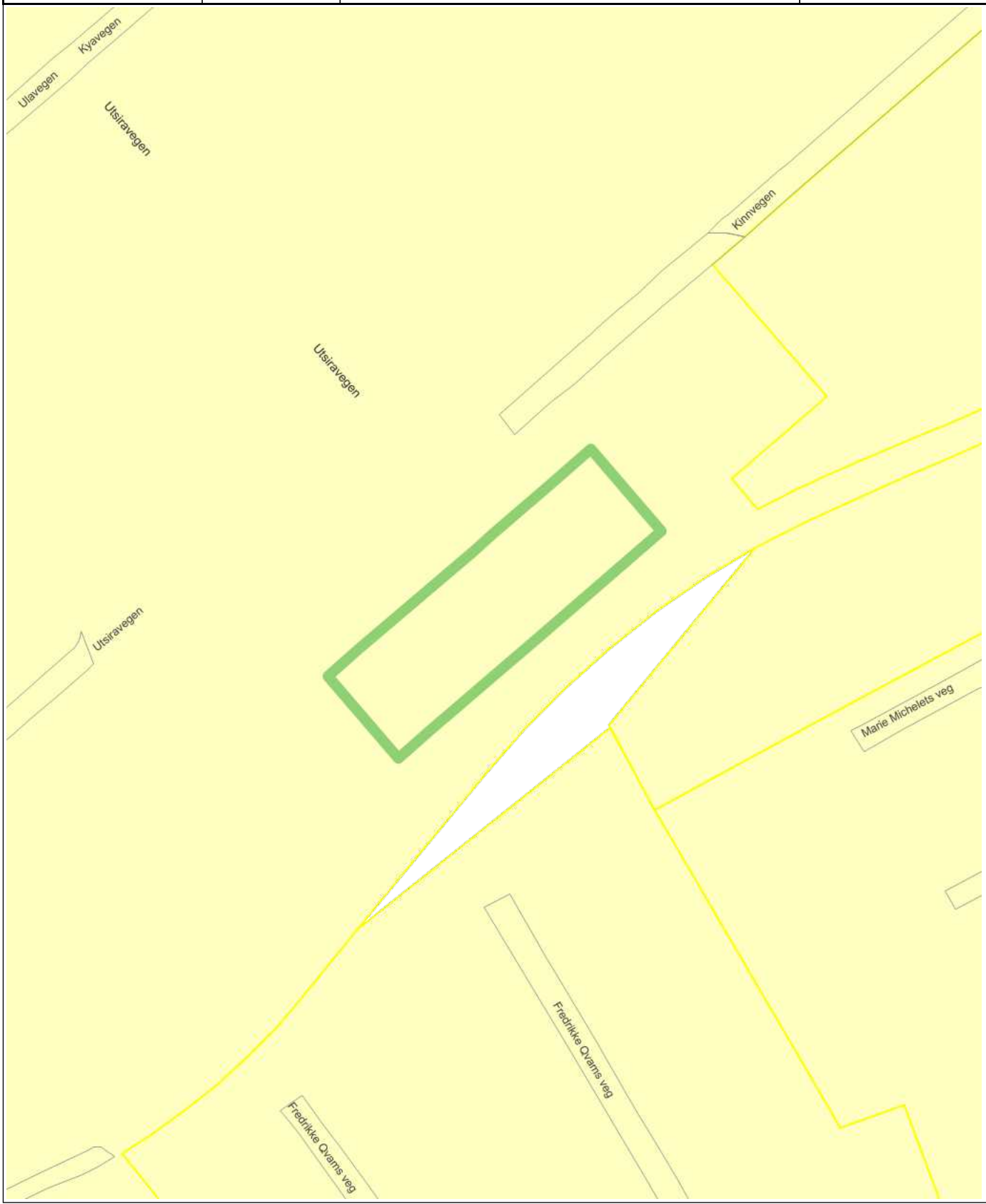
(Adm. Merknad: Bestemmelser og kart er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket)

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 837	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Kinnvegen 6 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

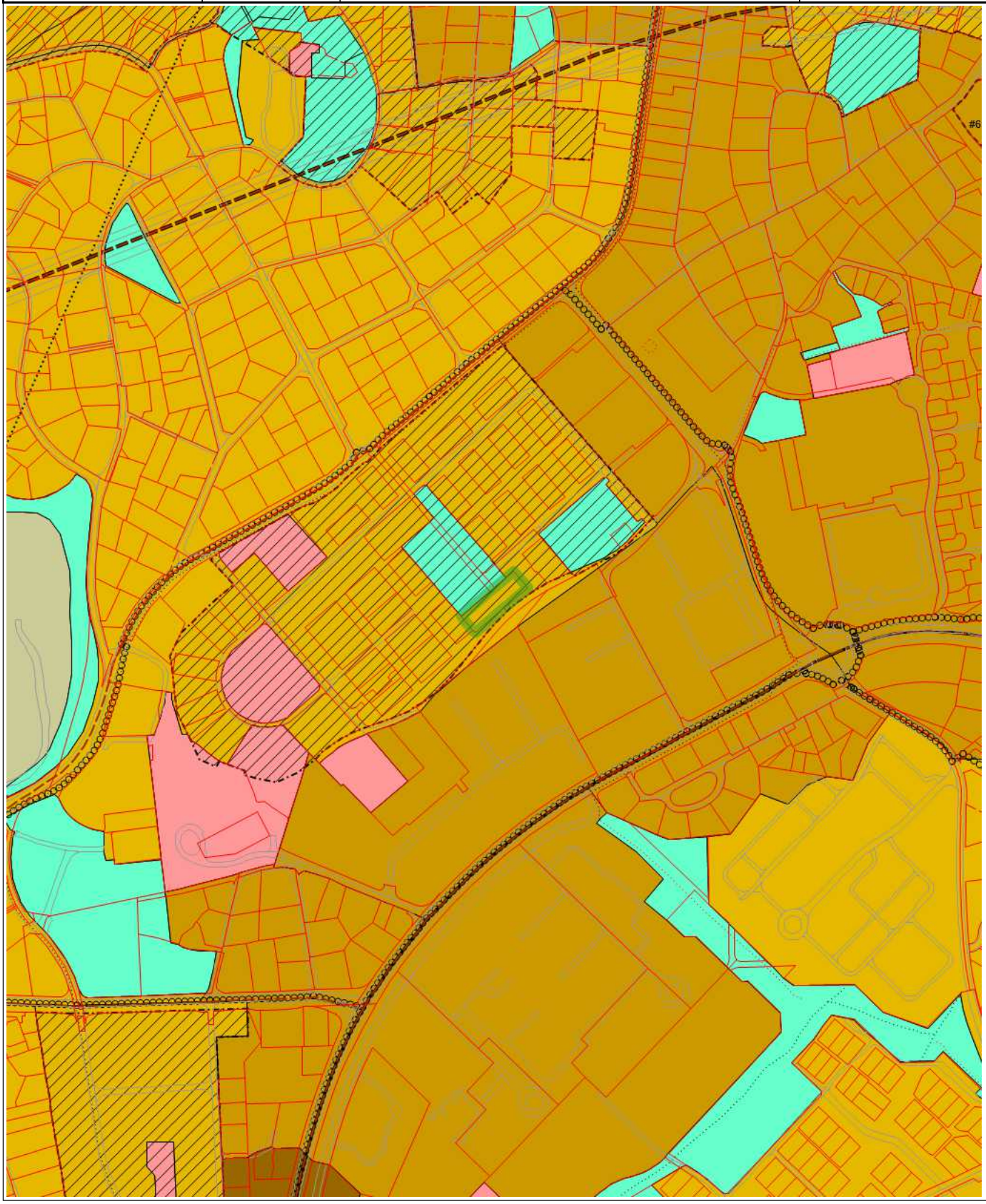
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 837	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Kinnvegen 6 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense fiktiv


Veg


Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting


Hensyn bevaring kulturmiljø


Turveg / turdrag


Framtidig turveg / turdrag


Jernbane - tunell


Kollektivtrase


Fjernveg tunnel


Hovedveg


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 1

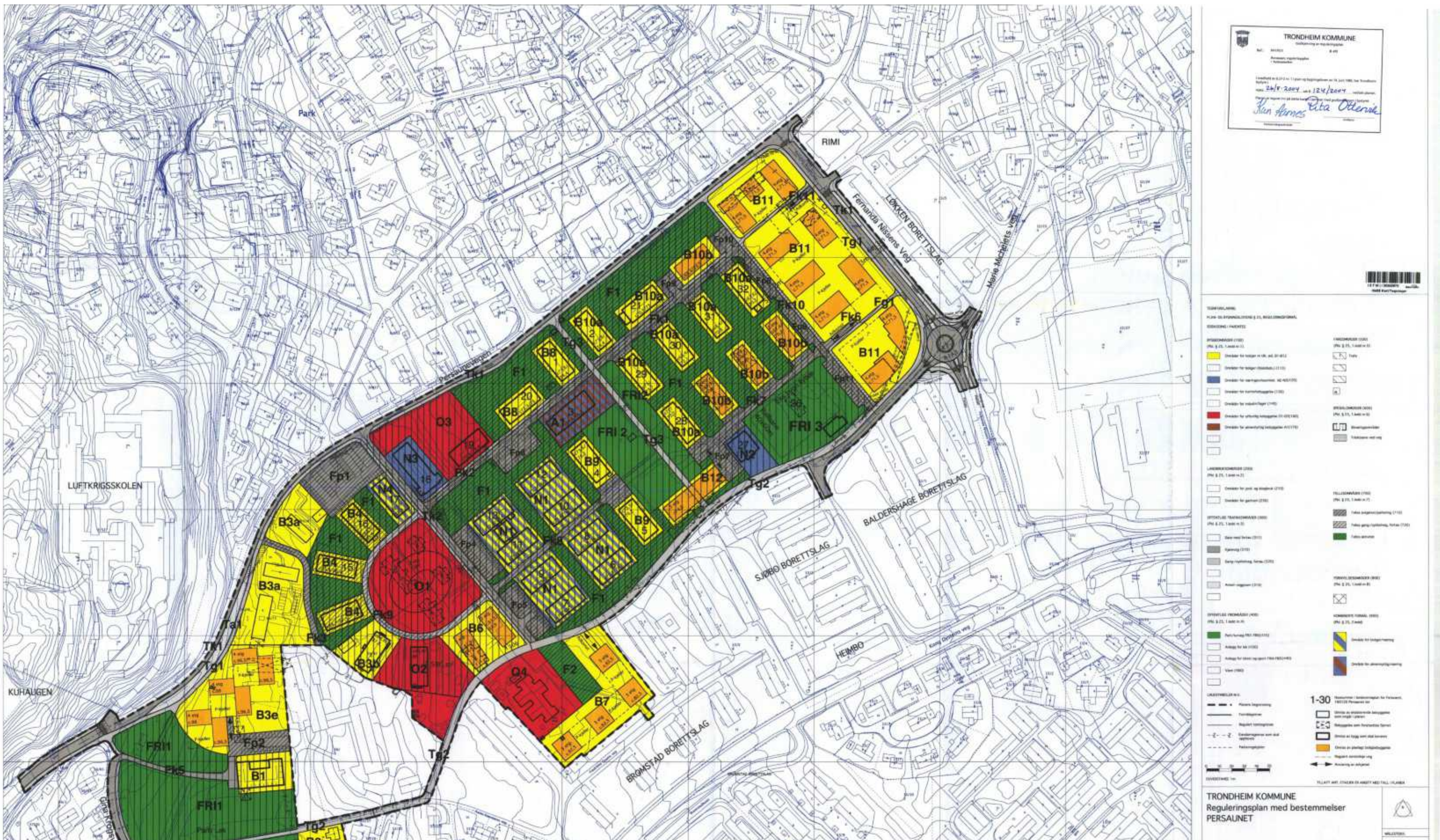

Byggesone 2


Byggesone 3


Offentlig eller privat tjenesteyting


Blå/grønnstruktur


Forsvaret


TRONDHEIM KOMMUNE
24/8-2004
124/2004
Rita Ottervik
Park
RIMI
LUFTKRIGSSKOLEN
KUHAUGEN
Persaunevegen
Fernanda Nissens Veg
LØKKEN BORETTSLAG
Marie Michelets Veg
BALDERSHAGE BORETTSLAG
SJØBO BORETTSLAG
HEIMBO
BROMSTAD BORETTSLAG
Kong Øysteinsveg
Tyholtveien
Gina Krogsvei
Park Lek
B11
B10a
B10b
B8
B9
B12
B6
B7
B4
B3a
B3b
B3e
B1
B2
F1
F2
FRI 2
FRI 3
FRI1
O1
O2
O3
O4
N1
N2
N3
N4
A1
Fp1
Fp2
Fp10
Fk1
Fk2
Fk5
Fk6
Fk9
Fk10
Tk1
Tk5
Tg1
Tg2
Tg3
Fg1
Ta1
1-30
TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser
PERSAUNET
pka
Per Knudsen Arkitektkontor AS
Skifte Eiendom AS
Trondheim Eiendom

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 837	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Kinnvegen 6 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

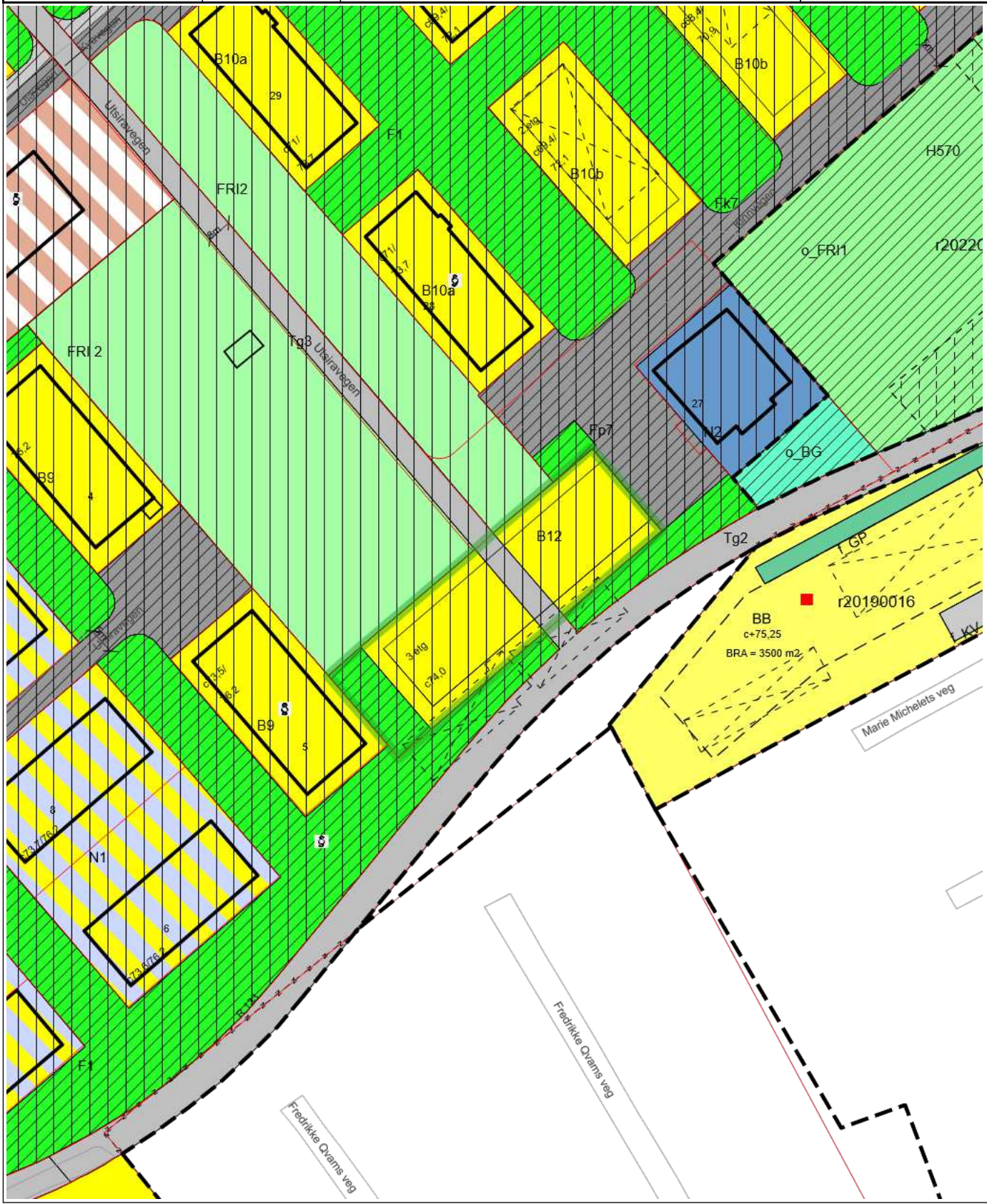
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Vegbom
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegbom
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Idrettsanlegg
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bygning under bakken
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Høydekurve
- Veg
- Skrå forstøtningsmur

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 837	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Kinnvegen 6 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

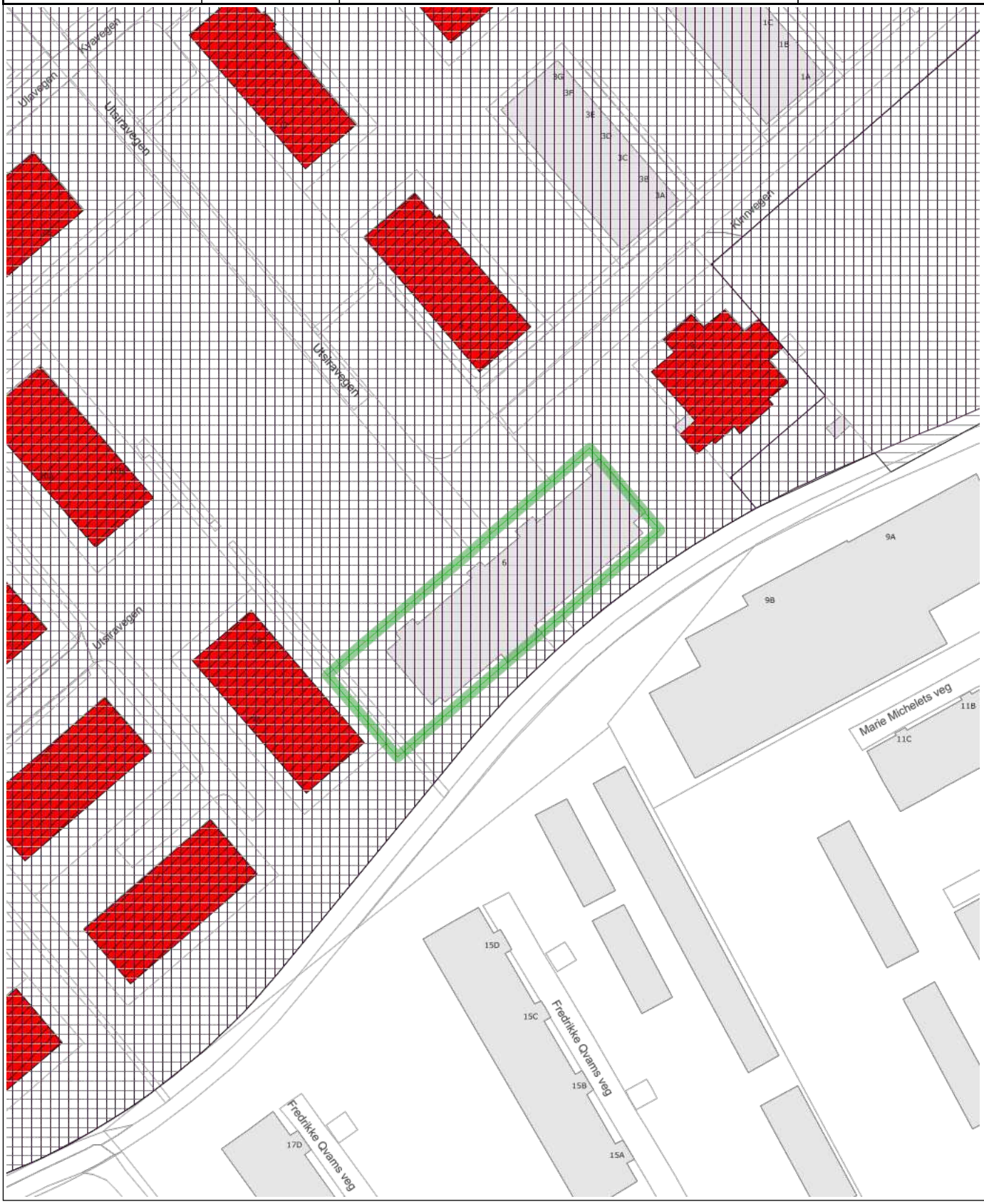
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bolig
- Forretning
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Bolig/Forretning
- Annet kombinert formål
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Gårdsplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Blå/grønnstruktur
- Friområde

Kulturminnekartet

Trondheim

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 837	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Kinnvegen 6 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hensynssone i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- Fredet
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Om Kulturminnekartet



Eksempel på kartutsnitt.

Tegnforklaring



Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)
- Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C.
- Freda kulturminner, inkludert freda bygninger og sikringssoner

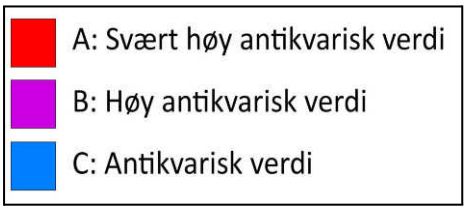
Mer om hva Kulturminnekartet viser

Informasjonen nedenfor, er hentet fra nettsiden trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

- Bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø er også tilgjengelig fra samme nettside.
- Byantikvaren er rådgiver for kulturminner i Trondheim.
  Byantikvaren kan kontaktes på e-post: byantikvaren@trondheim.kommune.no
- Kontakt Trøndelag fylkeskommune vedrørende freda kulturminner.

A, B og C - Antikvarisk bebyggelse

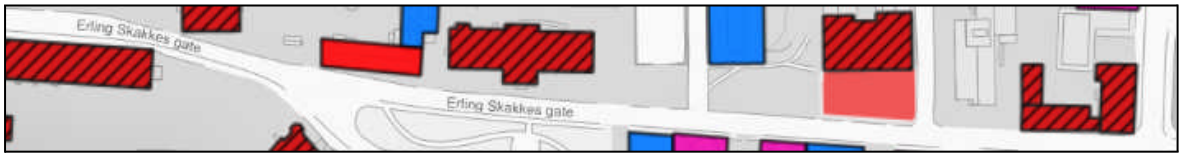
Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:



Mer informasjon om A, B og C: bestemmelser og kriterier for klassifisering:
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Freda bygning

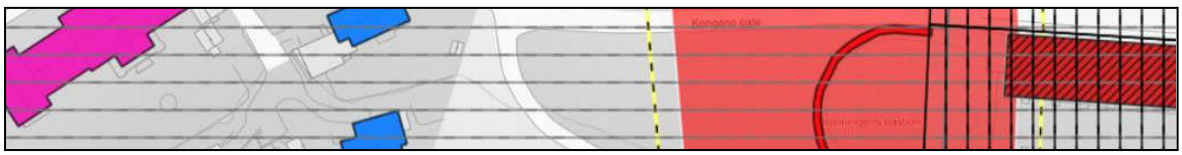
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



Freda bygninger er rød med svart skråskravur. For å synes bedre i kartet, vises de freda bygningene slik, selv om de også er en del av begrepet “Freda kulturminner”.

Freda kulturminner og sikringssoner

Kulturminner som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. De kan også ha en sikringssone rundt seg.



Freda kulturminner er lyse røde og sikringssoner er en gul og svart stiplet linje.

For informasjon om disse kulturminnene, som inkluderer områder og arkeologiske minner, gå til kulturminnesok.no. Visning i kartet av freda kulturminner og sikringssoner hentes direkte fra Riksantikvarens karttjeneste (wms).

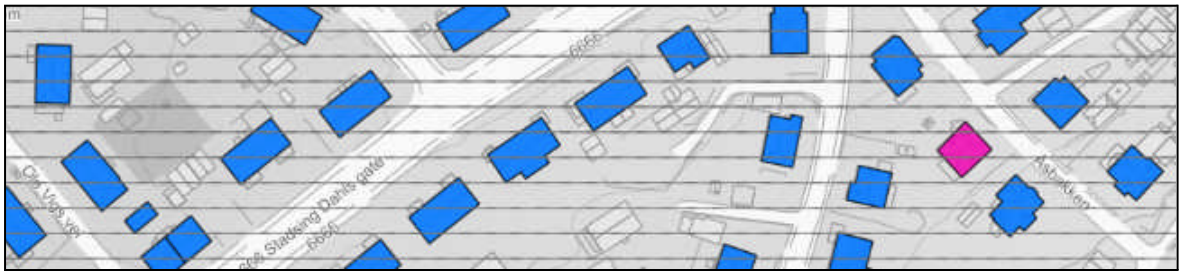
Bevaringsområde i reguleringsplan



Bevaringsregulerte områder har svart vertikal skravur.
Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

Reguleringsplanen kan du finne i Kulturminnekartet: Trykk i kartet og “popup” med informasjon vises. Bla med pilene til popupen som heter "Bevaringsområde i reguleringsplan". Der er det lenke til aktuell reguleringsplan: bestemmelser og plankart. Hvis popupen mangler lenke, scroll oppover. Øverst er det alltid informasjon.

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)



Hensynssoner kulturmiljø i KPA har grå horisontal skravur.

I Kommuneplanens arealdel er det bestemmelser og retningslinjer om hensynssoner kulturmiljø. Alle hensynssoner er beskrevet med tekst og foto i et vedlegg til KPA. Det er tilgang til både beskrivelser og bestemmelser via samme nettside som nevnt tidligere: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

TINGLYST
24 MAI 2006
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 11196

I henhold ti Trondheim kommune, By- og arealplankontorets vedtak DR 368/06 av 20.02.2006 gis følgende

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr 9 bnr 591 gir eiere av gnr 9 bnr f.o.m 820 t.o.m 841 rett til adkomst over samt rett til å ha liggende vann- og avløpsledninger og lignende på vår eiendom samt rett og plikt til å vedlikeholde disse.

Undertegnede eier av gnr 9 bnr 837 gir eiere av gnr 9 bnr 843 og 844 rett til adkomst over vår eiendom.

Eier av gnr 9 bnr 591, 820-844

TRONDHEIM FORSVARSBYGG

.....

STATEN V/ FORSVARSDEP.

TORE ARNTZEN

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Doknr: 11196 Tinglyst: 24.05.2006 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

Samt. OK

TINGLYST
24 MAI 2006
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 11197

ERKLÆRING
OM
BRUK AV FELLESAREAL OG
PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING

Undertegnede eier og hjemmelshaver for gnr. 9, bnr. 591 i Trondheim, gir herved eierne til enhver tid av de fradelte eiendommene med gnr. 9 fra og med bnr. 820 til bnr. 844, alle i Trondheim, rett til å benytte som fellesareal gnr. 9, bnr. 591 i Trondheim, mot å dekke alle kostnader tilknyttet eierskap, drift og vedlikehold av fellesarealene.

Hjemmelen til fellesarealene vil bli overført til en eller flere velforeninger som skal etableres for det aktuelle området, som samtidig overtar plikten til å dekke kostnadene.

Eierne av de ovennevnte fradelte eiendommer skal være pliktige medlemmer i denne eller disse velforeningene. Bestemmelser om bruk og vedlikehold av fellesarealene vil bli fastsatt av den eller disse velforeningene, som også vil fordele kostnadene mellom medlemmene.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

Trondheim, 11.05.06

TORE ARNTZEN

FORSVARSBYGG

Doknr: 11197 Tinglyst: 24.05.2006 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Samt. OK

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

TINGLYST
24 MAI 2006
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 11198

ERKLÆRING
OM
OPPARBEIDELSESPLIKT

1. Undertegnede er eier og hjemmelshaver til eiendom med gnr. 9, bnr. 591 i Trondheim (heretter kalt "Eiendommen"). Fra Eiendommen skal det fradeles eiendommer med gnr. 9, bnr. 820 til 844, alle i Trondheim (heretter kalt "Fradelte Eiendommer") og undertegnede vil etter fradeling også være hjemmelshaver til Fradelte Eiendommer. Denne erklæring skal tinglyses på samtlige Fradelte Eiendommer for så vidt angår punktene 2 og 3.

2. Eierne av Fradelte Eiendommer til enhver tid har plikt til å besørge opparbeidelse av fellesarealet som utgjøres av Eiendommen, slik Eiendommen fremstår etter ovennevnte fradeling. Eierne av Fradelte Eiendommer skal bære alle kostnader tilknyttet slik opparbeidelse.

3. Denne erklæring kan bare slettes fra Fradelte Eiendommer etter begjæring fra hjemmelshaver for Eiendommen.

4. Opparbeidelsesplikten er fordelt mellom eierne av Fradelte Eiendommer i henhold til særskilt avtale med selger av eiendommen. Avtalen med selger inneholder også nærmere bestemmelser om hvordan de aktuelle arbeider skal utføres.

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

Trondheim, 11.05.06

TORE ARNTZEN

FOR SVARSBYGG

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Doknr: 11198 Tinglyst: 24.05.2006 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Samt OK

AVTALE OM BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASSER

1. Fondbygget AS, org.nr. 987 980 397 og Lord Eiendom AS, org.nr. 983 465 390 er med denne avtale omforent om at Lord Eiendom AS gis bruksrett til totalt 6 parkeringsplasser i fellesarealer/p-kjeller på eiendommen gnr. 9, bnr. 837 i Trondheim kommune.

2. Bruksretten er knyttet til den skraverte del av p-kjelleren, slik det fremgår av vedlagte skisse.

3. Lord Eiendom AS har likeså nødvendig adkomstrett til p-plassene.

4. Lord Eiendom AS belastes for drifts- og vedlikeholdskostnader relatert til nevnte p-plasser.

5. For det tilfellet at bruksretten skal overdras til andre enn andelshavere i Borettslaget Persaunet Boligby, har Sameiet Fondbygget forkjøpsrett til nevnte plasser.

6. Nærværende avtale skal tinglyses med Lord Eiendom AS som rettighetshaver, på eiendommen gnr. 9, bnr. 837 i Trondheim kommune.

7. Ved eventuelle tvister i relasjon til avtaleforholdet, vedtar partene Trondheim tingrett som verneting.

***

Doknr: 441337 Tinglyst: 01.06.2007
STATENS KARTVERK

Avtalen er utferdiget i 2 – to – eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Trondheim den 22/5-2007

Fondbygget AS

Karl Johan Kopreitan

Lord Eiendom AS

Øyvind Antonsen

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Kan tinglyses
EiendomsMegler 1

Vi bekrefter at nærværende gjenpart er identisk med originalen.
EiendomsMegler 1

STATENS KARTVERK
Adkomst
Persaunet leir B12F
Fondbygget
pka
KJELLER
REVISJON

Doknr: 611726 Tinglyst: 31.07.2007
STATENS KARTVERK

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Erklæring

Undertegnende, eier av gnr. 9 bnr. 870 Kimvegen 6, tillegg 1, erklærer herved at eierne og beboerne av gnr. 9 bnr. 591, 628, 767, 768, 778, 816, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 842, 843, 844, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 859, 860, 861, 870, gnr.13 bnr. 222, 38, 51 og gnr. 56 bnr. 1, 64 og 82 har bruksrett til regulert friareal på denne eiendom i henhold til bestemmelsene i reguleringsplan R 55, vedtatt 26.08.2004.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune.

Trondheim 17.07.2007

FONDBYGGET AS
eier av gnr. 9 bnr. 870



Utsnitt av reguleringsplan R 55, vedtatt 26.08.2004.

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud
STATENS KARTVERK

Trondheim Kommune
Kart- og Oppmålingskontoret
Erling Skakkesgt. 14
7004 TRONDHEIM

Rett kopi bekreftes

Vår ref.:
9050303/TBo

Trondheim,
27.07.2007

Samtykke til tinglysing av dokumenter på eiendommen Fondbygget, gnr. 9, bnr. 870 i Trondheim kommune.

EiendomsMegler1 samtykker herved i tinglysing av erklæring datert 17.07.2007 vedrørende bruksrett til regulert friareal på gnr. 9, bnr. 870 i Trondheim Kommune, iht. bestemmelser i reguleringsplan R55, vedtak 26/8-2004.

Med vennlig hilsen
EiendomsMegler 1

Jannicke Lunde
Saksbehandler
EiendomsMegler 1

Jannicke Lunde
saksbehandler
Dir. tlf: 73 89 06 33
E-mail: jannicke.lunde@em1mn.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kinnvegen 6, 7045 Trondheim
Gnr. 9, Bnr. 837, Snr. 18, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260106

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Christopher Haugsdal

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 466 50 007

E-post: Christopher.haugsdal@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.
