PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

KVITSTEINVEGEN 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kvitsteinvegen 3
7027 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2005
BRA: 78 m^2
BRA-i: 67 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	2	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Kvitsteinvegen 3
7027 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31333

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.5.2025

Rapportdato
13.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Jan Olav Brevik**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Jan Brevik**

Navn: **Solbjørg Sjøvoll**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kvitsteinvegen 3, 7027 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	104	Bruksnr:	2195	Festenr:	
Seksjonsnr:	4	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2005**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligblokk er oppført i tre og betongkonstruksjon. Fasader er kledd med trekledning. Taket er flatt og tekket med folie. Vinduer med isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	78	67	11	0	16
Totalt m²	**78**	**67**	**11**	**0**	**16**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	67	65	2		
Totalt m²	**67**	**65**	**2**		

Kommentar til arealberegning

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør og terrassedør med glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Det er betongdekke i etasjeskille.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannvarsler i tak og brannslukker i bod.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

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

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er plassert på bad.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Det er etablert sikringsskap i entre, det er automatsikringer i skapet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2005	
Størrelse	
120	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk og tilluft gjennom luftespalter på vindu. Styres via kjøkkenvifte.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Det er flis på vegger og flis på gulv med varme.

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

Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er dusjnisje med garnityr, opplegg for vaskemaskin, toalett og servantskap med servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekansik avtrekk som styres via kjøkkenvifte.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Våtsone ligger mot felles gang og nabo. Det er derfor ikke foretatt hulltakking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

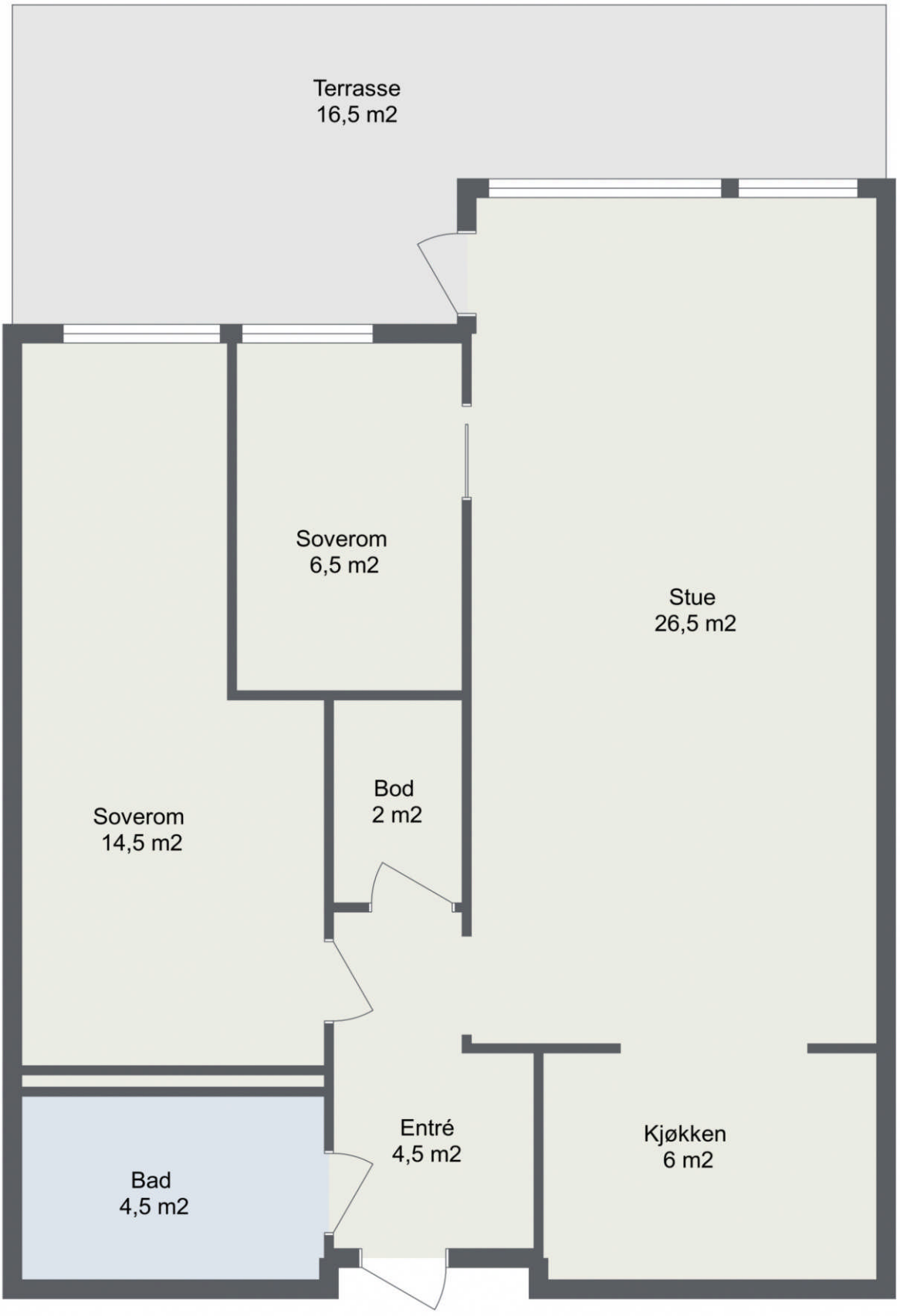
6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

1. Etasje



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

TAKST MIDT-NORGE

Side 5 av 9

Attestert kopi av dok.nr. 2005/5885/107
Uthentet 2025-05-16 10:34

Kartverket

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 104 Bnr. 2195
Seksjon nr.: 1-3-5-7-15-17-19-21
Felles 2-4-6-16-18-20

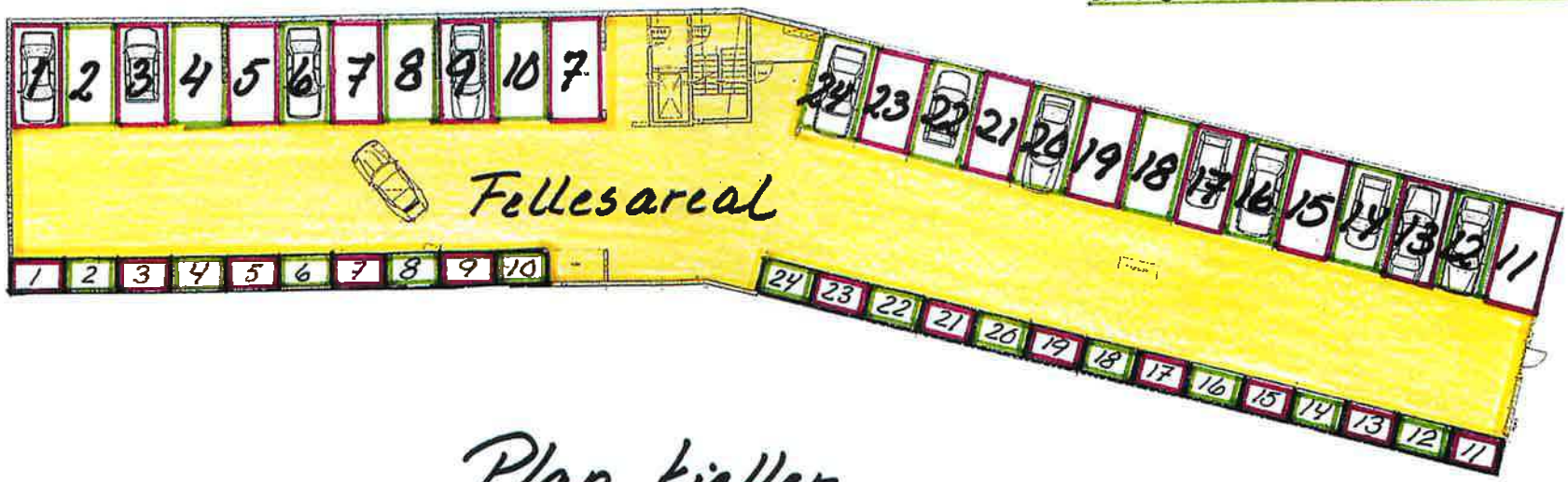


Plan 1. etg.

Attestert kopi av dok.nr. 2005/5885/107
Uthentet 2025-05-16 10:34
Kartverket

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 104 Bnr. 2195
Seksjon nr.:
Felles

Tilleggsareal til seksjon:
1-3-5-7-9-11-13-15-17-19-21-23
2-4-6-8-10-12-14-16-18-20-22-24



Plan kjeller



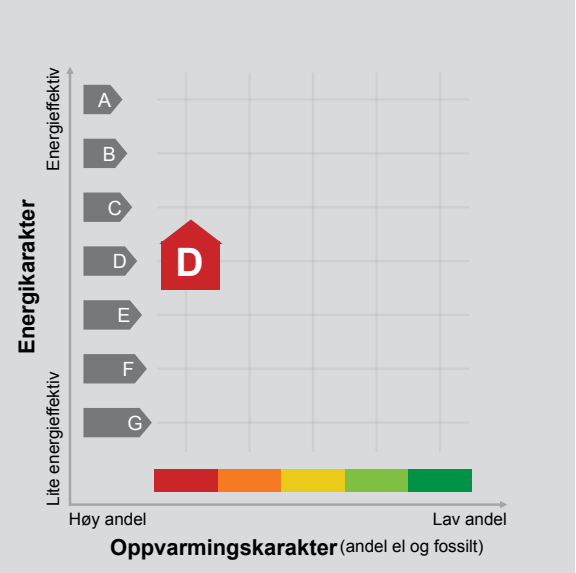
PER SOLEM ARKITEKTKONTOR AS

PLAN 1 ETASJE

A-101

ENERGIATTEST

Adresse	Kvitsteinvegen 3
Postnummer	7027
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	2195
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21038962
Bruksenhetsnummer	H0107
Merkenummer	Energiattest-2025-119661
Dato	13.05.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Kvitsteinveien Terrasse, org. nr. 988 366 072

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 29.10.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 16.06.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Kvitsteinveien Terrasse. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.03.2005

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 104, bnr. 2195 i Trondheim kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod i 1. eller 2. etasje
- parkeringsplass i felles parkeringskjeller

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre eller forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, dog ikke for bortleie av enkeltrom. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser og bodareal

4-1 Parkeringskjeller

(1) Den enkelte leilighet disponerer egen parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Parkeringsplassen er seksjonert som ett tilleggsareal til den enkelte seksjon.

(2) Felleskostnader som påløper i forbindelse med drift av parkeringskjelleren som strøm, vedlikehold og lignende, fordeles mellom seksjonseierne gjennom fellesutgiftene.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier 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.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-3 Bod
(1) Til seksjonen tilhører rett til bod i 1 etasje eller 2 etasje. Bodene er seksjonert som ett tilleggsareal til den enkelte seksjon.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er

likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, herunder blant annet kabel-TV/bredbånd.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak, og den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styreleder, varamedlem og valgkomité velges for 1 år av gangen. Styrets leder, styre- og varamedlemmer skal velges mellom seksjonseierne foreslått av valgkomitéen eller fremkommet som benkeforslag på møtet.

(3) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(4) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinnkallelse.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

(5) Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikeholdsfond
- saker som styret forelegger
- innkomne forslag
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og 2 seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) 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.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
1Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og

kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR KVITSTEINVEIEN TERRASSE

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

ANSVAR - OMFANG
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger.
Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

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

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

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

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

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

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

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG
Ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket.
Det er heller ikke tillatt å sette opp skohyller, skap etc i fellesarealer og ganger.

Utsmykning i fellesarealene bestemmes og utføres av styret. Den enkelte beboer har kun rett til utsmykning i innhuket ved inngangsdøren til egen leilighet.

PARKERING
Parkering må foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.

Sykkelparkering foretas på anvist plass.

Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på anviste plasser.

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

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

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

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

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal ikke foregå fra balkong/vindu.

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

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

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

RØYKING
Røyking er tillatt inne i egen leilighet. På grunn av blant annet bygningstekniske løsninger skal røyking på balkong være sterkt begrenset og tillatt bare sporadisk ved besøk o.l. og i en grad som ikke er til sjenanse for andre beboere, jfr. punktet ovenfor samt Vedtektenes punkter 3-1(3) og 7.1.

Røyking er ikke tillatt i fellesarealene. Det er heller ikke tillatt å røyke eller kaste sneiper ved hovedinngangen.

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

Røde bokser for spesialavfall (batteri etc) vil bli satt langs veggen ved inngangen til bodene.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget.
For store mengder avfall benyttes nærmeste gjenbruksstasjon.

Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

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

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

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

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

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

Trondheim 29.10.2018
Kvitsteinveien Terrasse

SAMEIET KVITSTEINVEIEN TERRASSE
ORG.NR. 988 366 072, KUNDENR. 1394

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 168 873	1 090 932	1 173 000	1 175 000
Andre inntekter	3	105	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 168 978**	**1 090 932**	**1 173 000**	**1 175 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-82 670	-136 967	-156 600	-159 300
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Avskrivninger	11	-12 935	-12 935	-13 000	-13 000
Revisjonshonorar	6	-8 248	-11 400	-10 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-58 355	-55 420	-59 000	-62 000
Konsulenthonorar		0	0	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-86 031	-207 774	-112 000	-118 000
Forsikringer		-122 891	-112 693	-125 000	-128 000
Energi/fyring		-35 907	-34 606	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-140 460	-133 867	-140 000	-146 000
Andre driftskostnader	8	-112 164	-98 028	-119 900	-127 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-734 662**	**-878 691**	**-854 500**	**-881 500**
DRIFTSRESULTAT		**434 316**	**212 241**	**318 500**	**293 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	43 290	21 885	0	0
Finanskostnader	10	-58 595	-60 142	-58 000	-50 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-15 305**	**-38 257**	**-58 000**	**-50 000**
ÅRSRESULTAT		**419 011**	**173 984**	**260 500**	**243 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		381 422	0		
Reduksjon udekket tap		37 589	173 984		

SAMEIET KVITSTEINVEIEN TERRASSE
ORG.NR. 988 366 072, KUNDENR. 1394

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	119 979	132 914
SUM ANLEGGSMIDLER		**119 979**	**132 914**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 485	3 194
Forskuddsbetalte kostnader		36 028	35 115
Andre kortsiktige fordringer	12	6 595	6 595
Driftskonto OBOS-banken		231 116	117 081
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 741	3 507
Sparekonto OBOS-banken		163 404	16 850
Sparekonto OBOS-banken II		548 894	521 538
SUM OMLØPSMIDLER		**993 263**	**703 880**
SUM EIENDELER		**1 113 242**	**836 794**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		381 422	0
Udekket tap		0	-37 589
SUM EGENKAPITAL		**381 422**	**-37 589**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	705 819	815 823
SUM LANGSIKTIG GJELD		**705 819**	**815 823**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	105
Leverandørgjeld		6 428	28 043
Skyldige offentlige avgifter	14	7 588	6 961
Påløpte renter		293	5 378
Påløpte avdrag		0	9 167
Annen kortsiktig gjeld	15	11 691	8 906
SUM KORTSIKTIG GJELD		**26 000**	**58 559**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 113 242**	**836 794**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 14.03.2025
Styret i Sameiet Kvitsteinveien Terrasse

Steinar Hoås /s/ Lene Aasdahl /s/ Bård Sivertsen /s/

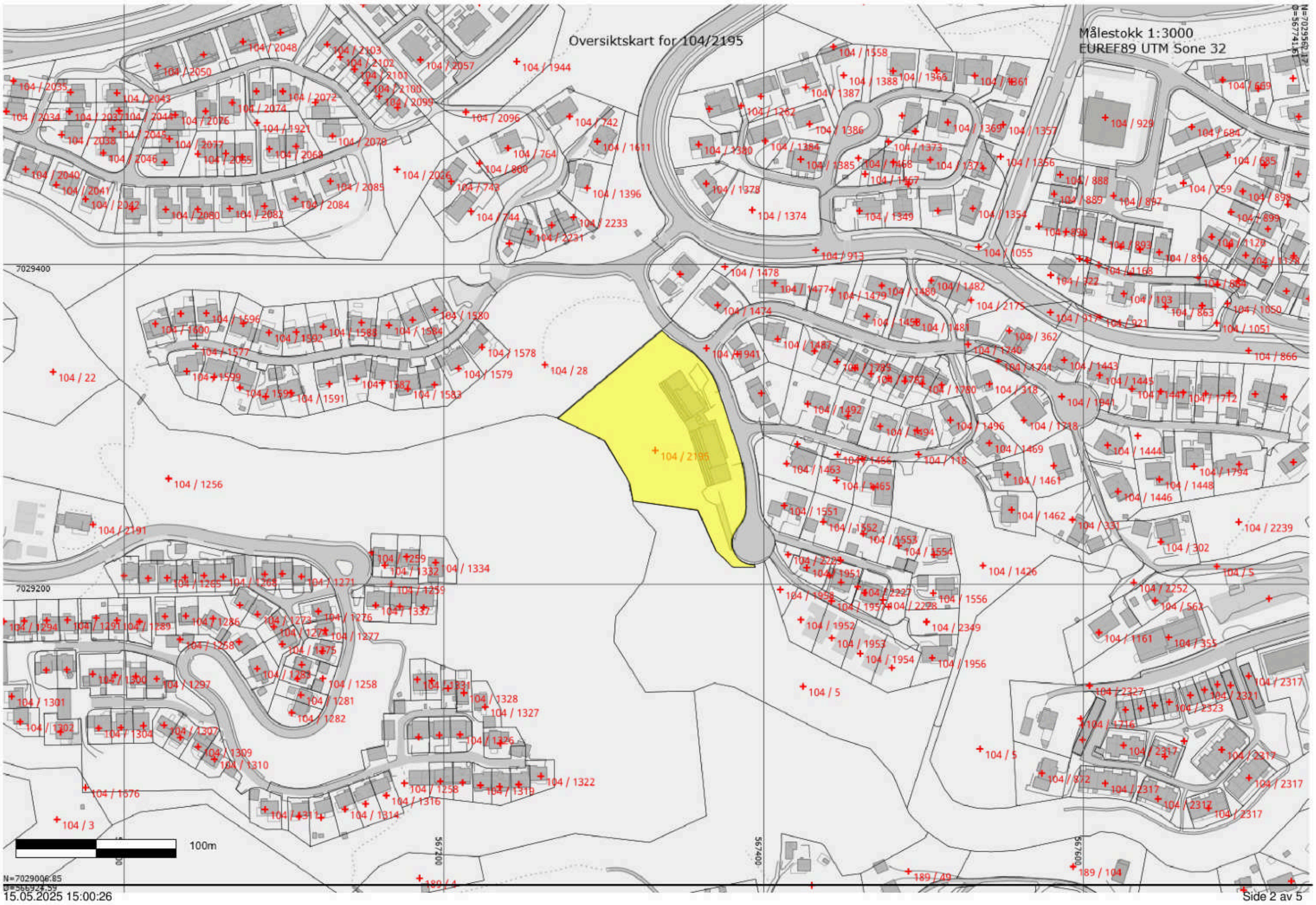
Trondheim

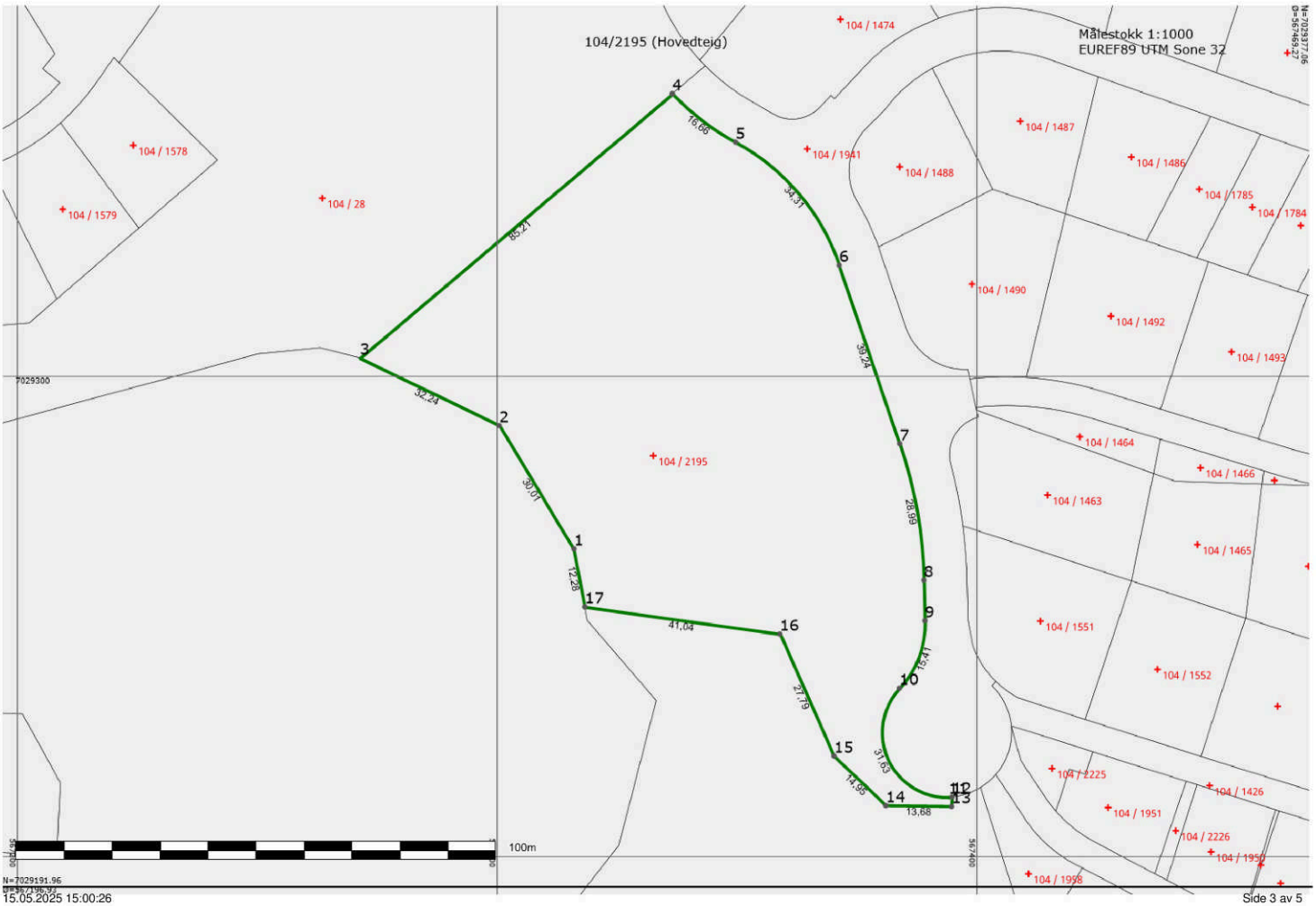
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**104**	**2195**	**0**	**4**

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 104/2195
Målestokk 1:3000
EUREF89 UTM Sone 32
N=7029560.17
Ø=567741.61
7029400
7029200
567200
567400
567600
104 / 2195
100m
N=7029006.85
Ø=566924.59


104/2195 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
104 / 1474
104 / 1578
104 / 1579
104 / 28
104 / 1941
104 / 1488
104 / 1487
104 / 1486
104 / 1785
104 / 1784
104 / 1490
104 / 1492
104 / 1493
104 / 1464
104 / 1466
104 / 1463
104 / 1465
104 / 1551
104 / 1552
104 / 2195
104 / 2225
104 / 1426
104 / 1951
104 / 2226
104 / 1950
104 / 1958
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
1
2
3
16,66
34,31
39,24
26,99
16,41
31,63
14,55
13,68
41,04
27,79
12,28
30,01
32,24
85,21
7029300
100m
N=7029191.96
15.05.2025 15:00:26
Side 3 av 5

Areal og koordinater

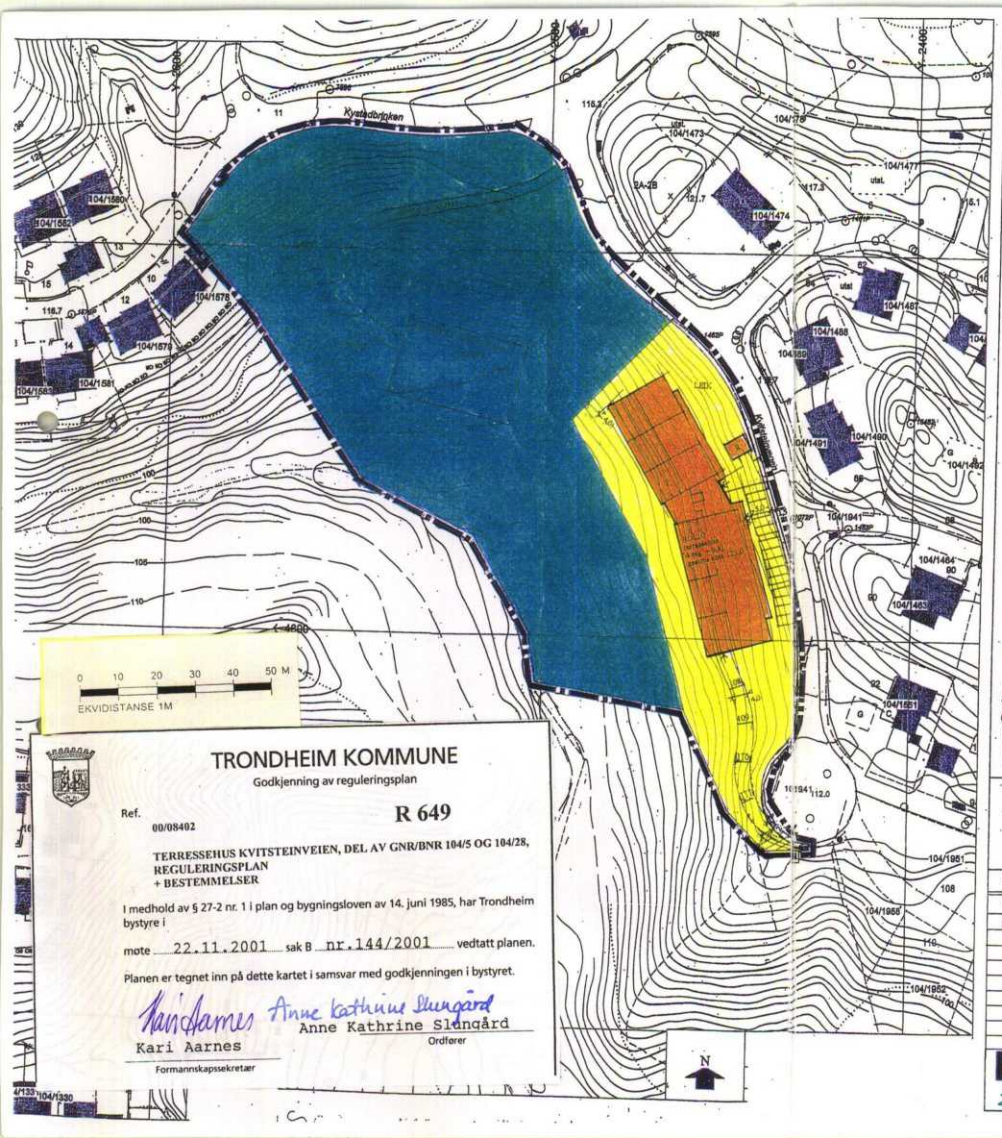
Areal: 8351,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7029283,31 Øst: 567332,56

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7029263,95	567315,99	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			30,01	Ikke hjelpelinje		11	
2	7029289,61	567300,43	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			32,24	Ikke hjelpelinje		11	
3	7029303,68	567271,42	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			85,21	Ikke hjelpelinje		11	
4	7029358,71	567336,48	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	54,00
			16,66	Ikke hjelpelinje		11	
5	7029348,64	567349,68	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	46,00
			34,31	Ikke hjelpelinje		11	
6	7029323,01	567371,29	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			39,24	Ikke hjelpelinje		11	
7	7029285,85	567383,89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	96,00
			28,99	Ikke hjelpelinje		11	
8	7029257,41	567388,94	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			8,41	Ikke hjelpelinje		11	
9	7029249,00	567389,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	20,00
			15,41	Ikke hjelpelinje		11	
10	7029234,93	567383,82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	13,50
			31,63	Ikke hjelpelinje		11	
11	7029212,25	567394,05	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			0,73	Ikke hjelpelinje		11	
12	7029212,29	567394,78	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			1,98	Ikke hjelpelinje		11	
13	7029210,31	567394,70	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			13,68	Ikke hjelpelinje		11	
14	7029210,50	567381,02	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	

			14,95	Ikke hjelpelinje		11	
15	7029220,82	567370,21	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			27,79	Ikke hjelpelinje		11	
16	7029246,21	567358,92	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			41,04	Ikke hjelpelinje		11	
17	7029251,88	567318,27	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			12,28	Ikke hjelpelinje		11	



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 1)

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for forretningsformål
- Område for industri.
- Områder for fritidsbebyggelse
- Områder for offentlig bebyggelse
- Områder for almennyttig formål

LANDBRUKSOMRÅDER
(PBL § 25 1. ledd nr. 2)

- Områder for jord- og skogbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
(PBL § 25 1. ledd nr. 3)

- Kjørevei
- Gang-/sykkelvei
- Annen veigrunn

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER
(PBL § 25 1. ledd nr. 4)

- Park, turveg Lekeplass

FAREOMRÅDER
(PBL § 25 1. ledd nr. 5)

- Hegepent

SPESIALOMRÅDER
(PBL § 25 1. ledd nr. 6)

- Friluftsområde
- Frisikssone

FELLESOMRÅDE
(PBL § 25. 1-ledd nr.7)

- Felles avkjørsel
- Felles lekeplass

FORNYELSESOMRÅDER
(PBL § 25. 1-ledd nr.8)

STREKSYMBOLER MV.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje vei
- Eiendomsgrense som skal opphøves
- Område av planlagt bebyggelse
- Område av eksist.rende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Anvisning av avkjørsel

Kartmålestokk 1:1000

G06DU
r0649 Psak Kar

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Saksj. 300
23 MAR 2001
Reg.nr.:
Journalf.:

N
S

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref. 00/08402

R 649

TERRESSEHUS KVITSTEINVEIEN, DEL AV GNR/BNR 104/5 OG 104/28, REGULERINGSPLAN + BESTEMMELSER

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i

møte 22.11.2001 sak B nr.144/2001 vedtatt planen.

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

Kari Aarnes — Formannskapssekretær

Anne Kathrine Slungård — Ordfører

N

REGULERINGSPLAN FOR TERRASSEHUS KVITSTEINVEIEN.

Endring av reguleringsplan for bollgområde og del av friområde på deler av gnr. 104 bnr. 5 og 28

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Revisjon			13.07.00	H.D.
Revisjon			12.09.01	O.F.
Delegasjonsvedtak	20.09.00			
Offentlig ettersyn	20.09-20.10.00			
Bygningsrådet/Planutvalget	29.05.01			
Miljø- og byutviklingskomiteen	05.06.01			
Bystyret - tilbakesendt	21.06.01			
Bygningsrådet/Planutvalget	18.09.01			
Miljø- og byutviklingskomiteen	11.10.01			
Godkjent i Bystyret	22.11.01			

649

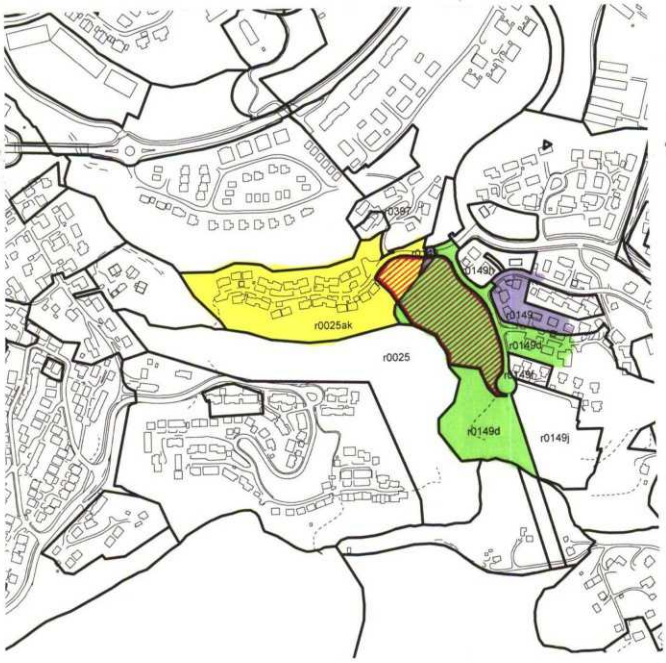
PER SOLEM ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasons gt. 58 7011 Trondheim
Telefon 73507070 Telefax 73507080

20.03.00

PL.nr 025

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1 : 5000

0 50 100 150 200 250 M



TRONDHEIM KOMMUNE

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

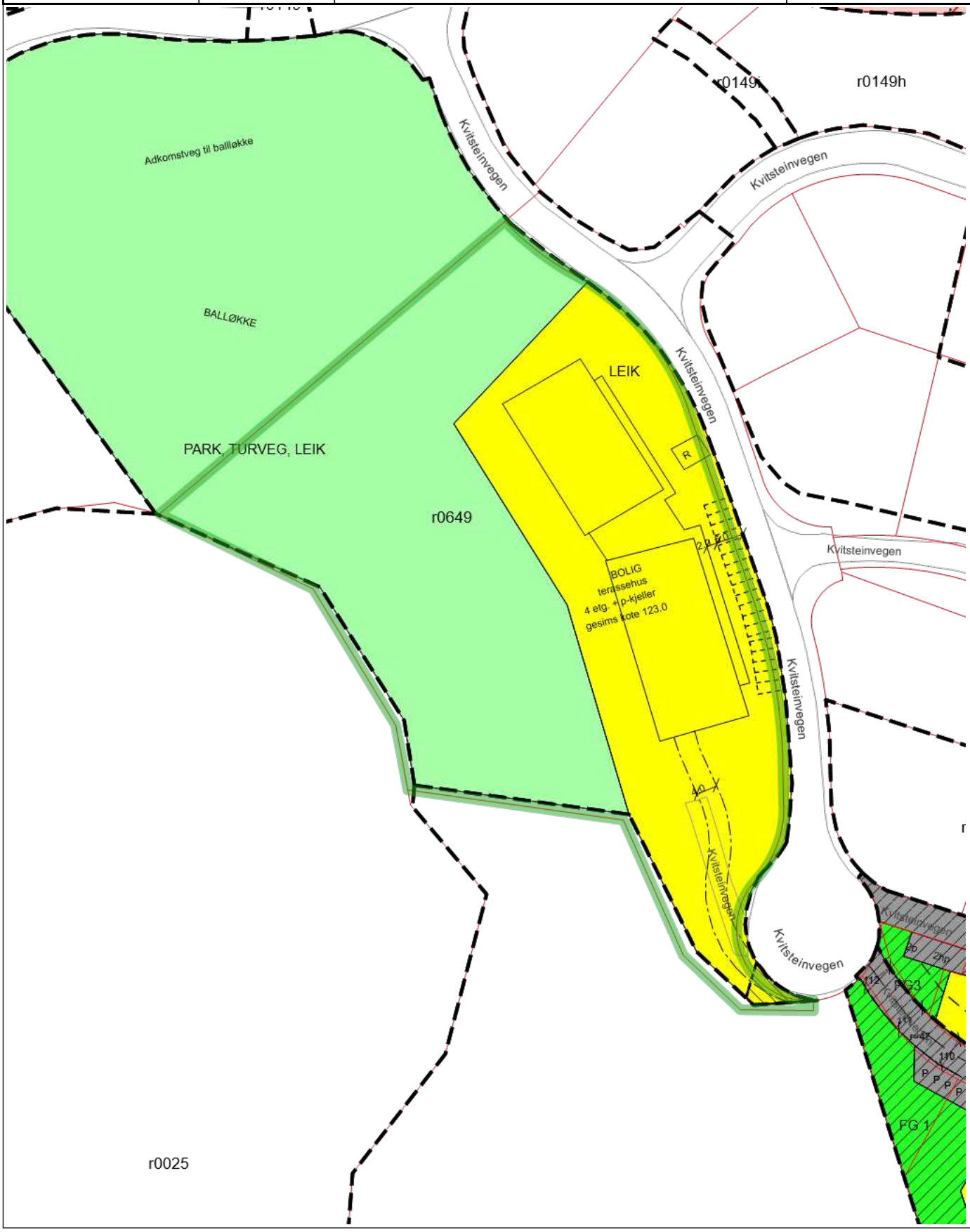
ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
R 25	dv. 31.03.87 Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Kystadli boligområde.
R 149	stf. 18.05.83 Reguleringsplan for Bakketun og deler av Høyeggen, Kystad, Kystadli, Lillerydningen m.fl.
R 149d	br. 25.04.89 Endret regulering for deler av Høyeggen, Kystadli m.fl.

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 2195	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Kvitsteinvegen 3 7027 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpFormålGrense


RpFareGrense


RpGrense


Regulert tomtegrense


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Regulert senterlinje


Regulert kant kjørebane


Regulert parkeringsfelt


Måle- og avstandslinje


Høyspenningsanlegg


Bolig


Park


Felles avkjørsel


Felles parkeringsplass


Felles lekeareal


Felles grøntareal


Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)


Gang-/sykkelveg

R 149 d, b.v. 25.04.89.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EIENDOMMENE HØYEGGEN,KYSTADLI M.FL.

Siste revisjon av planen: 10.04.89. Disse regulerings - bestemmelsene erstatter avsnittet om reguleringsbestemmelser i planens beskrivelse datert 24.05.88.

Disse bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål

BYGGEOMRÅDER
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
FRIOMRÅDER
FAREOMRÅDER
FELLESOMRÅDER

1. BYGGEOMRÅDER

1.1. Boliger

I områdene skal oppføres boligbebyggelse. I bebyggelsen kan det foruten til boliger innredes til eller oppføres mindre verksteder , forretninger, sosiale formål som etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omkring - liggende bebyggelse m.h.t. støy, trafikk, parkering m.m.

1.1.1 Bebyggelsens karakter

I felter for terrassehus skal det oppføres terrassehus med etasjetall som vist på planen. Terrassehusene skal ha pulttak eller flatt tak.

I de øvrige feltene skal det oppføres frittliggende småhus med etasjetall som vist på planen. Småhusene skal ha saltak med takvinkel 18 . Bygningsrådet kan godkjenne andre takformer for enhetlige grupper.

1.1.2 Bebyggelsens høyde

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes skal det framlegges tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger, veger og vegetasjon.

For terrassehusene fastsetter bygningsrådet grunnmur- og gesimshøyde.

For småhusene skal gesimshøyden for 1-etasjes hus ikke overstige 3,80 m og for hus med sokkeletasje skal gesimshøyden ikke overstige 5,80 m.

1.1.3 Bebyggelsens plassering

I felt for terrassehus skal bebyggelsens endelig plassering godkjennes i.h.h.t. en detaljert bebyggelsesplan som skal følge byggemeldingen.

Bebyggelsesplanen skal vise:

- bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform
- parkeringsplasser, garasjer
- terrengbearbeidelse, vegetasjon
- plass for tørkestativ, sykler, søppelkasser

Småhusene skal plasseres med møneretning som vist på planen. Endelig plassering fastsettes av bygningsrådet.

Garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m2 og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan, når spesielle forhold tilsier det, tillate oppføring av enkeltgarasje parallelt med veg inntil 1,0 m fra regulert vegkant.

1.1.4 Tomteutnyttelse

Tomteutnyttelsen for terrassehusene skal ikke overstige 50% av netto tomteareal.

For småhustomtene må bygningens brutto grunnflate, inkl. garasje og bod, ikke overstige 30% av tomtens nettoareal.

3. OFFENLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.0.1 Utforming

Trafikkområdene skal inneholde anlegg for kjørende og gående som vist på plankartet.

3.0.2 Oppholdsrom og leskur

Oppholdsrom og leskur kan oppføres som vist på plankartet. Utforming, materialer og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

4. FRIOMRÅDER

4.0.1 Områdene skal nyttes til sport og lek i tillegg til turveg/skiløype som vist på plankartet. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områders bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

5. FAREOMRÅDER

5.0.1 Høgspentlinje

Det fareområdet som er vist på plankartet, er en høgspentlinje. Innefor dette området tillates ikke oppført byggverk uten samtykke fra E-verket.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel

Hver enkelt fellesavkjørsel som er vist på plankartet, er felles for de eiendommer som har adkomst til den enkelte fellesavkjørsel.

7.2 Felles lekeplass

Fellesarealene skal nyttes til lekeområder. Disposisjonsrett til de enkelte arealene har de tomtene som naturlig grenser opp til arealene.

Fellesarealer skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg for området.

7.2.1 Sikringsgjerde

Mellom felles lekeområde merket " mini ski/akebakke" og Gate F skal det opprettes et sikringsgjerde til hinder mot ake/skiulykker.

9. FELLESBESTEMMELSER

9.0.1 Avkjørselsforhold

Innenfor området markert på planen som frisiktareal må det være fri sikt i en høyde 0,5 m over tilstøtende vegarmers planum.

9.0.2 Utforming, fargevalg, m.m.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme rekke eller gruppe får en harmonisk utforming m.h.t. takvinkler, material- og fargebruk.

9.0.3 Ubebygd areal

Eksisterende vegetasjon må søkes best mulig bevart, og ubebygde arealer må gis en tiltalende form og behandling. Det må ikke plantes trær eller vekster som kan bli til hinder for naboene eller den offentlige ferdsel.

9.0.4 Gjerders utforming

Gjerder skal ikke være over 1,5 m høye. Utførelse, materialer og farger skal godkjennes av bygningsrådet.

9.0.5 Fyllinger, murer, m.m.

Større terrenginngrep som sprengning, fyllinger og murer skal meldes til og godkjennes av bygningsrådet.

9.0.6 Felles antenneanlegg

Terrassehusene skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn, godkjent av bygningsrådet.

9.0.7 Samtidig ferdigstillelse av boliger og fellesanlegg

De regulerte fellesavkjørsler, felles lekeplasser og gangveier skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen taes i bruk.

9.0.8 Privatrettslige avtaler

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngåes privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

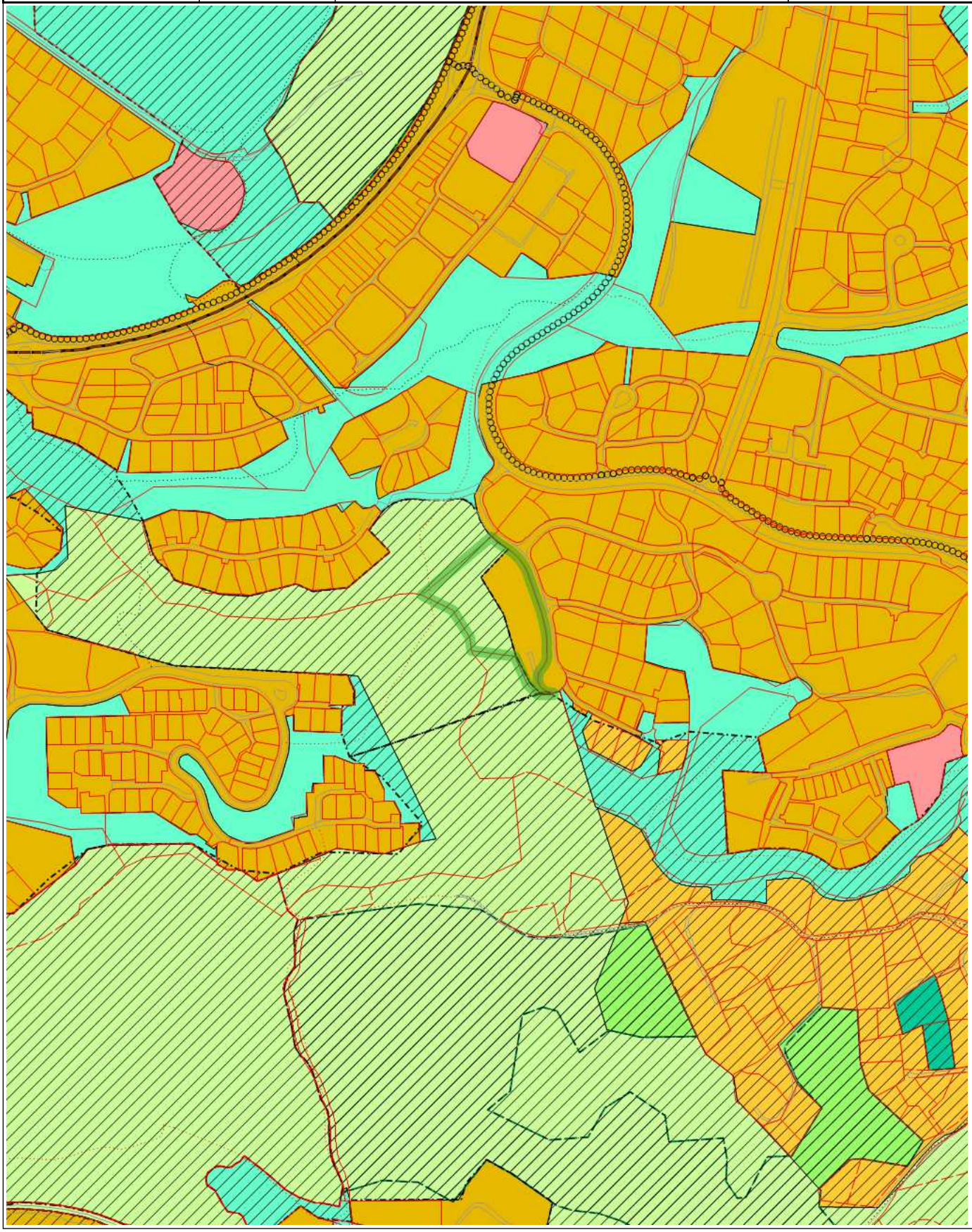
TRONDHEIM, 10.04.89

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 2195	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Kvitsteinvegen 3 7027 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

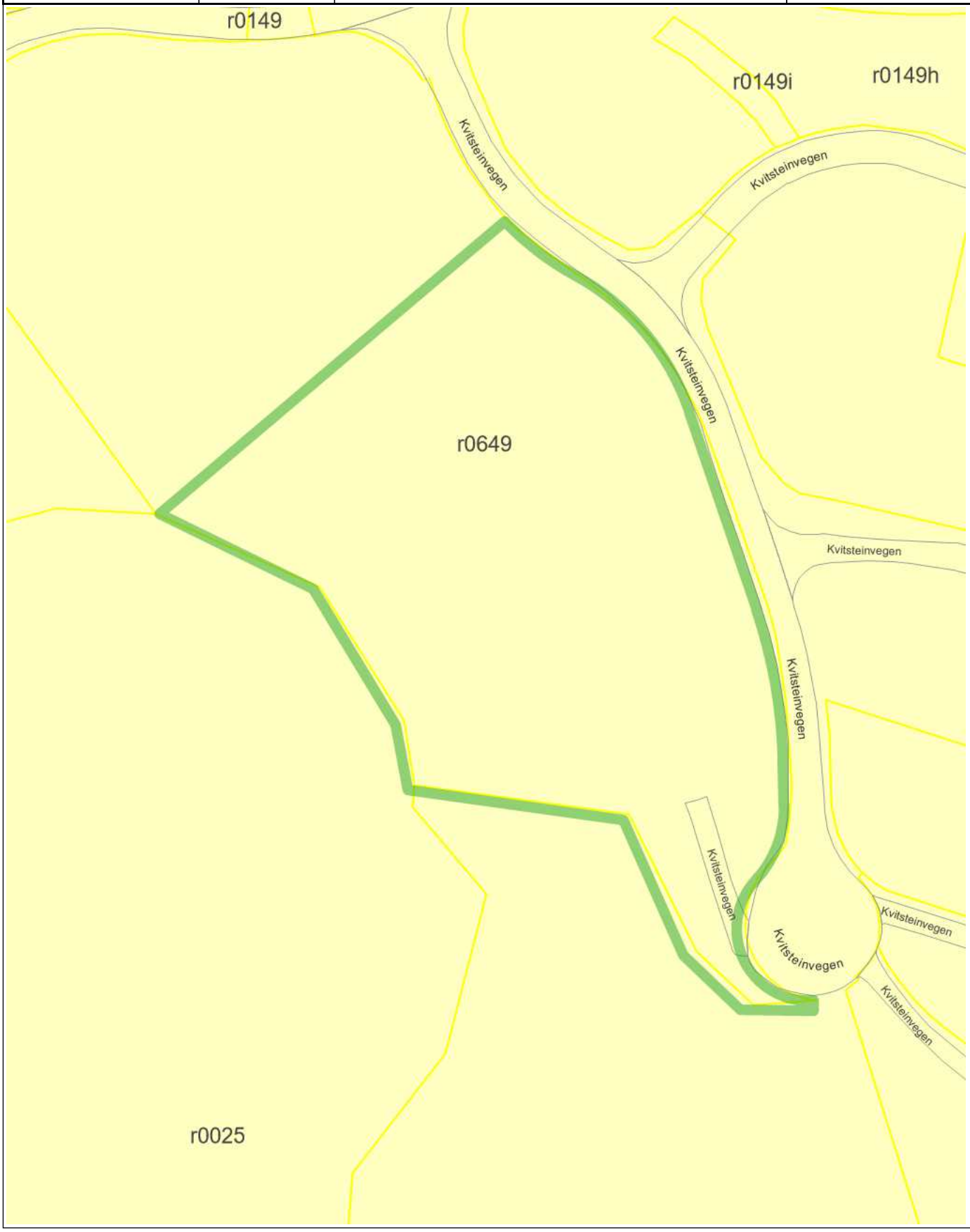


Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 2195	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Kvitsteinvegen 3 7027 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

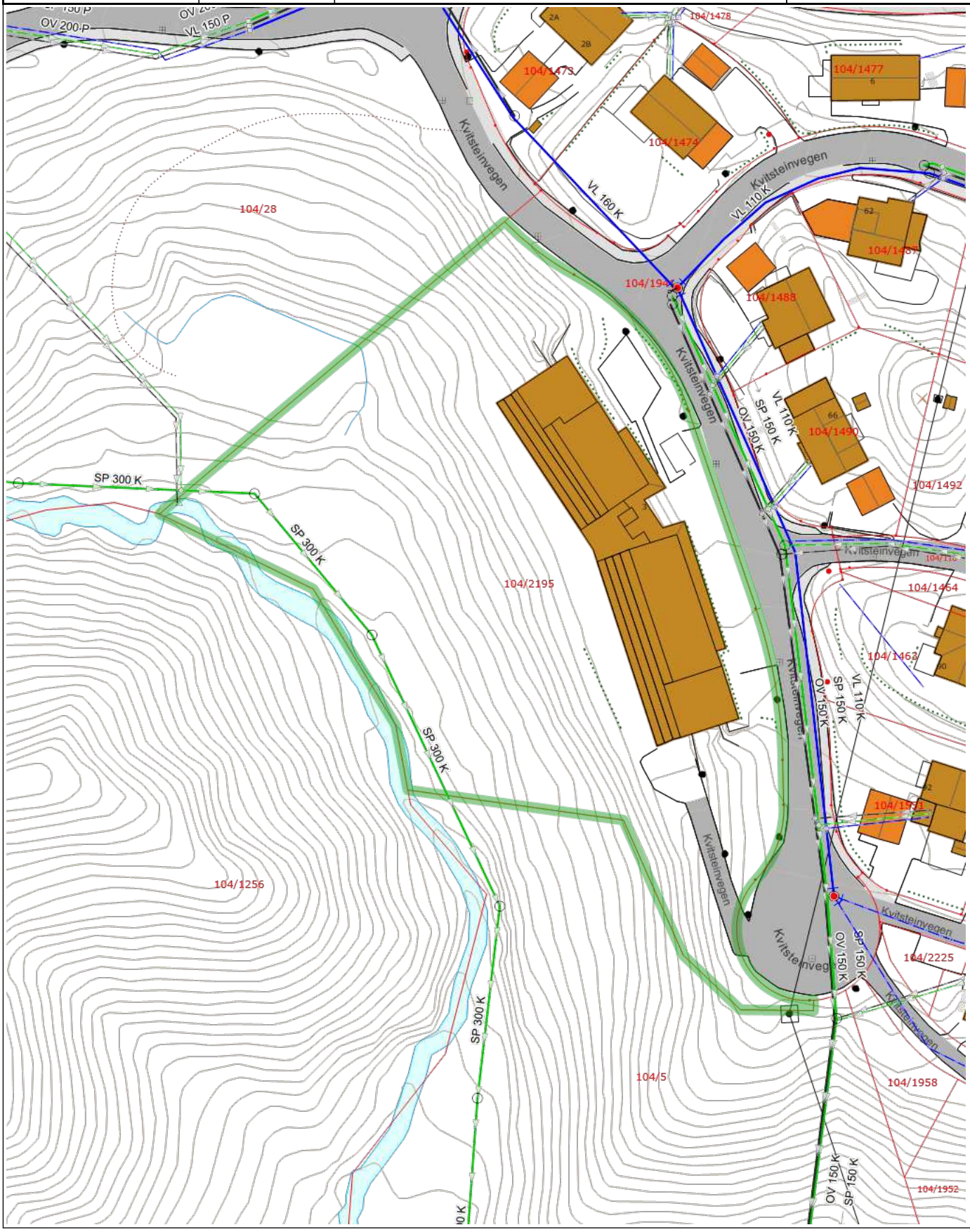
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

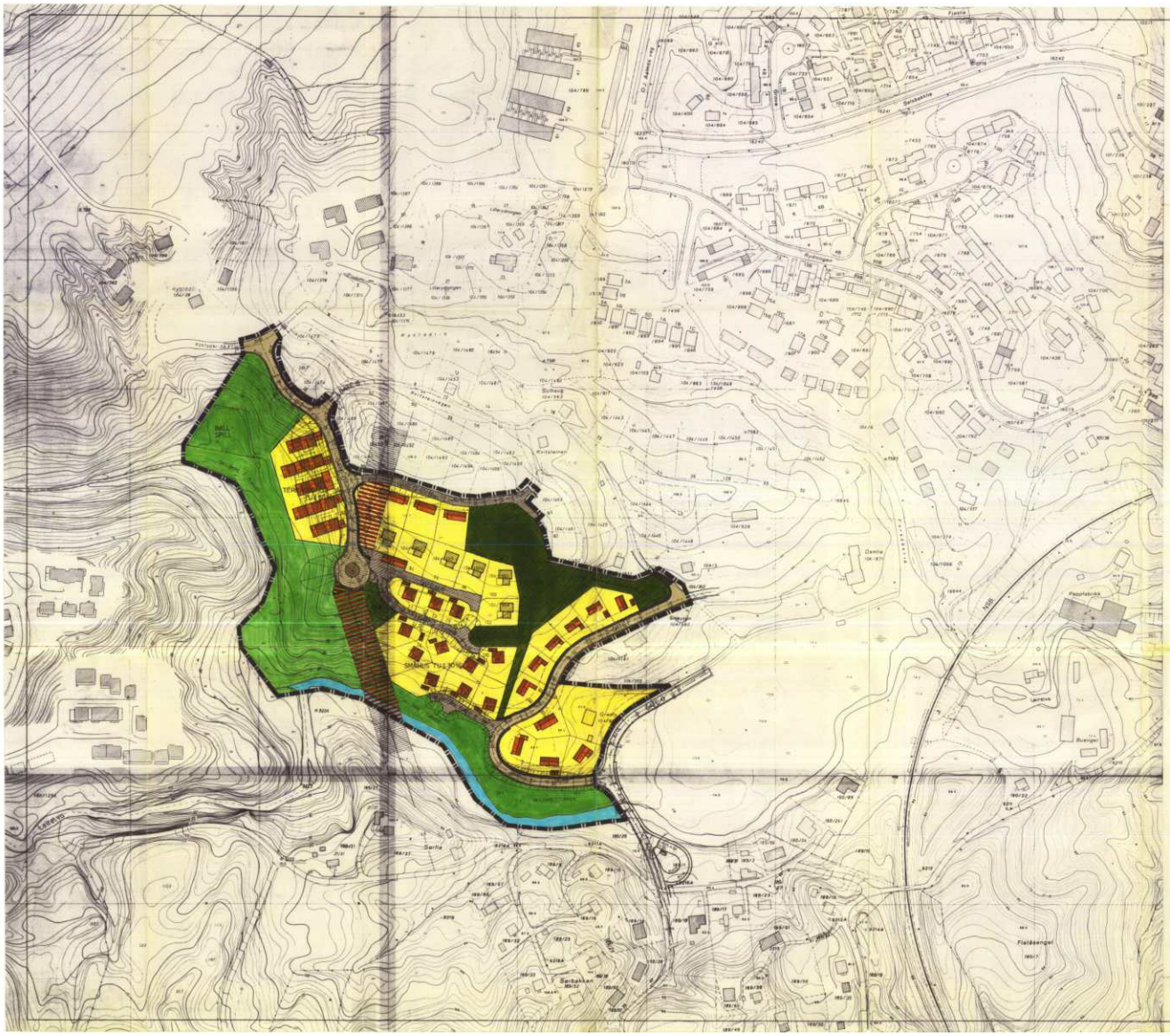
Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 2195	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Kvitsteinvegen 3 7027 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Trase
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Loddrett mur
- Sti
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Sti
- Elvekant
- Toppunkt
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Høydekurve
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Teiggrensepunkt
- Masteomriss
- Bygningslinje
- Taksprang
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Elv



TEGNFORKLARING

JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER Tu-i < 30%
- BOLIGER Tu-i > 30%
- FORRETNINGER, KONTORER
- INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- BYGNINGER MED ALMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- KJØREVEG
  - kjørebane (inkl. skulder)
  - trafikkdeler, snøopplag, skjæring/fylling, annet
- PARKERINGSPLASSER
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøopplag m.v.)
- JERNBANE, SPORVEG
- GATETUN

4. FRIOMRÅDER
- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER
- HØGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

6. SPESIALOMRÅDER
- BEVARINGSOMRÅDE
- FRILUFTSOMRÅDE
- PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
- FRISIKTSONE VED VEG

7. FELLESOMRÅDER
- FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL, GÅRDSPLASS, ANNET

8. FORNYELSESOMRÅDER
- TETTBEBYGGELSE SOM SKAL FORNYES

ANNET
- VANN
- PLANLAGTE BOLIGER
- ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSYMBOLER
- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert/eksisterende tomtegrense
- regulert senterlinje veg
- avkjørsel

Tillatt etasjetall angis med tall på planen

SELSBAKK FABRIKKER

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DELER AV HØYDEGEN (104/5), KYSTAOLI (104/28) M.FL.

TRONDHEIM KOMMUNE

TIDL. STADFESTET 18 MAI 1983

ROLF JOHANSSON
SIVILARKITEKT MNIF/NAL

I SAMARBEID MED
ARK-ING
AS

SAKSBEHANDLING:		ENDRET:	
M	DATO	M	DATO
		A	20.12.85
		B	10.04.86

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN NR.	TEGNING	
1 : 1000		01	B

OPPDRAGNR. 8604

PRIVAT REGULERINGSFORSLAG 20.5.1986

R 149 d

R 649

Arkivsak: **00/08402**

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TERRASSEHUS KVITSTEINVEIEN, DEL AV GNR/BNR 104/5 OG 104/28

PLANDATA:

Plandato	:20.03.2000
Dato for siste revisjon av planen	:12.03.2001
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 22.11.2001
Dato for bystyrets vedtak	: 22.11.2001

§ 1. PLANENS OMFANG OG FORMÅL

1.1 Planens omfang.

Disse bestemmelser gjelder for området som på planen er vist med reguleringsgrense.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

- Byggeområde - område for bolig
- Offentlig friområde
- Fareområde (høyspentanlegg)

§ 2. BYGGEOMRÅDE

2.1 Område for bolig

2.1.1 Bebyggelsens karakter

I området kan oppføres terrassehus for boliger med parkering i underetasje/kjeller.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer. Toppetasjen (4-etg) skal trekkes inn med en boenhet i hver ende (nord og sør). I tillegg kan parkeringskjeller etableres i underetasje. Bebyggelsen kan ha maks. 1 etasje over terreng ved hovedinngang fra Kvitsteinveien slik at byggets golvnivå i 4. etg. kommer på ca. kote 119.

Terrassehuset skal ha flatt tak, pulttak eller annen takform godkjent av kommunen.

2.1.2 Bebyggelsens høyde

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes skal det framlegges tegninger som viser bebyggelsens tilpasning mht. høyde i forhold til omkringliggende bygninger, veger og vegetasjon. Maks. gesimshøyde settes til kote 123,0.

2.1.3 Bebyggelsens plassering.

Bebyggelsen skal i hovedtrekk plasseres som vist på plankartet. Mindre justeringer kan godtas av kommunen under byggesaksbehandlingen.

2.1.4 Tomteutnyttelse

Maks bebygget areal settes til BYA 1450 m2.

Bygget kan oppføres med 4 terrasserte boligetasjer over felles parkeringskjeller.

2.1.5 Adkomst og parkering

Terrassehuset skal ha felles parkering for beboere i underetasje. Adkomst til denne blir med avkjørsel fra offentlig snuplass som vist med pilmarkering på plankart.

Det skal være minst en parkeringsplass pr. leilighet og 0,5 parkeringsplasser pr. leilighet for besøkende. Besøksparkering kan anlegges fra Kvitsteinveien som vist på plankart.

Nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført før ferdigstilling av prosjektet.

2.1.6 Ubebygde arealer

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det leveres situasjonsplan / utomhus som skal vise:

* parkeringsplasser og garasjer.

* terrengbearbeidelse og vegetasjon, leikeplass.

* renovasjonsordning.

Området avsatt til leik på plankart skal opparbeides før terrassehuset ferdigstilles. Plassen er felles for beboerne i terrassehuset.

2.1.7 Geotekniske undersøkelser

Det skal utføres geotekniske undersøkelser i området. Alle tiltak i området skal vurderes og godkjennes av geotekniker før tillatelse til tiltak gis.

Alle terreng- og gravearbeider skal følges av geoteknisk kompetanse gjennom

hele planleggings- og anleggsperioden. Tiltak som hindrer fare for utglidning i byggeperioden må legges fram i søknad om tillatelse til tiltak.

§ 3. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

3.1 Innregulert offentlig friområde er del av eksisterende turområde med anlegg for lek.

3.2 Balløkke

På friområdet kan anlegges balløkke som vist på plankartet. Det kan etableres enkel adkomst til denne fra Kvitsteinveien for drift og vedlikehold. Mindre justeringer i størrelse av balløkke og plassering av denne og adkomstvegen kan tillates for optimalisering av terrengtilpasning. Tiltak i forbindelse med balløkke og adkosmtveg skal vurderes og godkjennes av geotekniker før oppstart.

Balløkken skal opparbeides før terrassehuset ferdigstilles.

§ 4. FAREOMRÅDE

4.1 Innenfor fareområde - høyspentanlegg er det ikke tillatt å sette opp byggverk. Bruken av området er regulert i elektrisitetslovgivingen.

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Teknobygg AS
Jarleveien 4

N-7041 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Mirjana Nikolic	02/08050/621 oppgis ved alle henv.		22.06.2005

Kvitsteinvegen 3, søknad i ett trinn for nybygg terrassehus

Byggested:	**Kvitsteinvegen 3**	Gnr.: **104**	Bnr.: **5**
Bygningsnummer:			
Ansvarlig søker:	**Per Solem Arkitektkontor AS**		
Tiltakshaver:	**Maja Eiendom AS**		
Arbeidets art:	**Nybygg**		
Tiltakets art:	**Terassehus**		

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt plan- og bygningsenheten 20.06.2005.

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

På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 1001/02- igangsettingstillatelse og nr. FBR IT 1438/05- endring av tillatelse.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Mirjana Nikolic
saksbehandler

Kopi:
Maja Eiendom AS, Granåsvegen 65, 7447 TRONDHEIM
Per Solem Arkitektkontor AS, Olav Tryggvansons gate 35, 7011 TRONDHEIM

Kvitsteinvegen 3

Nabolaget Kystadlia - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Stavset skole (1-7 kl.) 365 elever, 24 klasser	17 min 1.3 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 571 elever, 32 klasser	19 min 1.5 km
Hallset skole (1-7 kl.) 436 elever, 26 klasser	20 min 1.8 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 356 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Ugla skole (8-10 kl.) 488 elever, 33 klasser	6 min 2.9 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	23 min 2 km
Cissi Klein videregående skole	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillerydningen Linje 42, 105	4 min 0.4 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	21 min 1.9 km
Munkvoll Linje 9	22 min 1.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 8 km
Trondheim Værnes	35 min

BARNEHAGER

Buenget barnehage (1-5 år) 75 barn	7 min 0.6 km
Espira Kystad Gård barnehage (1-5 ... 106 barn	10 min 0.8 km
Stavsetmyra barnehage (0-5 år) 70 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Rydningen	6 min
Rema 1000 Stavset	16 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	9 min
Apotek 1 Stavset	16 min
Byåsen Vinmonopol	9 min

SPORT

Selsbakkhøgda volleybane	11 min
Louis Kvalstads v., ballplass	11 min
EasyFit Byåsen	21 min
3T-Byåsen	23 min

«Sentrumsnært men likevel landlig. Trygt for ungene og gode skoler»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

—

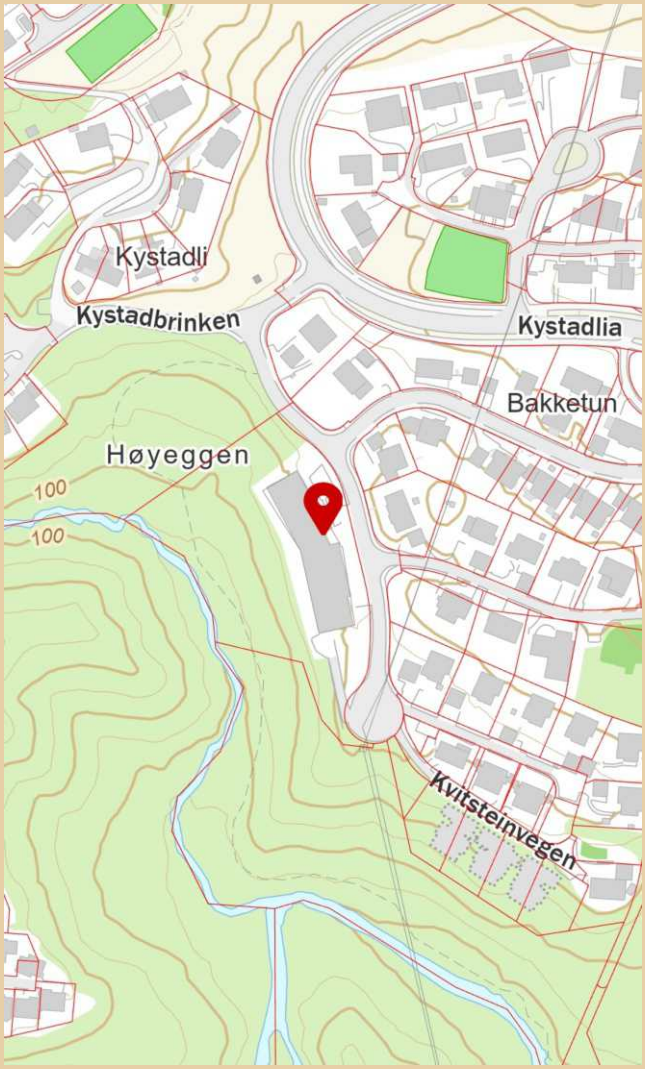
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Kvitsteinvegen 3

Nabolaget Kystadlia - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Stavset skole (1-7 kl.) 365 elever, 24 klasser	17 min 1.3 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 571 elever, 32 klasser	19 min 1.5 km
Hallset skole (1-7 kl.) 436 elever, 26 klasser	20 min 1.8 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 356 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Ugla skole (8-10 kl.) 488 elever, 33 klasser	6 min 2.9 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	23 min 2 km
Cissi Klein videregående skole	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillerydningen Linje 42, 105	4 min 0.4 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	21 min 1.9 km
Munkvoll Linje 9	22 min 1.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 8 km
Trondheim Værnes	35 min

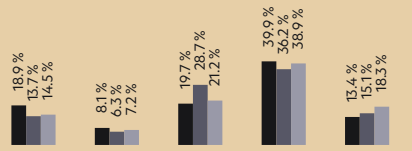
BARNEHAGER

Buenget barnehage (1-5 år) 75 barn	7 min 0.6 km
Espira Kystad Gård barnehage (1-5 å... 106 barn	10 min 0.8 km
Stavsetmyra barnehage (0-5 år) 70 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Rydningen	6 min
Rema 1000 Stavset	16 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kystadlia	1 072	424
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Selsbakkhøgda volleybane	11 min
Louis Kvalstads v., ballplass	11 min
EasyFit Byåsen	21 min
3T-Byåsen	23 min

«Sentrumsnært men likevel landlig. Trygt for ungene og gode skoler»

— Sitat fra en lokalkjent

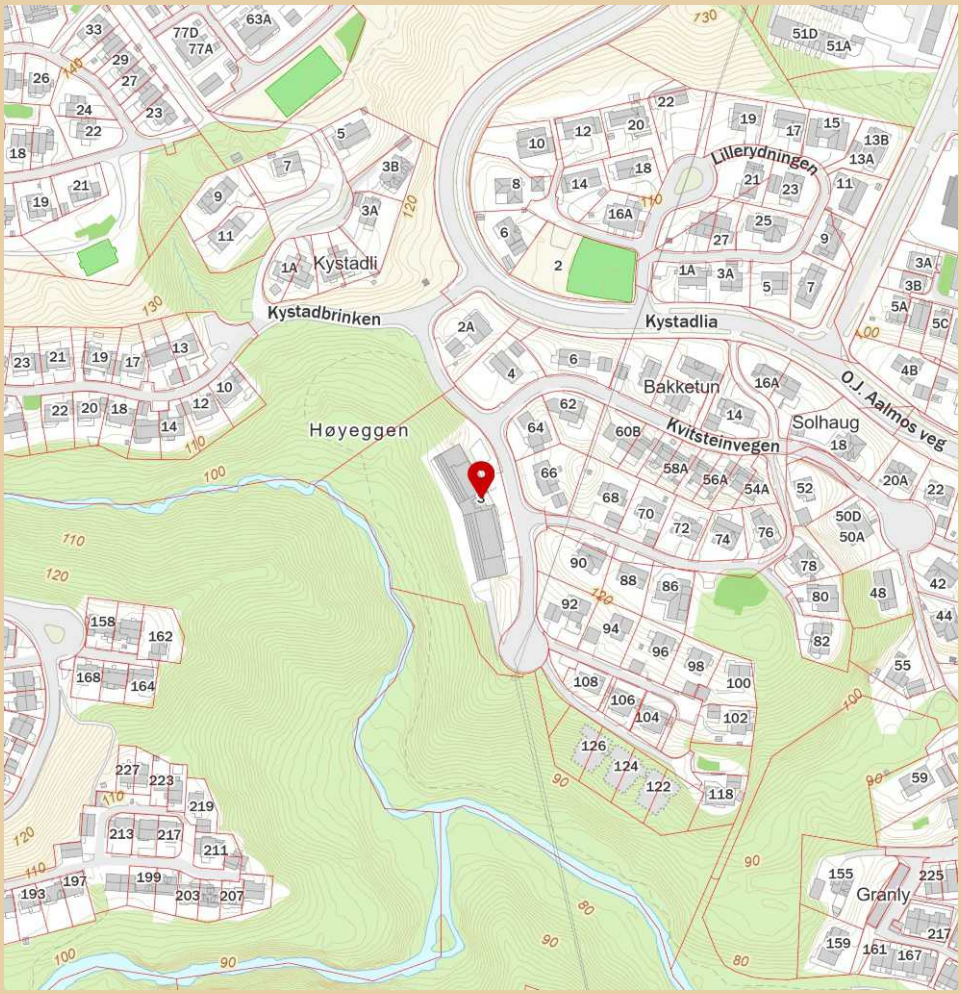
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Kvitsteinvegen 3

Nabolaget Kystadlia - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Stavset skole (1-7 kl.) 365 elever, 24 klasser	17 min 1.3 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 571 elever, 32 klasser	19 min 1.5 km
Hallset skole (1-7 kl.) 436 elever, 26 klasser	20 min 1.8 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 356 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Ugla skole (8-10 kl.) 488 elever, 33 klasser	6 min 2.9 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	23 min 2 km
Cissi Klein videregående skole	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillerydningen Linje 42, 105	4 min 0.4 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	21 min 1.9 km
Munkvoll Linje 9	22 min 1.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 8 km
Trondheim Værnes	35 min

BARNEHAGER

Buenget barnehage (1-5 år) 75 barn	7 min 0.6 km
Espira Kystad Gård barnehage (1-5 ... 106 barn	10 min 0.8 km
Stavsetmyra barnehage (0-5 år) 70 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Rydningen	6 min
Rema 1000 Stavset	16 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	9 min
Apotek 1 Stavset	16 min
Byåsen Vinmonopol	9 min

SPORT

Selsbakkhøgda volleybane	11 min
Louis Kvalstads v., ballplass	11 min
EasyFit Byåsen	21 min
3T-Byåsen	23 min

«Sentrumsnært men likevel landlig. Trygt for ungene og gode skoler»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

—

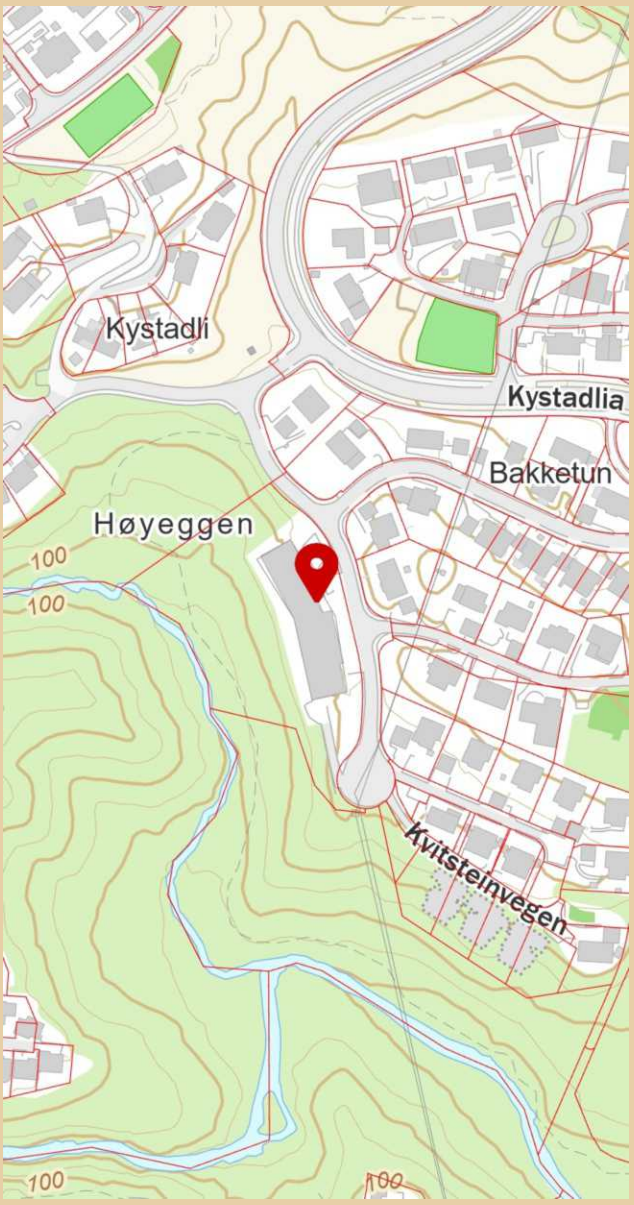
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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.

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1394
SAMEIET KVITSTEINVEIEN TERRASSE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KVITSTEINVEIEN TERRASSE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1394

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KVITSTEINVEIEN TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder velges som digital møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Bård Sivertsen og Lene Aasdahl velges som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets beretning.pdf
2. 1394 SE Kvitsteinveien Terrasse.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 75 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 75 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Følgende tillitsvalgte er **ikke** på valg i år:

- Styremedlem Bård Sivertsen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Steinar Hoås

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lene Aasdahl

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Leif Morten Midtlyng

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Elin Jørgensen
- Ole Størset

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Styrets beretning for året 2024

Året 2024 har vært et år «på det jevne» uten de helt store kostnadene.
Dog kan nevnes at vi har hatt en oversvømmelse på en av terrassene som har medført en lekkasje til en leilighet under. Det jobbes p.t. med saken mot forsikringsselskapet.
Styret minner atter en gang om at hver enkelt eier av leilighet jevnlig sjekker at slukene på sin egen terrassene ikke er tildekket og at vannet renner unna slik at man unngår nye oversvømmelser /lekkasjer.
Generelt vurderes bygget å være i god stand/forfatning. Dog er nå bygget 20 år så man må påregne at det kommer en del kostnader etter hvert mht. å opprettholde standarden på bygget.

Økonomien og likviditeten i sameiet er god.
Lånet som tidligere ble tatt opp for å gjennomføre diverse prosjekter (bla. oppgradering fellesarealer og maling av hele bygget utvendig) har nå en restsaldo på ca. 200.000,- (styret besluttet en ekstraordinær nedbetaling i år på 500.000,-)
Innestående på konto er p.t ca. 400.000,-.

Det er hele tiden en avveining om hvor mye likviditet sameiet til enhver tid skal ha tilgjengelig.

Etter hvert som driften opparbeider seg ytterligere overskudd/likviditet vil styret vurdere innfrielse av restlånet på ca. 200.000,-.

Styret har besluttet ingen endring av husleien i år.

Det har vært avholdt 1 styremøter i løpet av året samt noen ad-hoc møter / gjort noen avklaringer på mail og telefon.

Kommentarer resultat og balanse pr. 31.12.2024:

Resultat 2024
Sameiets inntekter i 2024 er på 1.168.978,- (innkrevede felleskostnader)
Sum kostnader eks. finans utgjør 734.662,-.
Finansinntekter: 13.290,-
Finanskostnader: 58.595,-
Resultat: 419.011,-

Egenkapital
Basert på ovennevnte er egenkapitalen i sameiet økt fra - 37.589,- til 381.422,-

Gjeld
Sameiets gjeld i OBOS-banken er pr. 31.12.2024 på 705.819,-.

Renter på lånet i 2024 utgjør 58.595,- og det er betalt avdrag på 100.004,-.
Nominell rente på vårt lån er p.t. 7,59% p.a.

Likviditet
Innestående i bank pr 31.12.2024 er på 947.155,- hvorav 520.000,- er plassert på en sparekonto med rentebetingelser 3 mnd. Nibor + 0,35 (Nibor endres daglig). 90 dagers oppsigelse.
Samlede innskudd har i løpet av året økt med 288.179,-

Spesifisering av de største postene under drift og vedlikehold og andre driftskostnader

Drift og vedlikehold bygninger: 34.000,-

Harlem Bygg AS - i forbindelse med skifte terrasser oppdaget råte veggpanel som er skiftet i diverse leiligheter.
Hamstad AS -reparasjon og skifte avtrekksvifte tak og kanalvifte.

Drift og vedlikehold elektro: 14.000,-

Totalteknisk - skiftet avløpspumpe i leilighet.

Drift og vedlikehold heiser: 32.000,-

OTIS: Vedlikehold og ettersyn samt byttet buffere.
Norsk Heiskontroll: Kontroll

Andre driftskostnader: 112.000,-

Renhold og brøyting

Trondheim den 07.03.2025

Styret

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KVITSTEINVEIEN TERRASSE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KVITSTEINVEIEN TERRASSE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6ZCVK-NQ1PI-486YI-XP2JJ-KBZU8-H5XII

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-19 13:14:51 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6ZCVK-NQ1PI-486YI-XP2JJ-KBZUB-H5XII

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	844 465
Lån/Renter	182 328
Kabel-TV	142 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 168 873**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	105
SUM ANDRE INNTEKTER	**105**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-93 530
Påløpte feriepenger	-11 691
Fri bil, tlf etc.	-655
Arbeidsgiveravgift	-19 330
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Refusjon sykepenger	43 785
SUM PERSONALKOSTNADER	**-82 670**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 75 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 248.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-34 134
Drift/vedlikehold VVS	-14 627
Drift/vedlikehold elektro	-4 669
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-31 602
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-86 031**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-7 600
Renhold ved firmaer	-62 797
Snørydding	-31 500
Andre fremmede tjenester	-418
Andre kontorkostnader	-3 289
Porto	-376
Bilgodtgjørelse	-1 967
Bank- og kortgebyr	-2 786
Velferdskostnader	-1 431
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-112 164**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	862
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 125
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	97
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 206
SUM FINANSINNTEKTER	**43 290**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-58 595
SUM FINANSKOSTNADER	**-58 595**

NOTE: 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kameraanlegg		
Kostpris	40 238	
Avskrevet tidligere	-18 108	
Avskrevet i år	-8 048	
		14 082
Søppelhus		
Tilgang 2021	122 187	
Avskrevet tidligere	-11 403	
Avskrevet i år	-4 887	
		105 897
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**119 979**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-12 935**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	6 595
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 595**

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS BANKEN AS
Lånet er et serielån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,59 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 100 000	
Nedbetalt tidligere	284 177	
Nedbetalt i år	110 004	
		-705 819
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-705 819**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 741
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 847
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-7 588**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-11 691
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-11 691**

1394 SE Kvitsteinveien Terrasse
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Steinar Hoås — Adresse: Kvitsteinveien 3
E-postadresse: steinarmagash@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Bard Sivertsen — Adresse: Kvitsteinveien 3
E-postadresse: baardsiv@hotmail.com

Navn: — Adresse:
E-postadresse:

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Lene Aasdahl — Adresse: Kvitsteinveien 3
E-postadresse: LENE.AASDAHL@NTNU.NO

Navn: — Adresse:
E-postadresse:

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Leif Morten Midtlyng — Adresse: Kvitsteinveien 3
E-postadresse: POST@MIDTLYNG.NO
2. Navn: — Adresse:
E-postadresse:
3. Navn: — Adresse:
E-postadresse:
4. Navn: — Adresse:
E-postadresse:

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Elin Jørgensen — Adresse: Kvitsteinveien 3
E-postadresse: elin-jorgensen@hotmail.com

Navn: Ole Stenset — Adresse: Kvitsteinveien 3
E-postadresse: ole-este@online.no

Navn: — Adresse:
E-postadresse:

E. Andre utvalg

Navn: — Adresse:

Navn: — Adresse:

Navn: — Adresse:

Dato: 26.02.25 I valgkomiteen for SE Kvitsteinveien Terrasse

Ole Stenset

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Steinar Hoås	Kvitsteinveien 3
Styremedlem	Lene Aasdahl	Kvitsteinveien 3
Styremedlem	Bård Sivertsen	Kvitsteinvegen 3
Varamedlem	Leif Morten Midtlyng	Kvitsteinveien 3

VALGKOMITEEN

Kjell Solum	Kvitsteinveien 3
Ole Størset	Kvitsteinveien 3

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 27.04.25
Selskapsnummer: 1394 **Selskapsnavn:** SAMEIET KVITSTEINVEIEN TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder velges som digital møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Bård Sivertsen og Lene Aasdahl velges som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 75 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Steinar Hoås

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Lene Aasdahl

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Leif Morten Midtlyng

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Elin Jørgensen

☐ Ole Størset

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251038

Selger 1 navn
Jan Ivar Brevik

Gateadresse
Kvitsteinvegen 3

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7027

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Jan Olav Brevik

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Jan Ivar Brevik

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251038

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: 114251038

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Ivar Brevik	a82ce5772b19dcb058b0 80ef6bffdf43814850b8	26.05.2025 12:05:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251038

- 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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kvitsteinvegen 3, 7027 Trondheim
Gnr. 104, Bnr. 2195, Snr. 4, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251038

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Robert Hopen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 476 70 094

E-post: robert.hopen@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.
