PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

WILHELM K. STØRENS VEG 23

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Plantegning

Byggetegning

Seksjonstegning

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251243

Selger 1 navn
Ane Garten

Gateadresse
Wilhelm K. Størens veg 23

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7048

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251243

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet dusjdører (2026), byttet toalett (2021)
Arbeid utført av	Trondheim VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rens av vask på baderom
Arbeid utført av	Totalteknisk

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er et hakk i gulvet på stua som vises ganske godt, ca. 5-6 cm langt

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	-El, utført av faglært med samsvarserklæring: Skiftet termostat på badet, lagt opp to nye stikkontakter i stua, hengt opp lamper/sjekket at lamper er riktig koblet, byttet lysbryter til dimmer på stua -El, utført av ufaglært: Byttet deksel på dimmer -Sentralfyr, utført av faglært: tatt vekk to radiatorer, demontert og remontert radiator i stua i forbindelse med bytte av gulv -El, utført av faglært uten samsvarserklæring: Fjernet «legokobling» på en spot på badet som hadde sluttet å virke
Arbeid utført av	Buvik elektro, Totalteknisk, Gaula elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeanlegg er etablert og lagt opp ved parkeringsplass i kjeller i regi av sameiestyret, men ladeboks må eventuelt kjøpes.

Document reference: 114251243

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt gulv og tilhørende listverk er lagt av ufaglærte

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251243

Tilleggskommentar

Det er skiftet garderobeskap i entre.

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: 114251243

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ane Garten	e9748ecfced5e5cec7c93 0b021f802188549bfcb	18.01.2026 20:16:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251243

- 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

Wilhelm K. Størens veg 23
7048 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2008
BRA:	74 m^2
BRA-i:	60 m^2
Rapportdato:	20.11.2025 (Gyldig til 20.11.2026)

Samlet vurdering

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

Roger Stokke
Takst-Forum Trøndelag
roger.stokke@tft.no
91848248
Wilhelm K. Størens veg 23
7048 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. 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/37998

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Overflater	TG 2 er satt på grunn av det ikke er etablert oppbrett av fuktsikring ved dør.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 er satt pga fuktsikringen har passert halvparten av normal forventet brukstid.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Rom som på opprinnelige tegninger er benevnt som arbeidsrom er i dag avdelt med vegg og skyvedør mot stue.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.11.2025

Rapportdato
20.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ane Garten**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roger Stokke**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag**
Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**

Telefon: **91848248**
Epost: **roger.stokke@tft.no**

Om bygningssakkyndig:

Takstmann/byggmester

Egne premisser:

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 o.l.
Etter befaring så har selger foretatt diverse utbedringer, noe som er dokumentert med bilder. Detter gjelder i hovedsak nye brytere og filter på ventilator, nye dusjdører og malt baderomsdør.

Informasjon om boligen

Adresse: **Wilhelm K. Størens veg 23, 7048 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	48	Bruksnr:	180	Festenr:	
Seksjonsnr:	81	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2008**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligblokk oppført i en kombinasjon av støpt betong og trekonstruksjon på 3 etasjer over kjeller. Fasadene er kledd med stående panel. Taket er flatt, antatt tekket med papp. Vinduer med 2-lags 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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	69	60	0	9	0
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**74**	**60**	**5**	**9**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	69	60	9	Entre/gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.	Innglasset balkong.
Totalt m²	**69**	**60**	**9**		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på 5m² har adkomst via fellesarealer.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Annet
Innglasset 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
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ingen symptomer på skader ble registrert på synlige overflater.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags 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**
Ingen avvik eller symptomer på skader ble registrert på leilighetens vinduer. Baderomsdør ble malt etter befaring.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det ble registrert et avvik på ca 9mm målt fra kjøkkeninnredning mot skyvedør / innglasset balkong. Avviket er innenfor rapportens toleransekrav for tilstandsgrad 1. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Til orientering så er det hakk i gulv på stue.	

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
Ingen symptomer på skader ble registrert. Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller vurdert.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Etter en enkel funksjonstest så ble det registrert avtrekk fra ventilatoren. Brytere er byttet etter befaring.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Rom som på opprinnelige tegninger er benevnt som arbeidsrom er i dag avdelt med vegg og skyvedør mot stue.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller 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
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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**

Det er flere boenheter i bygget, og det er ikke visuelt verifisert om avløpssystemet er luftet over tak. Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert på befaringen.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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**

Rørfordelerskap er plassert på bad. Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Utdrag fra rapport Buvik elektro 2021: "Bytte av term/bryter på bad, ny stikk under bryterpanel, bytte dimmer til spisebordsbelysning, mont sportskinne, bytte til 4-veis stikk på stue".

Utdrag fra rapport Gaula elektro 2024: "Montert og tilkoblet to stk taklamper på eksisterende takpunkt og styring".

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**

Det presiseres at undertegnede ikke har gjennomført en el-kontroll, og vurderingen er basert på visuell observasjon uten bruk av måleinstrumenter, eller funksjonstesting. Ingen avvik ble registrert opp i mot retningslinjer for enkel vurdering av anlegget. For full visshet om tilstand av anlegget så det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det ble opplyst at radiatorene på soverommene er fjernet, og at arbeidet ble utført av fagfolk. Trekkrør er fortsatt tilgjengelig og selger har tatt vare på radiatorene, hvis det skulle bli behov for remontering.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

Bygningen er tilkoblet felles varmtvann via fjernvarmeanlegg. Oppvarming skjer ved vannbåren varmefordeling gjennom radiator på stue. Det foreligger ikke opplysninger om avvik eller feil ved anlegget, og det ble heller ikke registrert symptomer på avvik på befaringstidspunktet.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det ble opplyst at det ble foretatt rens, regulering i 2020. Filter ble byttet i 2026.

Når var siste service på anlegget?

2020

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

Oppsummering av ventilasjon TG-1

På befaringstidspunktet var anlegget i drift og ble det registrert luftbevegelser fra tillufts- og avtrekksventiler. Avtrekk på kjøkken og bad hastighetsreguleres via kjøkkenventilator. Opprinnelig "arbeidsrom" som i dag er avdelt mot stue har ingen ventilasjon utover åpningsvindu. Ved lukket dør vil luftutskiftingen i rommet være redusert.

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Rommet har flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Toalett skiftet i 2020, og dusjdører i 2026.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	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-2**

Gulv har fall til sluk, slik at bruksvann ledes til sluk. Det anmerkes at det ikke er oppbrett av membran ved dør, slik at høydeforskjellen mellom topp fuktsikring ved dør til topp sluk er mindre enn 25mm. Dørterskel er etablert oppe på gulvflis. Det gjøres oppmerksom på at dør er plassert i våtsonen, og at dusjsonen er avgrenset med dusjdør. TG 2 er satt på grunn av det ikke er etablert oppbrett av fuktsikring ved dør.

Anbefalte tiltak overflater

For å begrense belastningen med fritt vann på gulv og vegger så kan det med fordel etableres et tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.

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?	Ja
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**

Sluket har synlig klemring, men utførelsen med mansjett/membran er ikke synlig. Det er ingen synlig mansjett rundt rørgjennomføring i gulv til toalettet. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringen. TG 2 er satt pga fuktsikringen har passert halvparten av normal forventet brukstid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å begrense belastningen med fritt vann på gulv og vegger så kan det med fordel etableres et tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med toalett, servant i skap, dusj med dusjdører og opplegg for vaskemaskin. Det ble opplyst at toalettet ble skiftet i 2020, og dusjdører i 2026.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ingen symptomer på skader ble registrert.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Anlegget var i drift på befaringen, og avtrekk ble registrert. Avtrekket på badet hastighetsreguleres via brytere på kjøkkenventilator.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det ble foretatt hulltaking i vegg mot dusjsonen fra gang. Veggene er oppført av stålkonstruksjon med osb-plater. Ingen symptomer på skader ble registrert.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det ble fremlagt FDV.

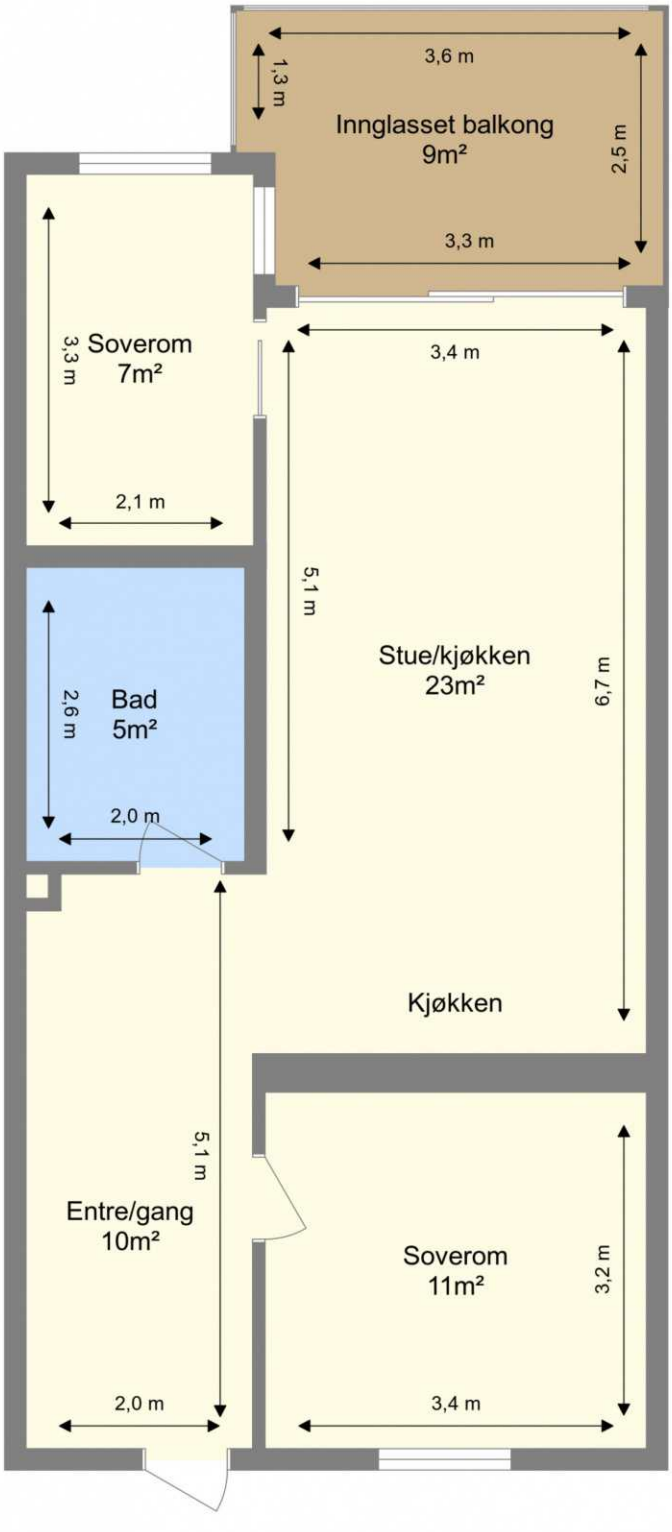
6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Wilhelm K. Størens veg 23 SNR 81

2. Etasje



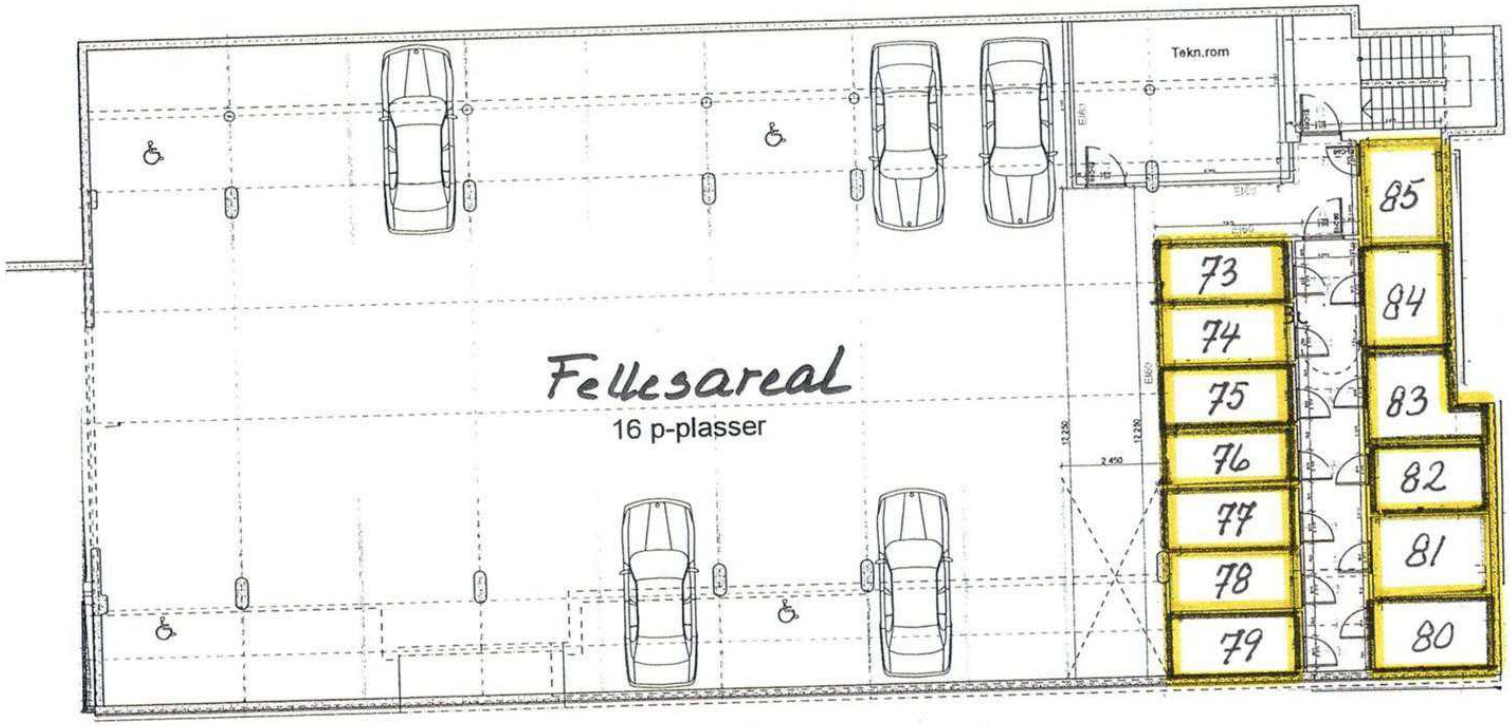
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 48 Bnr. 180
Seksjon nr.:
Felles

Nr. 23

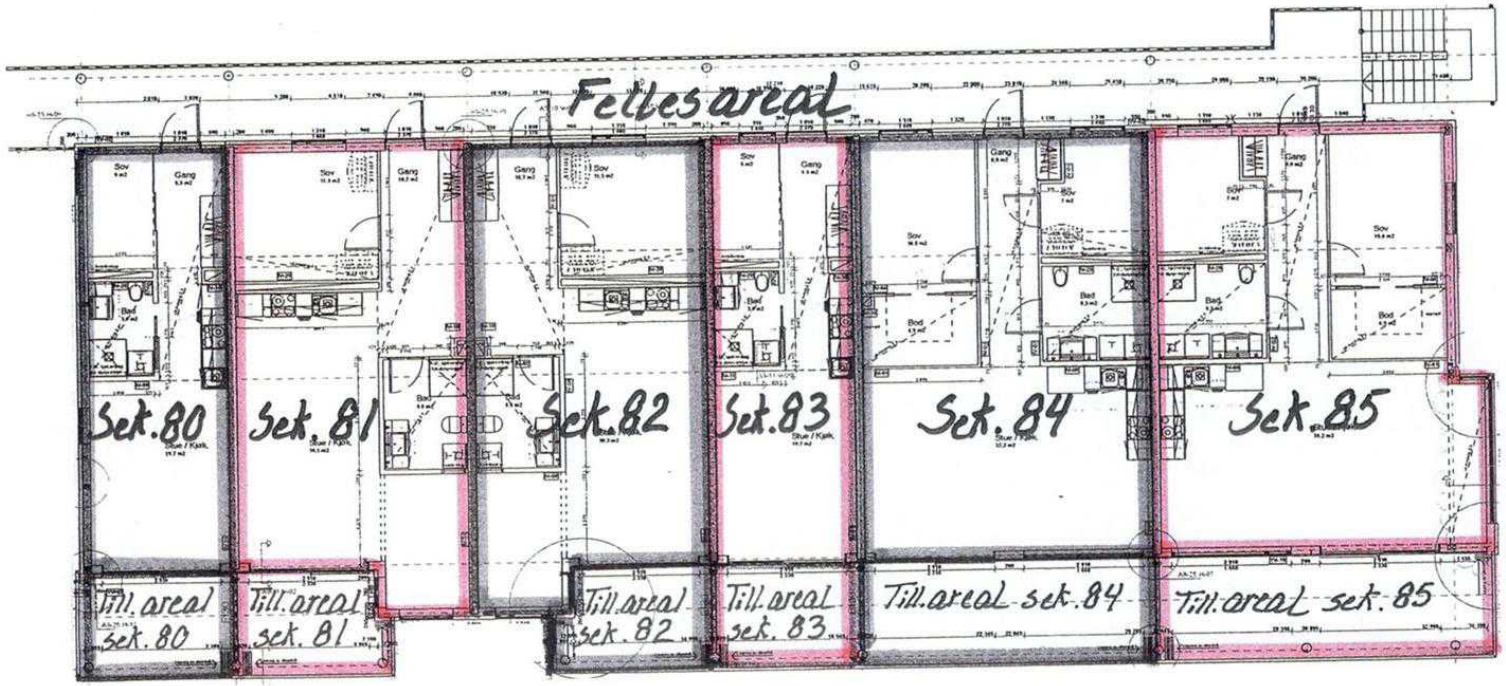
Tilleggsareal til seksjon:



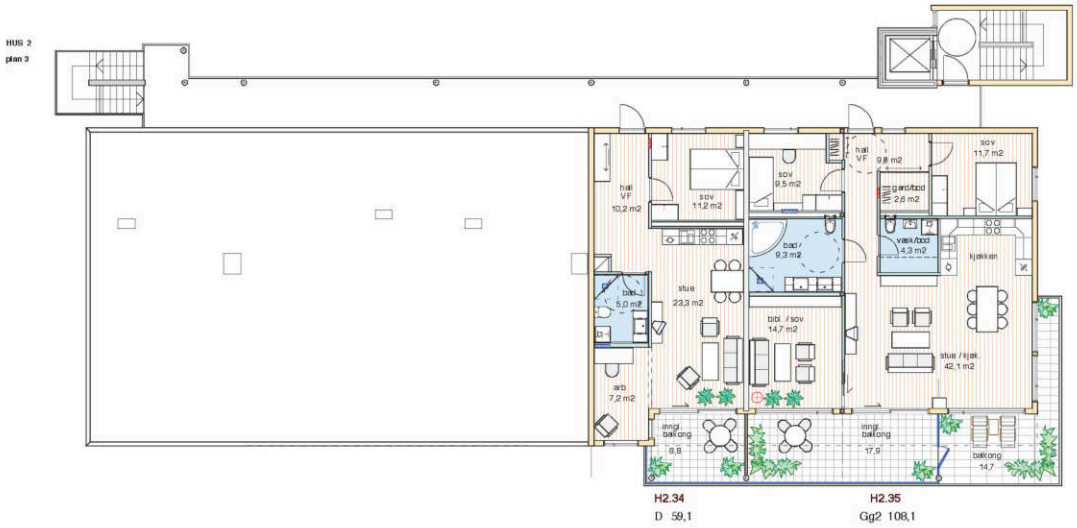
Plan kjeller

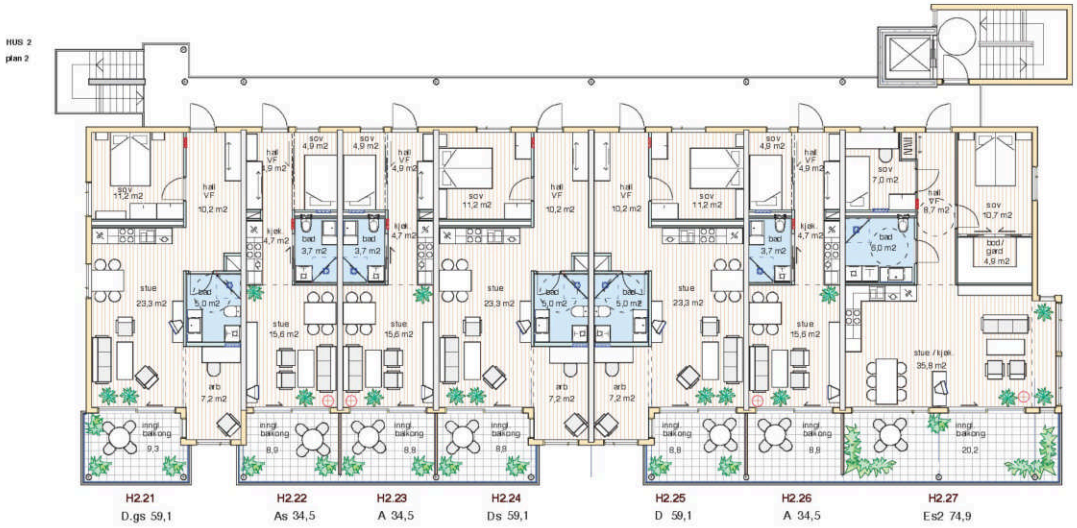
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 48 Bnr. 180
Seksjon nr.: 80-81-82-83-84-85
Felles

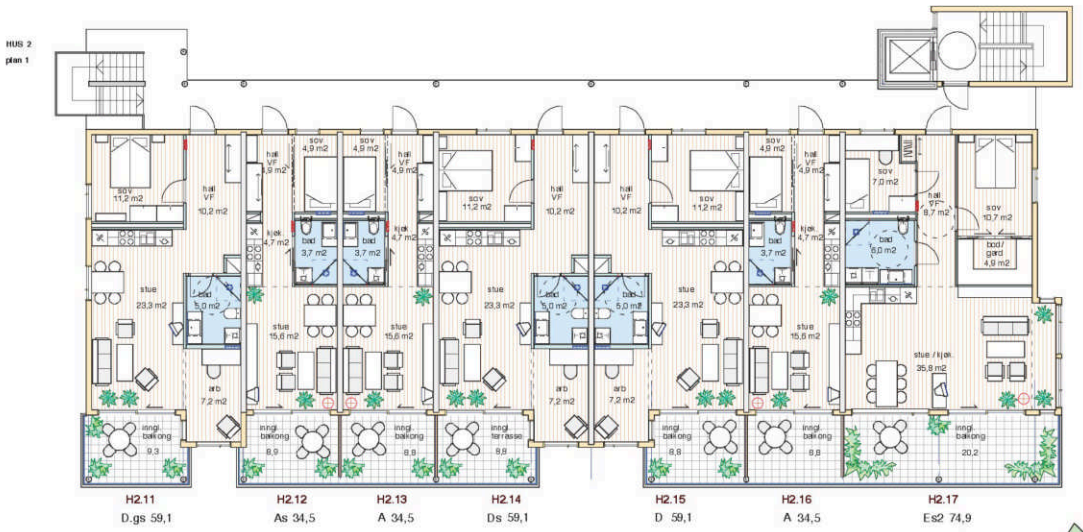
Nr. 23



Plan 2. etg.







hus 2

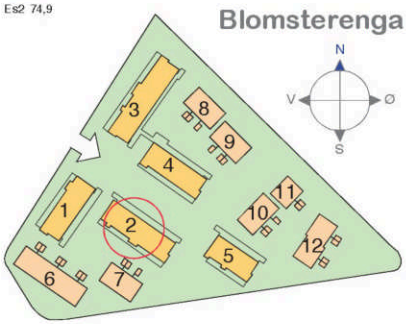
				H2-34	H2-35	3
H2-21	H2-22	H2-23	H2-24	H2-25	H2-26	H2-27	2
H2-11	H2-12	H2-13	H2-14	H2-15	H2-16	H2-17	1
						0

LEILIGHETSFORDELING SETT FRA TERRASSESIDE
GRANÅS B5 / B6. hus 2

rev. E rammesøknad 29.08.06 PK / ØH
rev. C søyler 02.05.06 PK / ØH

rev. koder 28.04.06 PK / ØH

Wilhelm K. Størens veg 23



Heimdal Utbyggingsselskap

pka Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5 - 7010 Trondheim
Tlf.: 73 52 91 30 - Fax.: 73 52 96 38
www.pka.no - pka@pka.no

GRANÅS B5 / B6
SKISSEPROSJEKT

RS- 2

BYGG 2 PLAN 1, 2 og 3 mål 1:200
pka 22.02.06 PK / ØH

VEDTEKTER FOR SAMEIET BLOMSTERENGA

Vedtatt på Årsmøte 6. mai 2025

INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

ÅRSMØTET

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

STYRET

§ 10 STYRET
§ 11 STYRETS KOMPETANSE
§ 12 OM STYREMØTET

HABILITETSREGLER

§ 13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

§ 14 REGISTRERING AV SAMEIERE
§ 15 REVISJON OG REGNSKAP
§ 16 FORRETNINGSFØRER
§ 17 FORSIKRING
§ 18 VEDLIKEHOLD
§ 19 PARKERING / BOD
§ 20 VELFORENING
§ 21 FELLESUTGIFTER

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

§ 22 MISLIGHOLD
§ 23 FRAVIKELSE

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER
§ 24 ENDRINGER I VEDTEKTENE
§ 25 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONSSAMEIER

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Blomsterenga

Sameiet omfatter eiendommen(e) Gnr. 48 Bnr. 180, snr. 1-97 i Trondheim kommune. Samtlige seksjoner er seksjonert til boligformål.

Eiendommens adresse er: Wilhelm K. Størens veg 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53 55, 57 og 59, 7048 Trondheim

Fastsettelse av bolig seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

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

De deler av tomt og bebyggelse som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon.

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

.

§ 2 EIERFORHOLD

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

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

§ 3 ENDRING AV SAMEIET

Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av sameiemøtet og forutsetter godkjenning fra kommunen og fra eiendommens panthavere.

§ 4 RÅDERETT / RETT TIL BRUK

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

Sameiemøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

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

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

Ved utleie med varighet over 30 dager skal seksjonseier gi til styret leietakers navn og kontaktinformasjon. Styret informeres når leieforholdet avsluttes.

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

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

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

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

Fellesareal som ligger i de enkelte bygningen, og som ikke er nødvendig/tilrettelagt for bruk av seksjonseiere i andre bygninger, skal være eksklusiv for seksjonseierne i den gjeldende bygning.

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

§ 4B
Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet. Eier må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse. Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet. Styret skal sørge for at dokumentasjon som er nødvendig i henhold til loven, utarbeides og oppbevares i henhold til gjeldende regler til enhver tid

ÅRSMØTET

§ 5 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

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

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet. I tillegg til fullmakt kan bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet vurderes. Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte. Deltakernes identitet må kunne bekreftes. Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram. Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt.

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

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

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

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

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

§ 6 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Årsberetning fra styret
- Regnskap pr. 31.12. i revidert stand
- Innkomne forslag
- Valg på
    - a) styreleder
    - b) tre-fem styremedlemmer
    - c) vara styremedlem 1, eventuelt også vara styremedlem 2
    - d) revisor
    - e) valgkomite

Om et styremedlem (evnt. to styremedlem) fratrer i funksjonsperioden trer vara styremedlem 1 (evnt. også vara styremedlem 2) inn som styremedlem.

Valgene foregår skriftlig såfremt noen seksjonseier krever dette. Valgene under a), c) d) og e) gjelder for ett år av gangen, mens valg under b) gjelder for to år.

§ 7 STEMMERETTSREGLER

Hver enkelt seksjon har én stemme.

§ 8 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

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

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

§ 9 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

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

Alle årsmøter skal:

- velge møteleder
- godkjenne innkalling til møtet
- godkjenne dagsorden
- registrere fremmøte
- velge en til å føre protokoll
- velge stemmetellere
- velge to sameiere til å signere protokollen

STYRET

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 4-6 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og 3-5 medlemmer samt 2 varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

§ 11 STYRETS KOMPETANSE

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

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Sameiemøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

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

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

§ 12 OM STYREMØTET

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

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

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

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

HABILITETSREGLER

§ 13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

§ 14 REGISTRERING AV SAMEIERE

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

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

§ 17 FORSIKRING

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

§ 18 VEDLIKEHOLD

Vedlikehold av bruksenhet

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Erstatningsansvar
Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i hht eierseksjonslovens § 34 og 35.

§ 19 PARKERING / BOD

Alle seksjoner som har kjøpt leilighet med parkeringsplass i parkeringskjeller har midlertidig eksklusiv bruksrett til parkeringsareal på fellesareal i kjeller jf. eierseksjonslovens § 19, 5. ledd.

Et eventuelt bytte av parkeringsplass mellom seksjonseierne skal meldes til sameiets styre.

Utleie av P-plass i sameiets garasjekjellere er kun tillatt til andre beboere i sameiet. Ved utleie skal seksjonseier oppgi til styret leietakers navn og kontaktinformasjon. Styret skal informeres når leieforholdet avsluttes.

Utleie av utendørs P-plasser på eiendom som disponeres av sameiet er ikke tillatt.

Styret må til enhver tid holde seg à jour med hensyn til oversikt over parkeringsplasser.

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

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Styret tildeler slike plasser etter søknad og retten til å kreve bytte forutsetter at man har en p-plass å bytte mot. P-plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Styret kan selv, eller sette bort til forretningsfører å holde oversikt over tildelte bytter.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom kan knytte seg opp til felles ladeinfrastruktur.

Styret vedtar regler for bruk av ladepunkter for el-biler i sameiets garasjekjellere og på utvendige parkeringsplasser.

Seksjoner som ikke har sportsbod i forbindelse med inngangsparti vil tildeles sportsbod i parkeringskjeller. Alle boder blir seksjonert som tilleggsareal til seksjonen.

§ 20 VELFORENING

Sameiet Blomsterenga har pliktig medlemskap i Aasheim / Høiset velforening. Velforeningen vil være ansvarlig for vedlikehold av fellesarealer og felles vei- , vann- og avløpsanlegg som ikke er overtatt av det offentlige. Seksjonssameiet forestår valg av seksjonssameiets representant i ovennevnte velforening.

§ 21 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets fellesutgifter – alle driftsutgifter som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av ovennevnte utgifter. Et eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men tas hensyn til ved fastsettelse av forskuddsbeløpet for neste periode.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer sameieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Seksjonseier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

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

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

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som måtte følge av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

§ 22 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

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

§ 23 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER

§ 24 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 25 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov 2017-06-15-65 om eierseksjoner (i kraft fra 01.01.2018) kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

VEDLEGG 6 - HUSORDENSREGLER FORSAMEIET BLOMSTERENGA

Vedtatt på Årsmøte 23. april 2024

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

BRUK AV FELLESOMRÅDER

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid.

Grilling og røyking på balkonger kan kun skje dersom det ikke medfører urimelig ulempe for naboer. For å minske ulempen ved eventuell grilling og røyking, må alltid glassfeltene på innglasset balkong være tilstrekkelig åpnet. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Riktig slukkemiddel skal være innen rekkevidde.

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantenner, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.

BRUK AV BOLIG

Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås i tidsrommet kl. 20.00 – 07.00.

Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

DYREHOLD

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

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

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

OVERTREDELSER

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 26.

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

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

Budsjett 2025
Sameiet Blomsterenga

Samlet

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06. i år	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNTEKTER						
Felleskostnader drift	1 938 534	1 004 700	2 009 644	2 093 000	83 356	4 %
Andel lånekostnad/avskrivning	73 980	19 512	39 000	39 000	0	0 %
Kabel-TV/Bredbånd	487 716	281 106	562 628	565 704	3 076	1 %
Velforeningskontingent	95 448	52 380	105 018	105 018	0	0 %
Parkering/Garasje	120 334	65 680	130 247	184 118	53 871	41 %
Fjernvarme	716 638	299 954	600 000	720 000	120 000	20 %
El-bil	82 014	53 566	62 772	97 500	34 728	Utfaktureres av Electric Freeway
SUM INNTEKTER	**3 514 664**	**1 776 898**	**3 509 309**	**3 804 340**	**295 031**	**8,4 %**
KOSTNADER						
Lønnskostnader	107 254	53 627	107 254	107 254	0	
Drifts- og serviceavtaler	255 623	208 420	404 809	447 434	42 625	
Forvaltningskostnader	161 178	86 595	166 600	174 900	8 300	
Revisjon	13 500	14 678	14 200	15 400	1 200	
Leie parkering	7 010	3 505	7 010	7 010	0	
Velforeningskontingent	105 018	52 509	105 018	105 018	0	
Forsikring	230 218	112 718	245 700	270 300	24 600	
Eiendomsavgifter	-27 574	21 174	7 500	20 900	13 400	
Strøm elbil	66 234	50 579	56 772	91 500	34 728	
Strøm og vedlikehold gatelys	29 655	14 566	27 476	24 651	-2 825	
Energi p-kjeller	65 580	32 213	60 763	54 515	-6 248	
Energi heis og trappehus	59 348	28 251	54 988	49 334	-5 654	
Fjernvarme	716 638	363 087	600 000	720 000	120 000	
Renhold	61 855	42 821	65 900	70 600	4 700	
Kabel-TV/Bredbånd	540 556	282 910	562 628	565 704	3 076	
Vedlikehold	479 155	97 385	415 500	474 500	59 000	
Vedlikeholdsavsetning	515 781	250 000	500 000	500 000	0	
Kontorkostnader	10 027	4 200	29 690	27 820	-1 870	
Andre kostnader	5 680	10 438	38 500	38 500	0	
Avskrivinger	39 016	19 508	39 000	39 000	0	
SUM KOSTNADER	**3 441 751**	**1 749 182**	**3 509 308**	**3 804 340**	**295 032**	
DRIFTSRESULTAT	**72 913**	**27 715**	**1**	**0**	**-1**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	69 762	22 431	20 000	50 000	30 000	
Rentekostnader lån 1	19 983	705	0	0	0	
SUM FINANS	**49 779**	**21 726**	**20 000**	**50 000**	**30 000**	
RESULTAT	**122 692**	**49 442**	**20 001**	**50 000**	**30 000**	

Se side 6 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

SAMEIET BLOMSTERENGA

Leiligheter H1-H5

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06. i år	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNTEKTER						
Felleskostnader drift	1 033 062	535 404	1 070 957	1 115 370	44 413	4 %
Felleskostnader rentedel	39 420	10 427	20 783	20 783	0	0 %
Kabel-TV/Bredbånd	367 044	211 554	423 421	425 736	2 315	1 %
Velforeningskontingent	71 832	39 420	79 034	79 034	0	0 %
Fjernvarme	716 638	299 954	600 000	720 000	120 000	20 %
SUM INNTEKTER	**2 227 996**	**1 096 759**	**2 194 195**	**2 360 923**	**166 728**	**7,6 %**
KOSTNADER						
Lønnskostnader	57 156	28 578	57 156	57 156	0	
Drifts- og serviceavtaler	122 470	109 055	208 619	230 591	21 972	
Forvaltningskostnader	85 892	46 146	88 783	93 206	4 423	
Revisjon	7 194	7 822	7 567	8 207	640	
Leie parkering	0	0	3 736	3 736	0	
Velforeningskontingent	79 037	39 518	79 034	79 034	0	
Forsikring	104 128	50 982	111 138	122 266	11 128	
Eiendomsavgifter	-14 694	11 284	3 997	11 138	7 141	
Strøm og vedlikehold gatelys	15 806	7 764	14 642	13 139	-1 503	
Energi heis og trappehus	31 614	15 528	29 303	26 280	-3 023	
Fjernvarme	716 638	363 087	600 000	720 000	120 000	
Renhold	32 963	22 819	35 119	37 623	2 504	
Kabel-TV/Bredbånd	406 822	212 918	423 421	425 736	2 315	
Vedlikehold	232 804	30 049	208 101	210 232	2 131	
Vedlikeholdsavsetning	266 454	133 227	266 454	266 454	0	
Kontorkostnader	5 098	2 238	15 822	14 825	-997	
Andre kostnader	3 027	5 563	20 517	20 517	0	
Avskrivinger	20 792	10 396	20 783	20 783	0	
SUM KOSTNADER	**2 173 200**	**1 096 974**	**2 194 192**	**2 360 923**	**166 731**	
DRIFTSRESULTAT	**54 796**	**-215**	**3**	**0**	**-3**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	35 572	10 348	10 658	26 645	15 987	
Rentekostnader lån 1	10 649	375	0	0	0	
SUM FINANS	**24 923**	**9 973**	**10 658**	**26 645**	**15 987**	
RESULTAT	**79 720**	**9 757**	**10 661**	**26 645**	**15 984**	

SAMEIET BLOMSTERENGA

Rekkehus H6-H12

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06. i år	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNTEKTER						
Felleskostnader drift	905 472	469 296	938 687	977 630	38 943	4 %
Felleskostnader rentedel	34 560	9 085	18 217	18 217	0	0 %
Kabel-TV/Bredbånd	120 672	69 552	139 207	139 968	761	1 %
Velforeningskontingent	23 616	12 960	25 984	25 984	0	0 %
SUM INNTEKTER	**1 084 320**	**560 893**	**1 122 095**	**1 161 799**	**39 704**	**3,5 %**
KOSTNADER						
Lønnskostnader	50 098	25 049	50 098	50 098	0	
Drifts- og serviceavtaler	110 577	95 590	182 856	202 109	19 253	
Forvaltningskostnader	75 286	40 448	77 817	81 694	3 877	
Revisjon	6 306	6 856	6 633	7 193	560	
Leie parkering	0	0	3 274	3 274	0	
Velforeningskontingent	25 981	12 991	25 984	25 984	0	
Forsikring	91 282	44 693	97 412	107 165	9 753	
Eiendomsavgifter	-12 880	9 890	3 503	9 762	6 259	
Strøm og vedlikehold gatelys	13 849	6 803	12 834	11 512	-1 322	
Energi p-kjeller	9 920	0	0	0	0	
Energi heis og trappehus	27 734	12 723	25 685	23 054	-2 631	
Renhold	28 892	20 001	30 781	32 977	2 196	
Kabel-TV/Bredbånd	133 734	69 992	139 207	139 968	761	
Vedlikehold	203 431	26 338	182 399	184 268	1 869	
Vedlikeholdsavsetning	233 546	116 773	233 546	233 546	0	
Kontorkostnader	4 929	1 962	13 868	12 995	-873	
Andre kostnader	2 653	4 876	17 983	17 983	0	
Avskrivinger	18 225	9 112	18 217	18 217	0	
SUM KOSTNADER	**1 023 562**	**504 096**	**1 122 097**	**1 161 799**	**39 702**	
DRIFTSRESULTAT	**60 758**	**56 797**	**-2**	**0**	**2**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	30 999	8 747	9 342	23 355	14 013	
Rentekostnader lån 1	9 334	329	0	0	0	
SUM FINANS	**21 665**	**8 418**	**9 342**	**23 355**	**14 013**	
RESULTAT	**82 423**	**65 215**	**9 340**	**23 355**	**14 015**	

SAMEIET BLOMSTERENGA

P-Kjeller

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06. i år	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNTEKTER						
Parkering/Garasje	120 334	65 680	130 247	184 118	53 871	41 %
SUM INNTEKTER	**120 334**	**65 680**	**130 247**	**184 118**	**53 871**	**41,4 %**
KOSTNADER						
Drifts- og serviceavtaler	22 575	3 775	7 334	8 734	1 400	
Leie parkering	7 010	3 505	0	0	0	
Forsikring	34 809	17 043	37 150	40 869	3 719	
Energi p-kjeller	55 660	32 213	60 763	54 515	-6 248	
Vedlikehold	42 920	37 154	25 000	80 000	55 000	
SUM KOSTNADER	**162 974**	**93 689**	**130 247**	**184 118**	**53 871**	
DRIFTSRESULTAT	**-42 640**	**-28 009**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	3 190	3 336	0	0	0	
SUM FINANS	**3 190**	**3 336**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**-39 450**	**-24 674**	**0**	**0**	**0**	

SAMEIET BLOMSTERENGA

Ladeanlegg elbil

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06. i år	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNTEKTER						
El-bil	82 014	53 566	62 772	97 500	34 728	Utfaktureres av Electric Freeway
SUM INNTEKTER	**82 014**	**53 566**	**62 772**	**97 500**	**34 728**	
KOSTNADER						
Drifts- og serviceavtaler	0	0	6 000	6 000	0	
Strøm elbil	66 234	50 579	56 772	91 500	34 728	
Vedlikehold	0	3 844	0	0	0	
Vedlikeholdsavsetning	15 781	0	0	0	0	
SUM KOSTNADER	**82 014**	**54 423**	**62 772**	**97 500**	**34 728**	
DRIFTSRESULTAT	**0**	**-857**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
RESULTAT	**0**	**-857**	**0**	**0**	**0**	

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

	Fordeling av felleskostnader:									Endring i felleskostnader:		
Seksjon	Andel lånekostnad/avskrivning	Driftskostnader leiligheter	Driftskostnader rekkehus	Kabel-tv	Velforenings kontigent	Akonto fjernvarme reguleres ved avregning	Parkering	Drift ladeanlegg, utfaktureres av Electric Freeway	Sum felleskostnader	Endring i felleskostnaden e		Endring i %
1	29	1 543	-	486	90	996	207		3 351	kr	291	9,5 %
2	13	699	-	486	90	452	-		1 740	kr	106	6,5 %
3	35	1 852	-	486	90	1 195	207		3 865	kr	336	9,5 %
4	23	1 214	-	486	90	784	-		2 596	kr	182	7,5 %
5	23	1 214	-	486	90	784	-		2 596	kr	182	7,5 %
6	13	699	-	486	90	452	-		1 740	kr	106	6,5 %
7	29	1 543	-	486	90	996	207		3 351	kr	291	9,5 %
8	29	1 543	-	486	90	996	415		3 559	kr	351	11,0 %
9	13	699	-	486	90	452	207		1 948	kr	166	9,3 %
10	35	1 852	-	486	90	1 195	207		3 865	kr	336	9,5 %
11	23	1 214	-	486	90	784	207		2 804	kr	242	9,5 %
12	23	1 214	-	486	90	784	207		2 804	kr	242	9,5 %
13	13	699	-	486	90	452	207		1 948	kr	166	9,3 %
14	29	1 543	-	486	90	996	207		3 351	kr	291	9,5 %
15	41	2 181	-	486	90	1 408	207		4 413	kr	385	9,6 %
16	35	1 852	-	486	90	1 195	207		3 865	kr	336	9,5 %
17	23	1 214	-	486	90	784	207		2 804	kr	242	9,5 %
18	23	1 214	-	486	90	784	207		2 804	kr	242	9,5 %
19	41	2 181	-	486	90	1 408	207		4 413	kr	385	9,6 %
20	35	1 852	-	486	90	1 195	415		4 072	kr	397	10,8 %
21	13	699	-	486	90	452	-		1 740	kr	106	6,5 %
22	13	699	-	486	90	452	-		1 740	kr	106	6,5 %
23	13	699	-	486	90	452	-		1 740	kr	106	6,5 %
24	13	699	-	486	90	452	-		1 740	kr	106	6,5 %
25	29	1 543	-	486	90	996	207		3 351	kr	291	9,5 %
26	35	1 852	-	486	90	1 195	207		3 865	kr	336	9,5 %
27	13	699	-	486	90	452	207		1 948	kr	166	9,3 %
28	13	699	-	486	90	452	-		1 740	kr	106	6,5 %
29	13	699	-	486	90	452	-		1 740	kr	106	6,5 %
30	13	699	-	486	90	452	-		1 740	kr	106	6,5 %
31	29	1 543	-	486	90	996	207		3 351	kr	291	9,5 %
32	41	2 181	-	486	90	1 408	415		4 620	kr	445	10,7 %
33	41	2 181	-	486	90	1 408	207		4 413	kr	385	9,6 %
34	23	1 214	-	486	90	784	207		2 804	kr	242	9,5 %
35	23	1 214	-	486	90	784	-		2 596	kr	182	7,5 %
36	13	699	-	486	90	452	-		1 740	kr	106	6,5 %
37	13	699	-	486	90	452	-		1 740	kr	106	6,5 %
38	15	782	-	486	90	505	-		1 877	kr	118	6,7 %
39	23	1 214	-	486	90	784	207		2 804	kr	242	9,5 %
40	23	1 214	-	486	90	784	207		2 804	kr	242	9,5 %
41	13	699	-	486	90	452	-		1 740	kr	106	6,5 %
42	29	1 543	-	486	90	996	207		3 351	kr	291	9,5 %
43	46	2 489	-	486	90	1 607	207		4 926	kr	430	9,6 %
44	41	2 181	-	486	90	1 408	207		4 413	kr	385	9,6 %
45	63	-	3 395	486	90		207		4 241	kr	199	4,9 %
46	63	-	3 395	486	90		207		4 241	kr	199	4,9 %
47	63	-	3 395	486	90		207		4 241	kr	199	4,9 %
48	63	-	3 395	486	90		415		4 449	kr	259	6,2 %
49	63	-	3 395	486	90		207		4 241	kr	199	4,9 %
50	63	-	3 395	486	90		207		4 241	kr	199	4,9 %
51	63	-	3 395	486	90		207		4 241	kr	199	4,9 %
52	63	-	3 395	486	90		207		4 241	kr	199	4,9 %
53	63	-	3 395	486	90		207		4 241	kr	199	4,9 %
54	63	-	3 395	486	90		415		4 449	kr	259	6,2 %
55	63	-	3 395	486	90		207		4 241	kr	199	4,9 %
56	63	-	3 395	486	90		207		4 241	kr	199	4,9 %
57	63	-	3 395	486	90		207		4 241	kr	199	4,9 %
58	63	-	3 395	486	90		207		4 241	kr	199	4,9 %
59	63	-	3 395	486	90		207		4 241	kr	199	4,9 %
60	13	720	-	486	90	465	-		1 774	kr	109	6,5 %
61	23	1 214	-	486	90	784	-		2 596	kr	182	7,5 %
62	23	1 214	-	486	90	784	-		2 596	kr	182	7,5 %
63	13	720	-	486	90	465	-		1 774	kr	109	6,5 %
64	13	720	-	486	90	465	-		1 774	kr	109	6,5 %
65	29	1 543	-	486	90	996	207		3 351	kr	291	9,5 %
66	13	720	-	486	90	465	-		1 774	kr	109	6,5 %
67	23	1 214	-	486	90	784	207		2 804	kr	242	9,5 %
68	23	1 214	-	486	90	784	207		2 804	kr	242	9,5 %
69	27	1 461	-	486	90	943	207		3 214	kr	279	9,5 %
70	29	1 543	-	486	90	996	207		3 351	kr	291	9,5 %
71	46	2 489	-	486	90	1 607	207		4 926	kr	430	9,6 %
72	41	2 181	-	486	90	1 408	207		4 413	kr	385	9,6 %
73	13	720	-	486	90	465	-		1 774	kr	109	6,5 %
74	23	1 214	-	486	90	784	-		2 596	kr	182	7,5 %
75	23	1 214	-	486	90	784	207		2 804	kr	242	9,5 %
76	13	720	-	486	90	465	-		1 774	kr	109	6,5 %
77	13	720	-	486	90	465	-		1 774	kr	109	6,5 %
78	13	720	-	486	90	465	-		1 774	kr	109	6,5 %
79	29	1 543	-	486	90	996	207		3 351	kr	291	9,5 %
80	13	720	-	486	90	465	-		1 774	kr	109	6,5 %
81	23	1 214	-	486	90	784	207		2 804	kr	242	9,5 %
82	23	1 214	-	486	90	784	207		2 804	kr	242	9,5 %
83	13	720	-	486	90	465	-		1 774	kr	109	6,5 %
84	27	1 461	-	486	90	943	207		3 214	kr	279	9,5 %
85	29	1 543	-	486	90	996	207		3 351	kr	291	9,5 %
86	46	2 489	-	486	90	1 607	415		5 133	kr	491	10,6 %
87	13	720	-	486	90	465	-		1 774	kr	109	6,5 %
88	41	2 201	-	486	90	1 421	207		4 447	kr	388	9,6 %
89	63	-	3 395	486	90		415		4 449	kr	259	6,2 %
90	63	-	3 395	486	90		207		4 241	kr	199	4,9 %
91	63	-	3 395	486	90		207		4 241	kr	199	4,9 %
92	63	-	3 395	486	90		207		4 241	kr	199	4,9 %
93	63	-	3 395	486	90		207		4 241	kr	199	4,9 %
94	63	-	3 395	486	90		207		4 241	kr	199	4,9 %
95	63	-	3 395	486	90		207		4 241	kr	199	4,9 %
96	63	-	3 395	486	90		207		4 241	kr	199	4,9 %
97	63	-	3 395	486	90		207		4 241	kr	199	4,9 %

Protokoll fra ordinært årsmøte for Sameiet Blomsterenga

Tid: 6. mai 2025 kl. 18:30
Sted: Dronning Mauds Minne Høgskole

1. Konstituering

Til møteleder ble valgt Svein Hatlem

Til sekretær ble valgt Hilde K Thorseth

Til underskrift av protokollen (ved siden av møteleder) ble valgt Thea Jondrum

Det var ingen bemerkninger til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 30

Antall fullmakter: ~~2~~

Antall leietakere: _____

Forretningsfører: 1

2. Orientering fra styret

Styrets gav en orientering om hovedtrekkene i styrets aktiviteter og drift av sameiet i styreperioden 2024/2025.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskap inkl. disponering av overskudd ble gjennomgått og vedtatt mot 0 stemmer. Av overskuddet ble bl.a. kr. 500 000 overført til Vedlikeholdsfondet.

Styrehonorar på kr. 107 254 for avtroppende styre ble vedtall mot 0 stemmer.

4. Innkomne forslag

Styret hadde 2 forslag til vedtektsendring. Det var ikke kommet inn andre forslag til årsmøtet.

4.1 Forslag fra styret om endring i Vedtektenes §10

Sameiets vedtekter § 10 siste avsnitt lyder: Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøte.

For å harmonere vedtektene med Eierseksjonsloven §55, 1. avsnitt, vedtok årsmøtet mot 0 stemmer å fjerne siste avsnitt i vedtektenes §10.

4.2 Forslag fra styret om endring i Vedtektenes §17

Vedtektenes §17 lyder: Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdseierforsikring. Den enkelte seksjonseier plikter å ha innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger.

Årsmøtet vedtok mot 0 stemmer å endre teksten i §17 til: Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdseierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

5. Valg

Som styreleder for ett år ble valgt: Lars Chr. Svindal

Som styremedlemmer for to år ble valgt: Hilde Søraas-Sønsteli, Bengt Erik Haugnæss, Helge Martin Lund

Som varamedlem for ett år ble valgt: Ketil Johann Rismark

Som valgkomite for ett år ble valgt: Marte Kjerkhol Brede, Kristin Sørensen

Nytt styre består derved av

Styreleder: Lars Chr. Svindal

Styremedlem: Line Høybakken

Styremedlem: Hilde Søraas-Sønsteli

Styremedlem: Helge Martin Lund

Styremedlem Bengt Erik Haugnæss

Styrevaramedlem Ketil Johann Rismark

Møtet ble hevet kl. 1910

Trea Jordum

Sameiet Blomsterenga

kjeldsberg

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Blomsterenga

Tid: 6. mai 2025 kl. 18.30 – 19.15, etterfulgt av Beboermøte kl. 19.15 – 21.00

Sted: Dronning Mauds Minne Høgskole, Thrond Nergaards veg 7, se vedlagte kart

Til behandling foreligger:

Sak:

1. Konstituering

Registrering fremmøte
Valg av møteleder og referent
Valg av 1 seksjonseier til å signere protokoll sammen med møteleder
Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Styrets orientering

Blir gitt i møtet

3. Årsregnskap 2024

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

4. Innmeldt sak:

4.1) Forslag fra styret om endring i Vedtektenes §10

Nåværende tekst i 3. avsnitt: Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøte.

Eierseksjonslovens §55 1. ledd lyder slik:

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Det er således ikke anledning for styret selv å utnevne styrets leder. Denne skal velges særskilt av årsmøtet (ordinært eller ekstraordinært). Styret foreslår derfor å fjerne siste avsnitt i vedtektenes §10.

Krever 2/3 flertall.

4.2) Forslag fra styret om endring i Vedtektenes §17

Nåværende tekst: Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdseierforsikring. Den enkelte seksjonseier plikter å ha innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger.

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

Krever 2/3 flertall.

5. Valg

Sameiet skal ha et styre med 4-6 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og 3-5 medlemmer samt 2 varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt.

Verv	Navn	Periode	Innstilling
Styreleder for 1 år	Tor Ivar Eikaas	På valg	
Styremedlem for 2 år	Lars Svindal	1 år igjen	
Styremedlem for 2 år	Line Høybakken	1 år igjen	
Styremedlem for 2 år	Åsmund Malvik	På valg	
Styremedlem for 2 år	Svein Hatlem	På valg	
Varamedlem for 1 år		På valg	
Varamedlem for 1 år	Tove Helen Aasan	På valg	
Valgkomité for 1 år	Marte Kjerkol Brede	På valg	
Valgkomité for 1 år	Kristin Sørensen	På valg	

Årsmøtet kan bare ta beslutning om saker som er angitt i denne innkallingen. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.
Bare seksjonseiere eller personer med fullmakt fra seksjonseiere har stemmerett i årsmøtet.
Dersom samboer/ektefelle ikke er registrert som medeier må det medbringes fullmakt fra eier.
Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.
En seksjonseier kan møte ved fullmektig.
Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
Valgene foregår ved håndsopprekking hvis ikke årsmøte ved de enkelte valg bestemmer skriftlig avstemming.

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Blomsterenga

FULLMAKT

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

Fullmakten leveres møteleder før oppstart av møtet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn eier: _____

Fødselsdato: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Gir herved fullmakt til:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

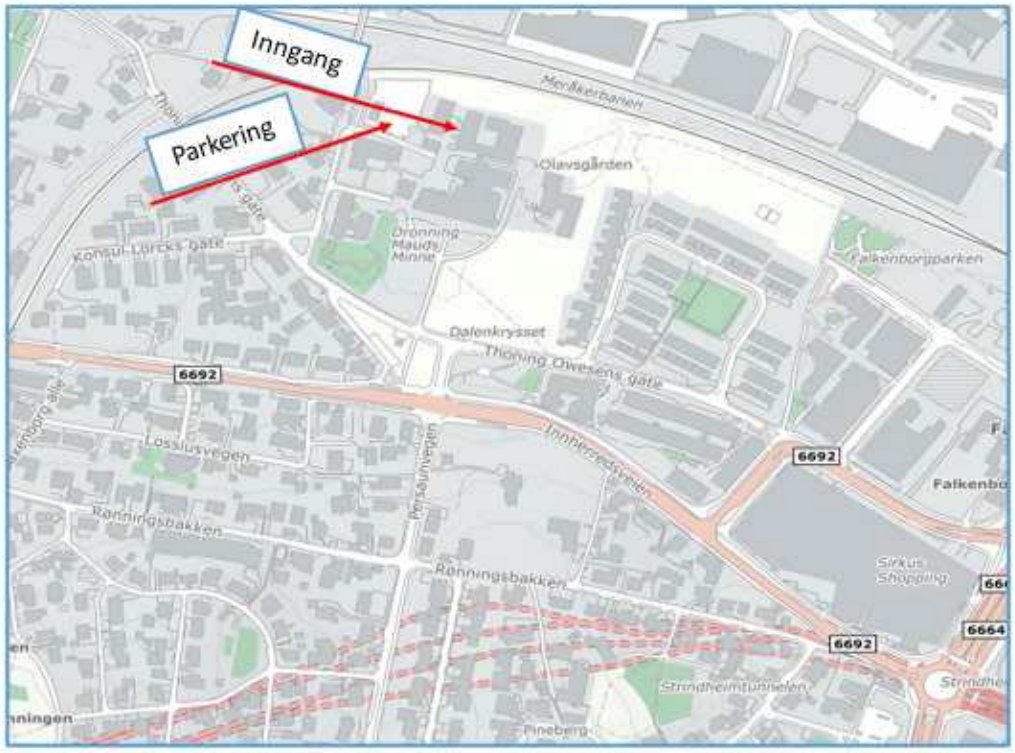
Til å møte og stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte for
Sameiet Blomsterenga

_____ _____

Sted/Dato Eiers underskrift

Her finner du møtelokalet på Dronning Mauds Minne Høgskole





Årsregnskap 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Sameiet Blomsterenga Org.nr. 992191929

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Blomsterenga

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader drift		2 009 400	1 938 534	2 009 644	2 093 000
Andel lånekostnad/avskrivning		39 024	73 980	39 000	39 000
Kabel TV		562 212	487 716	562 628	565 704
Velforeningskontingent		104 760	95 448	105 018	105 018
Parkering/Garasje		130 906	120 334	130 247	184 118
Utfakturert fj.varme		599 912	716 638	600 000	720 000
Strøm el-bil		93 446	82 014	62 772	97 500
Sum inntekter		**3 539 660**	**3 514 664**	**3 509 309**	**3 804 340**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	107 254	107 254	107 254	107 254
Drifts- og serviceavtaler	2	311 259	255 623	404 809	447 434
Forretningsførsel	3	169 907	161 178	166 600	174 900
Revisjon	4	20 858	13 500	14 200	15 400
Leie parkering		7 010	7 010	7 010	7 010
Velforeningskontingent		105 018	105 018	105 018	105 018
Forsikring		230 774	230 218	245 700	270 300
Eiendomsavgifter		31 152	-27 574	7 500	20 900
Strøm elbil		87 105	66 234	56 772	91 500
Strøm og vedlikehold gatelys		23 899	29 655	27 476	24 651
Energi p-kjeller		52 851	65 580	60 763	54 515
Energi heis og trappehus		46 928	59 348	54 988	49 334
Fjernvarme		549 432	716 638	600 000	720 000
Renhold		78 867	61 855	65 900	70 600
Kabel-TV		565 820	540 556	562 628	565 704
Vedlikehold	5	448 107	479 155	415 500	474 500
Vedlikeholdsavsetning	11	651 612	515 781	500 000	500 000
Kontorkostnader		19 230	10 027	29 690	27 820
Andre kostnader	6	62 780	5 680	38 500	38 500
Avskrivinger		39 016	39 016	39 000	39 000
Tap på fordringer		1 122	0	0	0
Sum kostnader		**3 610 002**	**3 441 751**	**3 509 308**	**3 804 340**
Driftsresultat		**-70 342**	**72 913**	**1**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		90 450	69 762	20 000	50 000
Rentekostnader		705	19 983	0	0
Sum finans	**7**	**89 745**	**49 779**	**20 000**	**50 000**
Resultat	**13**	**19 403**	**122 692**	**20 001**	**50 000**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		19 403	122 692	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Andre anleggsmidler		221 092	260 109
Sum anleggsmidler	**8**	**221 092**	**260 109**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	2 620
Opptjente ikke fakt inntekt		0	42 705
Andre fordringer		11 839	15 252
Forskuddsbetalte kostnader		318 108	408 492
Sum fordringer	**9**	**329 947**	**469 070**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**1 814 644**	**1 132 676**
Sum omløpsmidler		**2 144 591**	**1 601 746**
Sum eiendeler		**2 365 683**	**1 861 855**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		358 240	235 548
Årets resultat		19 403	122 692
Sum opptjent egenkapital		**377 643**	**358 240**
Sum egenkapital		**377 643**	**358 240**
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	11	1 508 298	1 085 841
Sum avsetninger		**1 508 298**	**1 085 841**
Leverandørgjeld		336 677	259 369
Forskudd fra kunder		35 811	51 151
Påløpte kostnader	12	107 254	107 254
Sum kortsiktig gjeld		**479 742**	**417 774**
Sum egenkapital og gjeld		**2 365 683**	**1 861 855**

Trondheim __/__ 2025,
Sameiet Blomsterenga

Tor Ivar Eikaas
Styreleder

Åsmund Malvik
Styremedlem

Svein Hatlem
Styremedlem

Line Kvernmo Høybakker
Styremedlem

Lars Christian Svindal
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.
Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.
Bygninger er avskrevet med 0% ut fra en vurdering av bokført verdi sammenlignet med virkelig verdi.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	94 000	94 000	94 000	94 000
Arbeidsgiveravgift	13 254	13 254	13 254	13 254
Sum lønnskostnader	**107 254**	**107 254**	**107 254**	**107 254**

Boligselskapet har 0 ansatte.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 107 254 Arbeidsgiveravgift er inkludert.
Utbetaling skjer i 2025.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 2 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjeneste	54 915	52 300	54 900	57 700
Vaktmester div. arbeid og	0	0	40 000	40 000
Vintervedlikehold	38 553	73 790	77 100	81 000
Sommervedlikehold	74 737	106 958	105 000	120 700
Serviceavtale Heis	101 524	0	78 900	93 700
Serviceavtale Port	0	0	4 834	4 834
Serviceavtale ventilasjon	19 208	0	18 375	20 200
Serviceavtale Brann	3 548	0	2 200	3 700
Serviceavtale parkering	3 775	22 575	2 500	3 900
Serviceavtale tak	15 000	0	15 000	15 700
Serviceavtale ladeanlegg	0	0	6 000	6 000
Sum drifts -og serviceavtaler	**311 259**	**255 623**	**404 809**	**447 434**

Note 3 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	166 625	158 990	166 600	174 900
Forvaltning utover avtale	3 282	2 188	0	0
Sum forvaltningshonorar	**169 907**	**161 178**	**166 600**	**174 900**

Note 4 Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	20 858	13 500	14 200	15 400
Sum revisjonshonorar	**20 858**	**13 500**	**14 200**	**15 400**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er Bdo AS.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsmateriale	24 961	12 581	6 000	10 000
Vedlikehold bygning	125 838	302 763	270 000	320 000
Rep/vedl. heis	4 824	79 767	14 500	14 500
Utomhus	62 975	9 690	100 000	50 000
Beplantning/gartner	20 457	15 688	0	0
Bortkjøring søppel	2 978	14 071	0	0
Parkeringskjeller/garasje*	80 516	39 567	25 000	80 000
Skilting/postkasse	2 708	2 527	0	0
Snøbrøyting/strøing	0	409	0	0
Vedlikehold nødlys, brannalarm	121 481	2 091	0	0
Infrastruktur elbillading	1 369	0	0	0
Sum vedlikehold	**448 107**	**479 155**	**415 500**	**474 500**

*Kostnad vedrørende port, kr 39 518, er omtvistet. Forsikringssak.

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styre	70	0	0	0
Bomiljø	394	1 050	0	0
Årsmøte	1 325	1 194	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bankgebyrer	3 184	3 436	3 500	3 500
Annen kostnad*	57 808	0	35 000	35 000
Sum andre kostnader	**62 780**	**5 680**	**38 500**	**38 500**

*Innkjøp av brannslukkere og slokkeøvelse.

Note 7 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum renteinntekter*	90 450	69 762	20 000	50 000
Sum rentekostnader	705	19 983	0	0
Sum finans	89 745	49 779	20 000	50 000

*Herav utbytte Gjensidige kr. 22 061.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 Anleggsmidler

	Tilknytning selvfallsledning
Anskaffelseskost pr.01.01	390 163
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	390 163
Årets av- og nedskr. pr.31.12	39 016
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	169 070
Bokført verdi pr.31.12	221 092
Anskaffelsesår	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	5

Note 9 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	0	2 620
Sum kundefordringer	**0**	**2 620**
Opptjent, ikke fakturert	0	42 705
Opptjent, ikke fakt. felleskost	**0**	**42 705**
Andre kortsiktige fordringer, elbil desember	11 839	15 252
Sum andre kortsiktige fordringer	**11 839**	**15 252**
Forskuddsbetalte kostnader	318 108	220 629
Forskuddsbetalt forsikring	0	187 863
Sum andre fordringer	**318 108**	**408 492**
Sum fordringer	**329 947**	**469 070**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 10 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto, vedlikeholdskonto og skattetrekkskonto i Dnb.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
IB per 01.01.	**1 085 841**	**570 060**
Årets avsetning	500 000	250 000
Årets avsetning til ikke utført planlagt vedlikehold	100 000	250 000
Årets bruk av avsetning til ikke utført planlagt vedlikehold	-229 155	0
Årets avsetning til drift og vedlikehold ladeanlegg	1 129	15 781
Årets avsetning til vedlikehold varmeanlegg	50 484	0
Sum avsetning	**1 508 298**	**1 085 841**

Note 12 Påløpte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avsetning styrehonorar	107 254	107 254
Sum påløpte kostnader	**107 254**	**107 254**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01.	**1 183 972**	**848 718**
B. Endring disponible midler:		
Årets resultat	19 403	122 692
Årets avskrivninger	39 016	39 016
Fradrag for avdrag langsiktig lån	0	-342 235
Vedlikeholdsavsetning	422 457	515 781
B. Årets endring disponible midler:	480 876	335 254
C. Disponible midler 31.12	**1 664 848**	**1 183 972**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Blomsterenga

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter		**Leiligheter H1-H5**			
Felleskostnader drift		1 070 808	1 033 062	1 070 957	1 115 370
Andel lånekostnad/avskrivning		20 867	39 420	20 783	20 783
Kabel TV		423 108	367 044	423 421	425 736
Velforeningskontingent		78 840	71 832	79 034	79 034
Utfakturert fj.varme		599 912	716 638	600 000	720 000
Sum inntekter		**2 193 535**	**2 227 996**	**2 194 195**	**2 360 923**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	57 156	57 156	57 156	57 156
Drifts- og serviceavtaler	2	163 858	122 470	208 619	230 591
Forretningsførsel	3	90 543	85 892	88 783	93 206
Revisjon	4	11 115	7 194	7 567	8 207
Leie parkering		0	0	3 736	3 736
Velforeningskontingent		67 500	79 037	79 034	79 034
Forsikring		104 379	104 128	111 138	122 266
Eiendomsavgifter		16 601	-14 694	3 997	11 138
Strøm og vedlikehold gatelys		12 738	15 806	14 642	13 139
Energi heis og trappehus		25 478	31 614	29 303	26 280
Fjernvarme		549 432	716 638	600 000	720 000
Renhold		42 028	32 963	35 119	37 623
Kabel-TV		425 836	406 822	423 421	425 736
Vedlikehold	5	190 712	232 804	208 101	210 232
Vedlikeholdsavsetning	11	370 228	266 454	266 454	266 454
Kontorkostnader		10 248	5 098	15 822	14 825
Andre kostnader	6	44 516	3 027	20 517	20 517
Avskrivinger		20 792	20 792	20 783	20 783
Tap på fordringer		598	0	0	0
Sum kostnader		**2 203 758**	**2 173 200**	**2 194 192**	**2 360 923**
Driftsresultat		**-10 223**	**54 796**	**3**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		46 769	35 572	10 658	26 645
Rentekostnader		375	10 649	0	0
Sum finans	**7**	**46 394**	**24 923**	**10 658**	**26 645**
Resultat	**13**	**36 171**	**79 720**	**10 661**	**26 645**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		36 171	79 720	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Blomsterenga

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter		**Rekkehus H6-H12**			
Felleskostnader drift		938 592	905 472	938 687	977 630
Andel lånekostnad/avskrivning		18 157	34 560	18 217	18 217
Kabel TV		139 104	120 672	139 207	139 968
Velforeningskontingent		25 920	23 616	25 984	25 984
Sum inntekter		**1 121 773**	**1 084 320**	**1 122 095**	**1 161 799**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	50 098	50 098	50 098	50 098
Drifts- og serviceavtaler	2	143 626	110 577	182 856	202 109
Forretningsførsel	3	79 364	75 286	77 817	81 694
Revisjon	4	9 743	6 306	6 633	7 193
Leie parkering		0	0	3 274	3 274
Velforeningskontingent		37 518	25 981	25 984	25 984
Forsikring		91 502	91 282	97 412	107 165
Eiendomsavgifter		14 551	-12 880	3 503	9 762
Strøm og vedlikehold gatelys		11 161	13 849	12 834	11 512
Energi p-kjeller		0	9 920	0	0
Energi heis og trappehus		21 451	27 734	25 685	23 054
Renhold		36 839	28 892	30 781	32 977
Kabel-TV		139 984	133 734	139 207	139 968
Vedlikehold	5	166 815	203 431	182 399	184 268
Vedlikeholdsavsetning	11	280 256	233 546	233 546	233 546
Kontorkostnader		8 982	4 929	13 868	12 995
Andre kostnader	6	18 264	2 653	17 983	17 983
Avskrivinger		18 225	18 225	18 217	18 217
Tap på fordringer		524	0	0	0
Sum kostnader		**1 128 901**	**1 023 562**	**1 122 097**	**1 161 799**
Driftsresultat		**-7 128**	**60 758**	**-2**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		40 345	30 999	9 342	23 355
Rentekostnader		329	9 334	0	0
Sum finans	**7**	**40 016**	**21 665**	**9 342**	**23 355**
Resultat	**13**	**32 888**	**82 423**	**9 340**	**23 355**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		32 888	82 423	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Blomsterenga

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter			**P-Kjeller**		
Parkering/Garasje		130 906	120 334	130 247	184 118
Sum inntekter		**130 906**	**120 334**	**130 247**	**184 118**
Kostnader					
Drifts- og serviceavtaler	2	3 775	22 575	7 334	8 734
Leie parkering		7 010	7 010	0	0
Forsikring		34 893	34 809	37 150	40 869
Energi p-kjeller		52 851	55 660	60 763	54 515
Vedlikehold	5	85 367	42 920	25 000	80 000
Sum kostnader		**183 897**	**162 974**	**130 247**	**184 118**
Driftsresultat		**-52 991**	**-42 640**	**0**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		3 336	3 190	0	0
Sum finans	**7**	**3 336**	**3 190**	**0**	**0**
Resultat	**13**	**-49 655**	**-39 450**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		-49 655	-39 450	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter		**Ladeanlegg elbil**			
Strøm el-bil		93 446	82 014	62 772	97 500
Sum inntekter		**93 446**	**82 014**	**62 772**	**97 500**
Kostnader					
Drifts- og serviceavtaler	2	0	0	6 000	6 000
Strøm elbil		87 105	66 234	56 772	91 500
Vedlikehold	5	5 213	0	0	0
Vedlikeholdsavsetning	11	1 129	15 781	0	0
Sum kostnader		**93 446**	**82 014**	**62 772**	**97 500**
Finansinntekter/kostnader					
Disponert:					

Dokumentet er elektronisk signert

108 Årsregnskap...

Name	Date
Hatlem, Svein Ivar	**2025-03-03**

Identification

Hatlem, Svein Ivar

Name	Date
Malvik, Åsmund	**2025-03-03**

Identification

Malvik, Åsmund

Name	Date
Svindal, Lars Christian	**2025-03-04**

Identification

Svindal, Lars Christian

Name	Date
Høybakken, Line Kvernmo	**2025-03-10**

Identification

Høybakken, Line Kvernmo

Name	Date
Eikaas, Tor Ivar	**2025-03-07**

Identification

Eikaas, Tor Ivar

SIGNICAT

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

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Blomsterenga

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Blomsterenga.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• 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 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 sameiets 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

Penneo Dokumentnøkkel: TJFF0-M57WQ-STK8C-AMYYP-NA4XM-NZL55

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TJFF0-M57WQ-STK8C-AMYYP-NA4XM-NZL55

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."

Frostad, Geir Ove
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-23 16:57:35 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TJFF0-M57WQ-STK8C-AMYYP-NA4XM-NZL55

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.

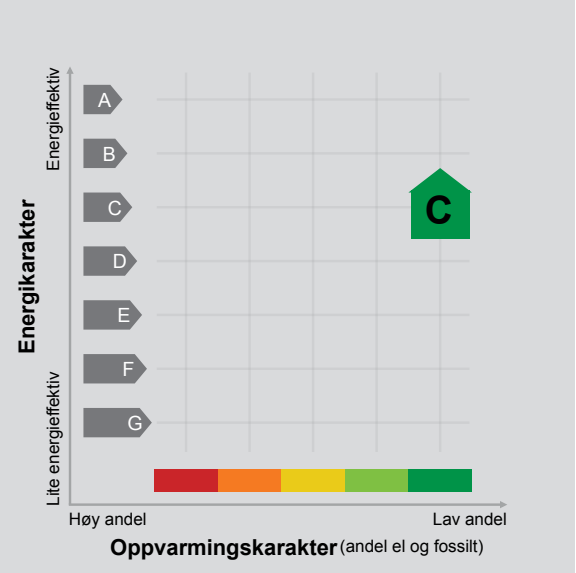
Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Wilhelm K. Størens veg 23
Postnummer	7048
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	180
Seksjonsnummer	81
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21085243
Bruksenhetsnummer	H0205
Merkenummer	Energiattest-2025-192092
Dato	21.11.2025



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.

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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Følg med på energibruken i boligen
- Vask med fulle maskiner
- Montere urbryter på motorvarmer

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	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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.

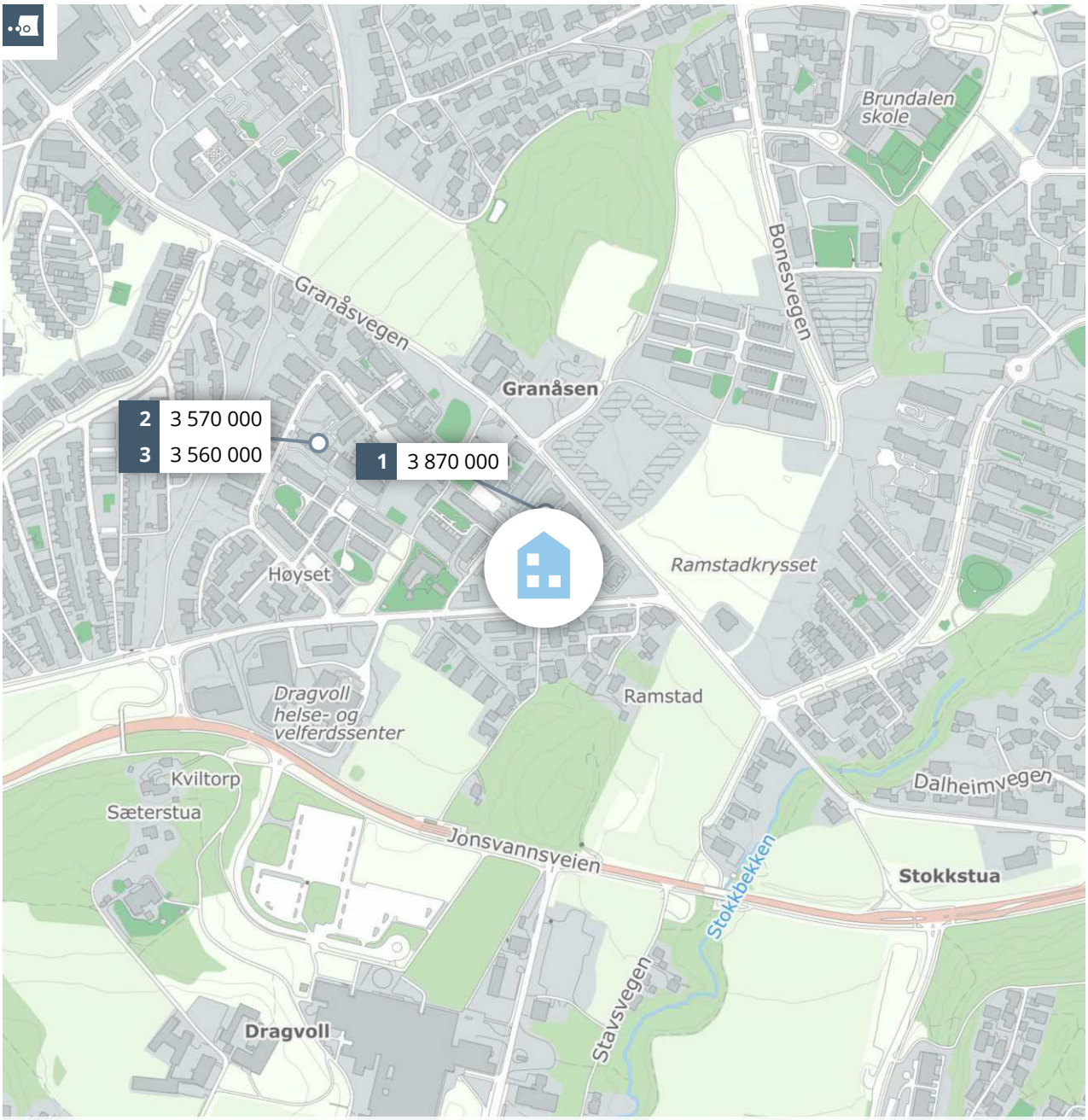
Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



Meglers verdivurdering

WILHELM K. STØRENS VEG 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 13.11.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Wilhelm K. Størens veg 23, 7048 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 48 BNR 180 FNR 0 SNR 81 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS STOKKAN 15

Verdivurdert til

3 590 000

-	3 590 000	59 833
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Wilhelm K. Størens veg 57 60 m² 2007 2. etg 2 sov	11.12.2024	3 690 000	**3 870 000**	0	3 870 000	**64 500**
2 Haakon Odd Christiansens veg 27 54 m² 2005 2. etg 2 sov	19.09.2025	3 390 000	**3 570 000**	0	3 570 000	**66 111**
3 Haakon Odd Christiansens veg 27 54 m² 2005 3. etg 1 sov	11.09.2025	3 490 000	**3 560 000**	0	3 560 000	**65 926**

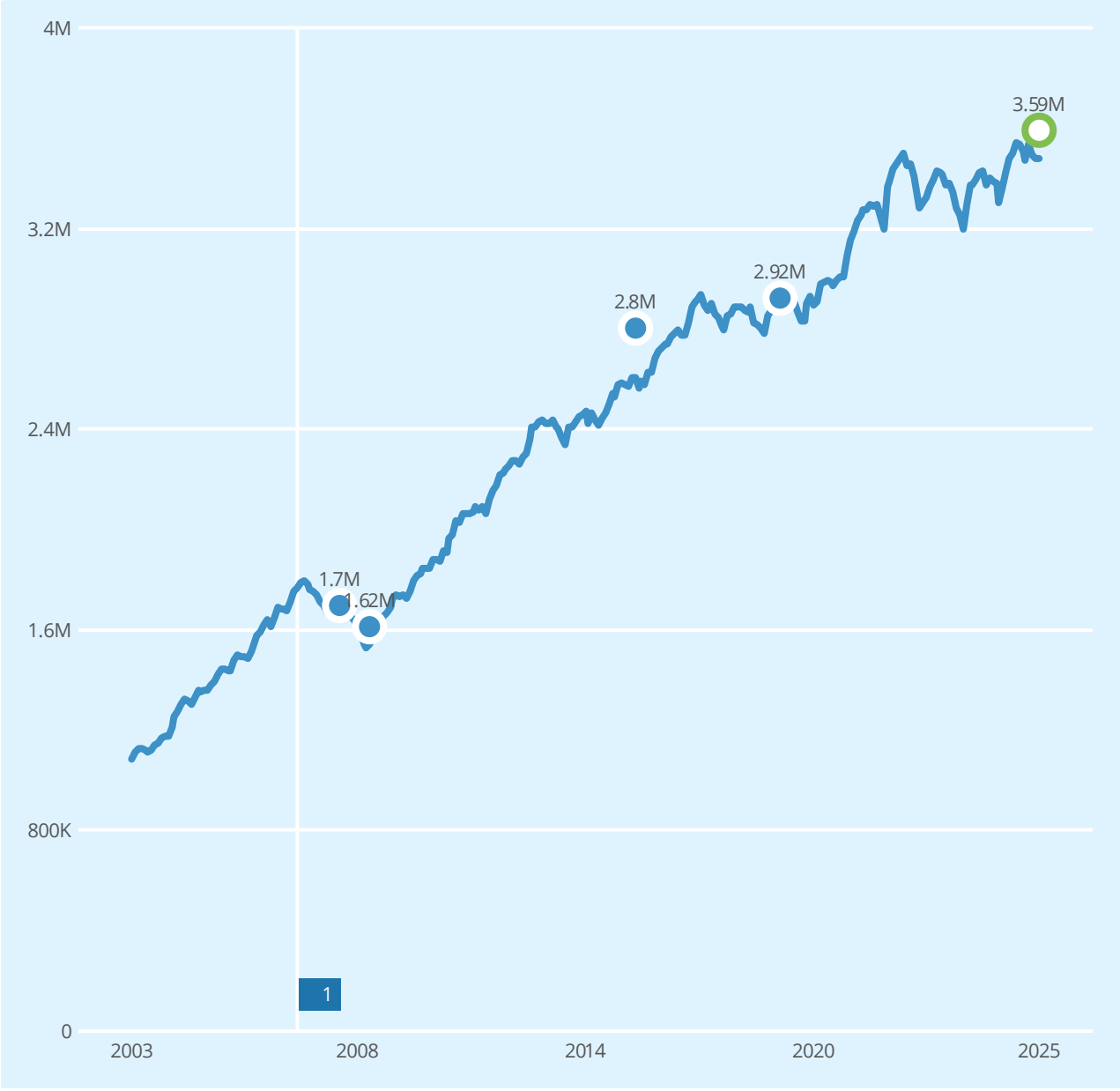
Særdeles lekker 3-roms leilighet med innglasset balkong. Parkeringsplass i kjeller.

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

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

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

Historiske omsetninger



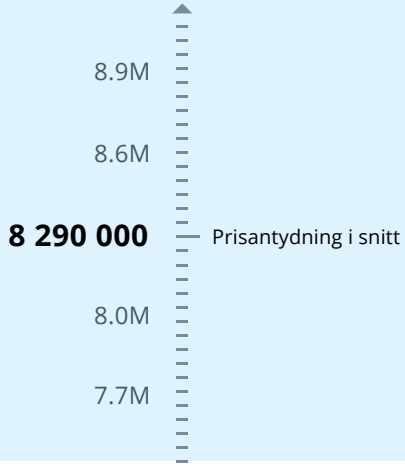
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.05.2019	08.05.2019	05.09.2019	2 920 000	2 920 000	0	2 920 000
10.09.2015	18.09.2015	22.10.2015	2 590 000	2 800 000	4 523	2 804 523
06.01.2009		06.01.2009	-	1 615 000	-	1 615 000
15.04.2008		15.04.2008	-	1 695 000	-	1 695 000

Leiligheter til salgs i STOKKAN 15 grunnkrets nå

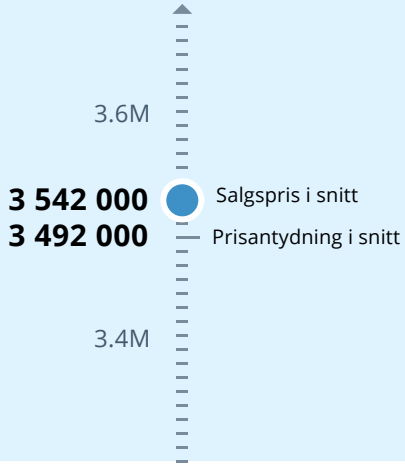
1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
91
dager

Leiligheter solgt i STOKKAN 15 grunnkrets siste 6 mnd

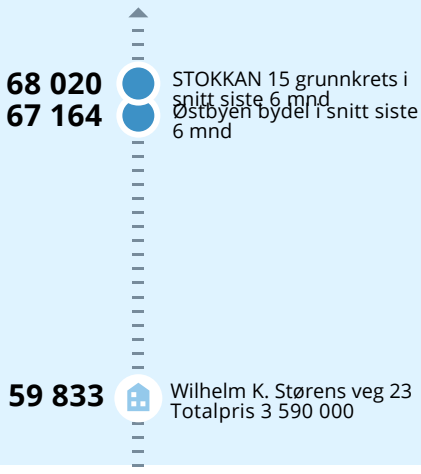
22
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

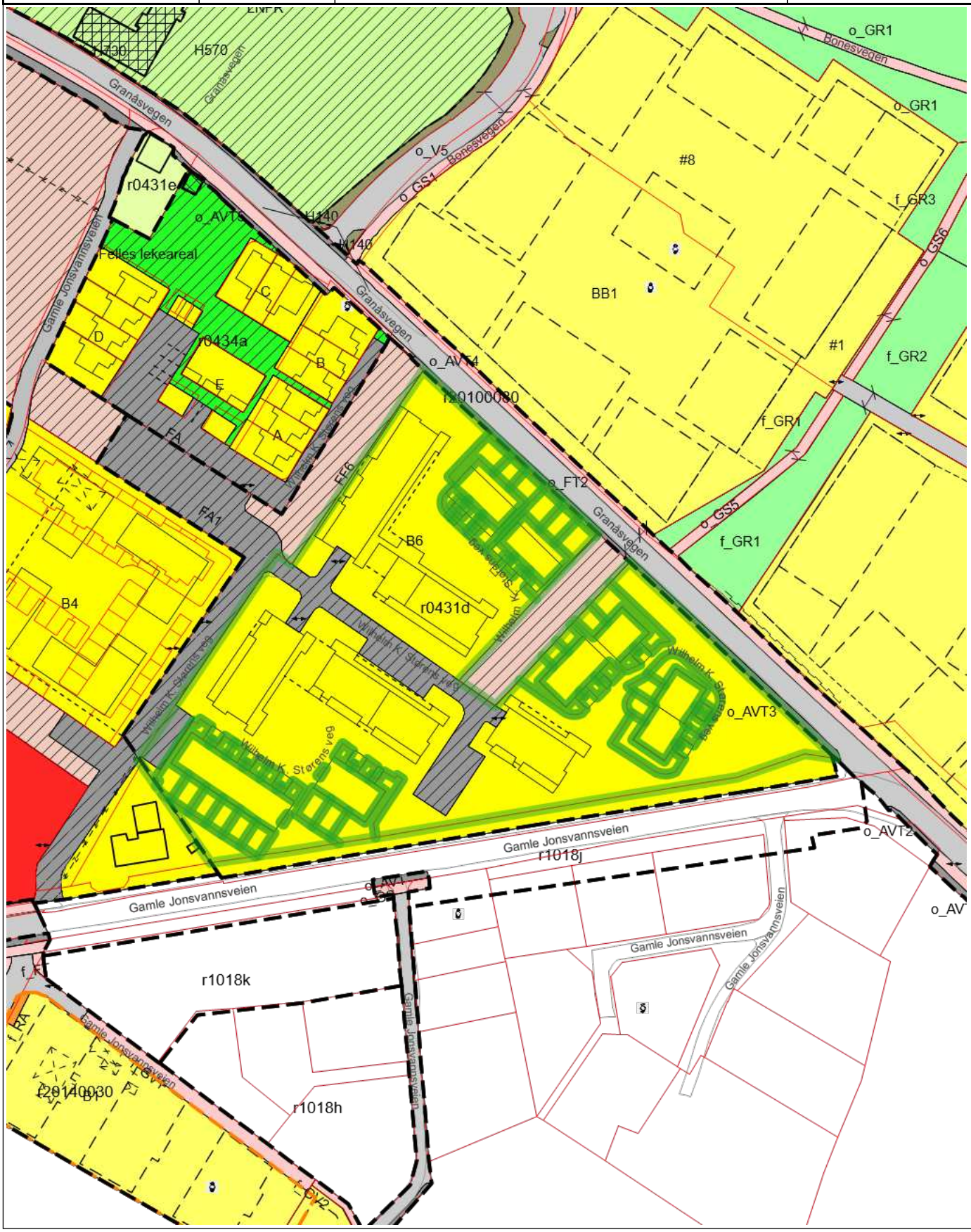


Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 180	Fnr: 0	Snr: 81
Adresse:	Wilhelm K. Størens veg 23 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Plan dispensasjon punkt

RpFormålGrense

RpAngittHensynGrense

RpFareGrense

RpBåndleggingGrense

RpGrense

RpSikringGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Regulert tomtegrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Frisiktlinje

Regulert parkeringsfelt

Regulert støyskjerm

Måle- og avstandslinje

Høyspenningsanlegg

Bolig

Offentlig bebyggelse

Jord- og skogbruk

Gang-/sykkelveg

Felles avkjørsel

Felles lekeareal

Annet fellesareal

RpBestemmelseOmråde

Bevaring kulturmiljø

Båndlegging etter lov om kulturminner

Frisikt

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Renovasjonsanlegg

Veg

Kjøreveg

Fortau

Gang-/sykkelveg

Gangveg/gangareal/gågate

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal

Grønnstruktur

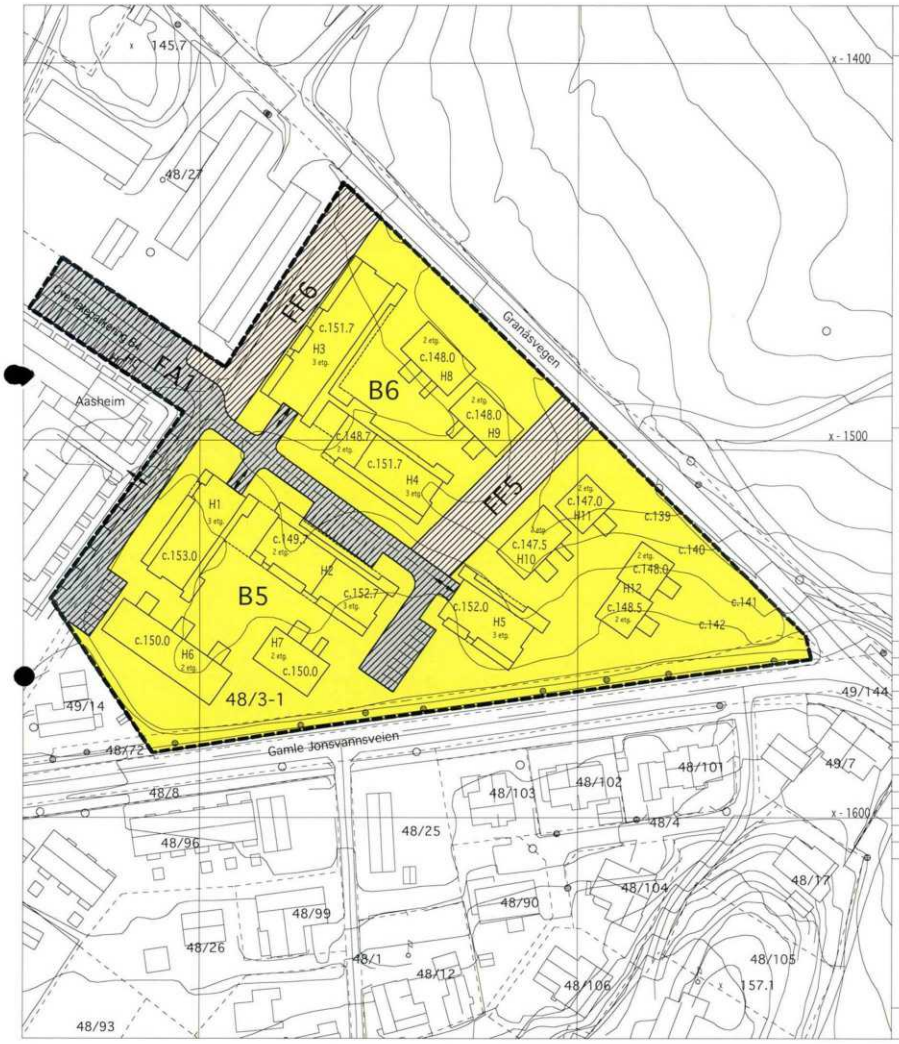
LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

RpFormålGrense

RpGrense

Renovasjonsanlegg

Parkeringshus/-anlegg



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL
SOSIKODING I PARANTES

BYGGEOMRÅDER (100)
(PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

- Boligformål (110)

FELLESOMRÅDER (700)
(PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel (710)
- Annet Fellesareale (790)

0 10 20 30 40m

LINJESYMBOLER

- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Omriss av parkeringskjeller (1225)
- Omriss av planlagt bebyggelse (1213)
- Anvisning av avkjørsel (1242)

i 0 3 H H / 30237605 Geomatikk
r0431d Kart/Tegninger

TRONDHEIM KOMMUNE

ENDRET REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

GRANÅS, HØISET og AASHEIM
FELT B5-B6

Berører: Gnr/Bnr: 48/3-1 og 48/72

N

MÅLESTOKK: 1:1000

KARTBLAD:

Koordinarsystem for Trondheim lokal

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Fargekoder, linjetykkelser/typer, skravur, fjernet unødv. grafikk.	11.07.06	tkw			

SAKSBEHANDLING I FLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
1. behandling i Bygningsrådet /Det faste utvalg for plansaker		
Utlegging til offentlig ettersyn		
2. behandling i Bygningsrådet / Det faste utvalg for plansaker		
Evt. nytt offentlig ettersyn		
3. behandling i Bygningsrådet /Det faste utvalg for plansaker		
Bystyrets vedtak:		

PLANEN ER UTARBEIDET FOR : Heimdal Utbyggingsselskap

PLANEN ER UTARBEIDET AV : pka Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5 - 7010 Trondheim
Tlf.: 73 52 91 30 - Fax.: 73 52 90 38
www.pka.no pka@pka.no

REGULERINGSPLAN NR.

r0431d

DATO	17.03.2006	TEGNET	SAKSBEH.
		tkw	PK

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

KOPI

Delegasjonssak nr: FBR FER 3249/08

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

N-7010 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anders Nohre	06/32750 oppgis ved alle henvendelser	Tor Kalland Wigum	08.09.2008

Wilhelm K. Størens veg 23, H2, ferdigattest for nybygg boliger

Byggested:	**Wilhelm K. Størens veg 23 (H2)**	Gnr.: **48** Bnr.: **3**
Bygningsnummer:		
Ansvarlig søker:	**Per Knudsen Arkitektkontor AS**	
Tiltakshaver:	**Granås Utbyggingsselskap KS**	
Tiltaksart:	**Nybygg**	
Bygningstype:	**Boligbygning**	

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 01.09.2008.

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

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 2665/06, FBR IP 130/07 og FBR 721/07.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	06/32750	08.09.2008

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Anders Nohre
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Kopi med vedlegg:
Granås Utbyggingsselskap KS, Vestre Rosten 79, 7075 Tiller.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

R 431d

bestående av 431d og 431

Arkivsak:06/11936

Granås, Høiset og Aasheim, endring av reguleringsplan
Reguleringsbestemmelser

Planen er datert	: 17.03.2006
Dato for siste revisjon av plankartet	: 11.07.2006
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 12.07.2006
Dato for byplansjefens vedtak	: 13.07.2006

OBS: Se også bestemmelser for plan 431 godkjent bystyret 31.10.2002 på de etterfølgende sider

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Per Knudsen Arkitektkontor AS, datert 17.03.2006, sist revidert 11.07.2006. For det viste planområdet gjelder disse reguleringsbestemmelsene i tillegg til reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Granås, Høiset og Aasheim (R 431), vedtatt 31.10.2002.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Boligformål
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1-1 Utomhusplan

Utomhusplan som beskrevet i reguleringsbestemmelsene §3.1-1 til R431 skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningsloven. Plasser, gangveger, lekeareal og adkomstveger skal opparbeides i henhold til illustrasjonsplanen datert 06.07.06. Det skal utarbeides dokumentasjon som viser solforholdene i uteområdene.

3.1-2 Avfallsboder

Det skal utarbeides plan som viser plassering av avfallsboder og beskriver håndtering av avfall.
Planen skal godkjennes av kommunen.

3.1-3 Fysisk modell
Det skal utarbeides fysisk modell som viser bygningsvolumer og plassering.

3.2 Boligområder

3.2-1 Plassering av bebyggelse
Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Mindre justeringer av utvendige konstruksjoner som balkonger, svalganger, trapper og heis kan tillates.

3.2-2 Hustyper, etasjetall og utforming av bebyggelsen
Maks. gesimshøyde og etasjetall er vist på plankartet. Parkerings- og bodkjeller skal ikke regnes med i etasjetallet.

3.2-3 Universell utforming
Minst 50% av boenhetene skal ha universell utforming for bevegelses- og orienteringshemmede.

3.2-4 Kjellere
Kjellerareal skal ha status som tilleggsdel i hht. Norsk Standard.

Byplansjefens vedtak av 13.07.2006 er som følger:
VEDTAK:
Byplansjefen vedtar en mindre vesentlig reguleringsendring av R431 Reguleringsplan for Granås, Høiset og Aasheim. Bestemmelser til plan R431 skal fortsatt være gjeldende med tilleggsbestemmelser datert 12.07.2006.

Den mindre vesentlige reguleringsendringen er vist på kart merket Trondheim kommune, utarbeidet av Per Knudsen Arkitektkontor AS, datert 12.07.2006, sist rev. 11.07.06, i målestokk 1:1000.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven §§ 28-1.
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen tre uker.

For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

R 431

Arkivsak: 97.14463

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GRANÅS, HØISET OG AASHEIM

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

§ 1 AVGRENSNING AV REGULERINGSPLANEN

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Boligområder

3.2-1 Arealbruk
Området skal brukes til boliger. I felt B4 kan det innpasses boligrettet servicevirksomhet i inntil 20% av

tillatt utbyggingsareal, men det tillates ikke etablert butikker større enn 150 m2 BRA. I felt C4 kan det innpasses kontorvirksomhet i inntil 40 % av tillatt utbyggingsareal. Bygningsrådet kan forby bruk som etter deres skjønn kan virke sjenerende for beboerne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 FAREOMRÅDER

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

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

§ 5 SPESIALOMRÅDE BEVARING

5.1 Arealbruk

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

5.2 Utforming av bevaringsverdig bebyggelse

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

5.3 Samråd om bevaringsverdig bebyggelse

Alle søknads-eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning

§6 FELLESOMRÅDER

6.1 Opparbeidelsesplan

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

6.2 Samtidig ferdigstillelse av fellesareal

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

6.3 Felles avkjørsel

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

6.2 Annet fellesareal

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

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

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

§7 ANDRE BESTEMMELSER

7.1 Vilkår for gjennomføring

7.1-1 Trafikksikker skoleveg til Brundalen skole

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

7.1-2 Samtidig etablering av ny Jonsvannsveg

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

7.1-3 Vegtrafikkstøy

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

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

brukstillatelse gis.

7.1-4 Anleggstrafikk
Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis skal det foreligge en godkjent plan for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden. I planen skal det vises hvordan trafikksikkerhet for myke trafikanter, særlig hensyn til sikker skoleveg er ivaretatt og eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives. Avbøtende tiltak skal være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

7.1-5 Forurensing i grunnen
Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis skal eventuell forurensing i grunnen værefjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensingsmyndighetene, og pålagt opprydding ha funnet sted.

Bystyrets vedtak av 31.10.02 er som følger:
Vedtak:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Granås, Høiset og Aasheim som vist på kart i målestokk 1:1000, merket div.A arkitekter as, Bjørbekk og Lindheim AS og siv.ark Rolf Johansson, senest datert 10.07.02 og med bestemmelser senest datert 10.07.02.

Tillegg til § 3.5.
Bredden på friområdet mellom gammel og ny bebyggelse, blir som vist i forslagsstillers plankart datert 04.09.2002.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2 nr.1.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Wilhelm K. Størens veg 23, 7048 Trondheim
Gnr. 48, Bnr. 180, Snr. 81, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251243

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Odin Sundland

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 924 44 082

E-post: odin.sundland@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.
