



04

Velkommen til Hårstad Mindes veg 13

06

Nøkkelinformasjon/Megler

24

Beliggenhet

30

Eiendommen

38

Tekniske dokumenter



Velkommen til Hårstad Mindes veg 13!

## HÅRSTAD MINDES VEG 13

Vi har gleden av å presentere denne tiltalende 2-roms andelsleiligheten i Hårstad Minde borettslag.

Leiligheten holder en høy standard og har et gjennomgående moderne uttrykk. Bygget stod ferdig i 2021 og leiligheten ligger i 3. etasje. Hårstad Minde ligger i et nytt boligfelt sentralt på Tiller, med en flott beliggenhet. IN-ordning!

Av kvaliteter kan vi nevne:

- Fjernvarme inkludert i felleskostnaden
- Parkering i oppvarmet garasjeanlegg
- Balansert ventilasjon gir godt inn klima
- Sportsbod i kjeller medfølger
- Kjøkkeninnredning fra Aubo Kjøkken med integrerte hvitevarer
- Kort vei til kollektiv transport med hyppige avganger
- Nærhet til kjøpesentrene på Tiller

Lokalmegleren & Partners v/ Cathrine Sæther ønsker deg velkommen på visning!



HÅRSTAD MINDES  
VEG 13

Prisantydning	1 190 000
Fellesgjeld	1 688 000
Omkostninger	9409,5
Totalpris	2 887 449,5
Fellesutgifter	8 919 pr. mnd.
P-rom	38 m2
Bruksareal	38 m2
Soverom	1
Bad	1
Etasje	3
Eierform	Borettslag
Byggeår	2021



Cathrine Sæther

Eiendomsmegler

94 24 02 79 / cathrine.saether@partners.no



Gryta 2B 7010 Trondheim



Leiligheten ligger svært fint til på populære Tiller.





Lys og lettstelt leilighet.



Flislagt enté med god plass for oppbevaring.





Varme i gulv.



Åpen stue- kjøkkenløsning som gjør det til et sosialt oppholdsrom.









Fra stuen er det utgang til balkong.



Plass til spisegruppe ved kjøkkenet.





Pent flislagt bad i en tidløs utførelse.



Badet er utstyrt med servant med underskap og høyskap.



Badet er vurdert til TGO fra takstmann.





Soverommet er luftig og har god plass til seng og annet ønskelig.







Nydelig utsikt fra balkong.

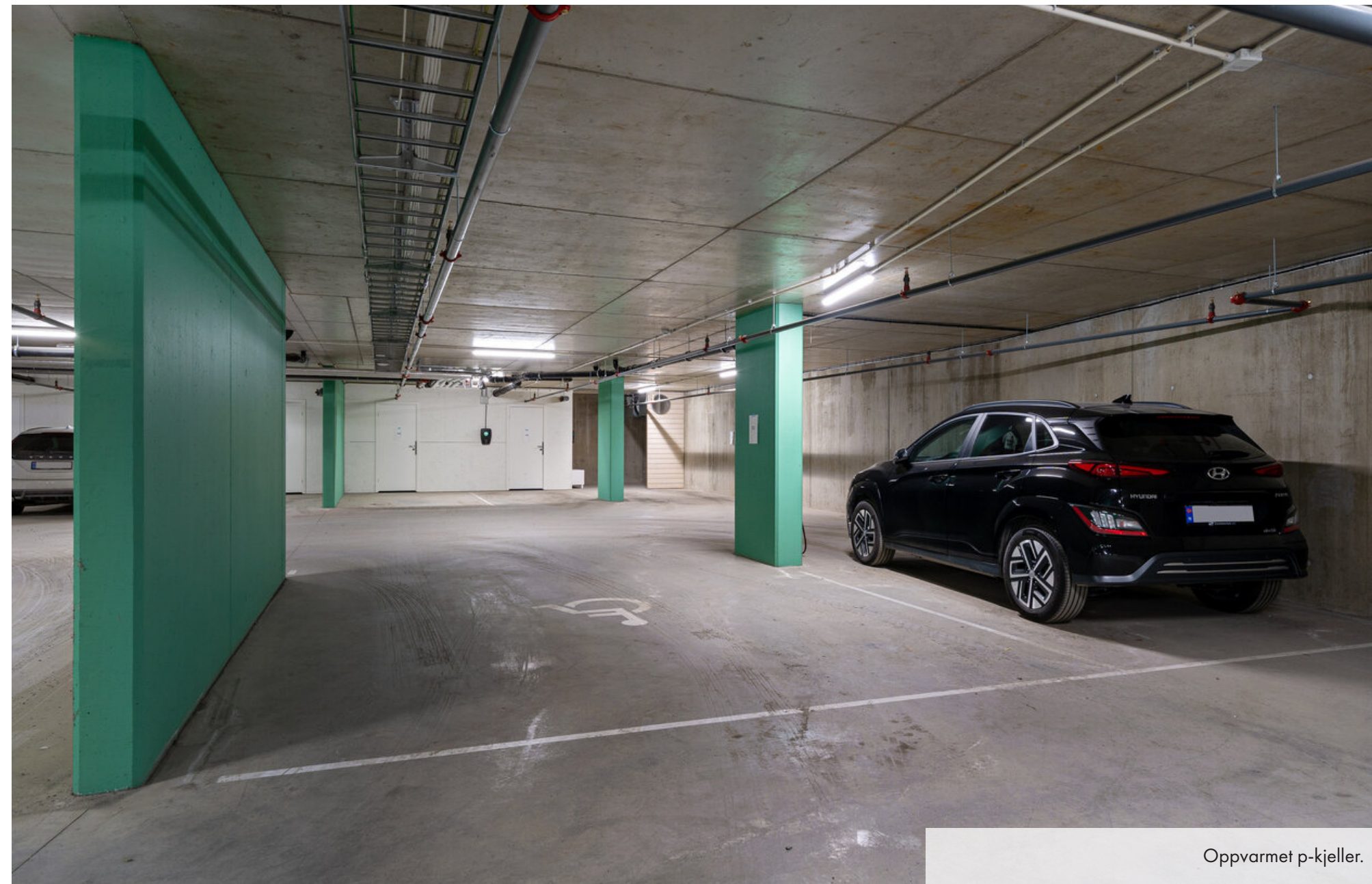


Pent opparbeidet uteområde med lekeplasser, sittegrupper, plen og beplantning.





God plass for utemøblement på balkongen.



Oppvarmet p-kjeller.





Fri og fin utsikt.

## BELIGGENHET

Hårstad Minde ligger i et nyere boligfelt sentralt på Tiller, med en flott beliggenhet innenfor Tiller-ringen og i nærhet til Tiller-marka. Et område fylt med flotte turområder, parker og lekeområder, er det noe for alle aldre. Her finner du et inkluderende idrettsmiljø som legger grunnlag for gode oppvekstvilkår, et godt kollektivtilbud, og et rikt utvalg av servicetilbud.

På Tiller finner du gode skoler på alle trinn og en rekke barnehager. Av skoletilbud finnes Rosten barne- og ungdomsskole, Tonstad barne- og ungdomsskole og Hårstad barneskole. Av videregående skoler så har man Tiller videregående skole og KVT, der begge ligger like ved City Syd. I nærområdet er det flere barnehager som blant annet Hårstad barnehage, Rognbudalen barnehage, Romemyra barnehage og Porsmyra barnehage.

Området har et godt og variert idrettstilbud. Den lokale idrettsklubben Tiller IL har et bredt tilbud av organiserte idrettsgrener som fotball, håndball, ishockey, skyting, ski m.m. Til sammen utgjør de forskjellige avdelingene om lag 1.000 medlemmer. Det finnes aktiviteter for alle aldersgrupper, og det er idrettsskole ved Hårstad skole. Det er kunstgressbane og flere ballbinger i området. Blant treningssentre finner man Impulse, Fresh Fitness og 3T Rosten. Tillermarka byr på flotte turområder sommer som vinter, og kan fint benyttes til gå/joggetur eller skitur på vinteren.

Tiller byr på et rikt tilbud av butikker og kjøpesentre. Man har City Syd, StorM og Tillertoget hvor man finner alt man trenger til det daglige og mye mer. Du kan velge mellom en rekke dagligvarebutikker som Coop Obs, Rema 1000, Bunnpris, Meny og Kiwi. I tillegg finnes det store varehus av kjedene Elkjøp, Power, Staples, XXL og Biltema. Bilverksted, legesenter, tannlege etc. er heller ikke langt unna. Kollektivtilbudet i området er svært godt med hyppige bussavganger, og kun 12 minutter inn til sentrum fra City Syd via buss nr. 46. Buss nr. 46 til sentrum/Pirbadet har avganger seks ganger i timen på morgen og ettermiddag, og ellers hvert kvarter, samt med halvtimes avganger på kvelden. City Syd er et knutepunkt for bussene på Tiller. Her går også buss nr. 9 forbi, som kjører fra Heimdal til Dragvoll i tillegg til buss nr. 38 som går fra Melhus til Stjørdal. Fra august 2019 får Trondheim et nytt rutetilbud (Metrobuss), som vil gjøre det enda lettere å reise mellom bydelene.



## Hårstad Mindes veg 13

Nabolaget Tiller østre/Hårstadhaugen - vurdert av 47 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



### Offentlig transport

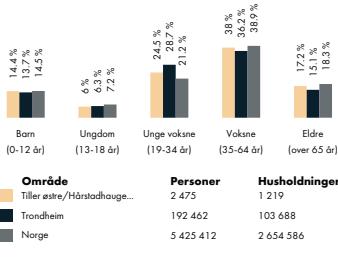
Martin Kregnes veg	5 min	
Linje 15, 16, 45, 51, 111	0.4 km	
Heimdal stasjon	8 min	
Linje R70	4.5 km	
Trondheim S	19 min	
Linje F6, F7, R60, R70, R71	18 km	
Trondheim Værnes	37 min	

### Skoler

Hårstad skole (1-7 kl.)	16 min	
351 elever, 23 klasser	1.3 km	
Tonstad skole (1-10 kl.)	22 min	
493 elever, 29 klasser	1.8 km	
Rosten skole (1-10 kl.)	23 min	
412 elever, 27 klasser	1.9 km	
Sjetne skole (1-10 kl.)	5 min	
491 elever, 27 klasser	2.6 km	
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	
165 elever, 7 klasser	2.9 km	
Tiller videregående skole	21 min	
580 elever, 30 klasser	1.7 km	
Kristen videregående skole - Trøndelag	23 min	
480 elever	1.9 km	

- Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100
- Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100
- Naboskapet  
Godt vennskap 70/100

### Aldersfordeling



### Barnehager

Tiller barnehage (0-5 år)	13 min	
132 barn	1 km	
Porsmyra barnehage (1-5 år)	14 min	
76 barn	1.1 km	
Hårstad barnehage (1-5 år)	16 min	
74 barn	1.3 km	

### Dagligvare

Rema 1000 Rognbudalen	19 min	
Coop Extra Tiller	21 min	
PostNord	1.7 km	

### Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

- Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 91/100

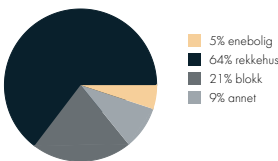
- Trygghet der barna ferdes  
Trygge 89/100

- Støynivået  
Lite støynivå 87/100

### Sport

Koieflata balløkke	10 min	
Ballspill	0.9 km	
Tillerparken aktivitetsområde	11 min	
Ballspill, basket, sandvolleyball, treni...	0.9 km	
Fresh Fitness Tiller	22 min	
Mudo Heimdal	6 min	

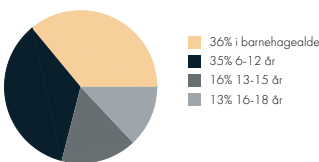
### Boligmasse



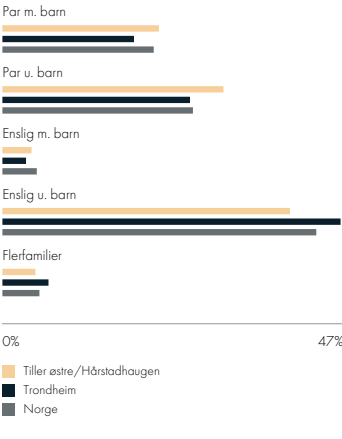
### Varer/Tjenester

- City Syd 5 min
- Apotek 1 City Syd 5 min

### Aldersfordeling barn (0-18 år)

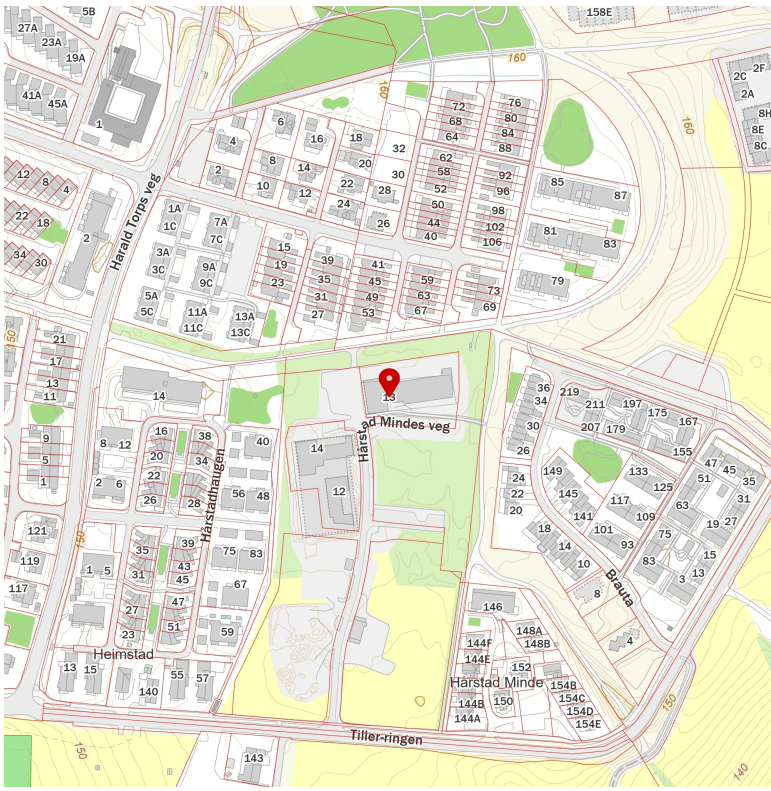
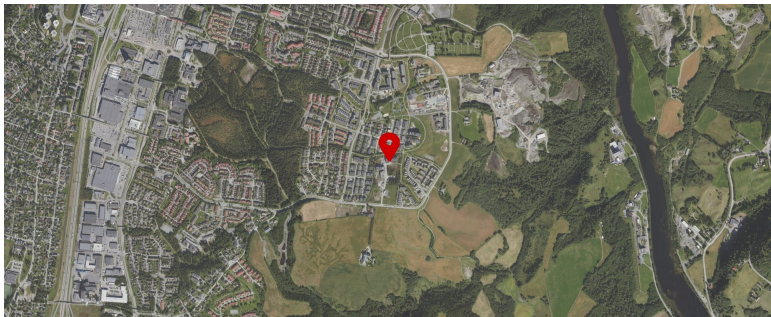


### Familiesammensetning



### Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalmegleren & Partners Trondheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalmegleren & Partners Trondheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





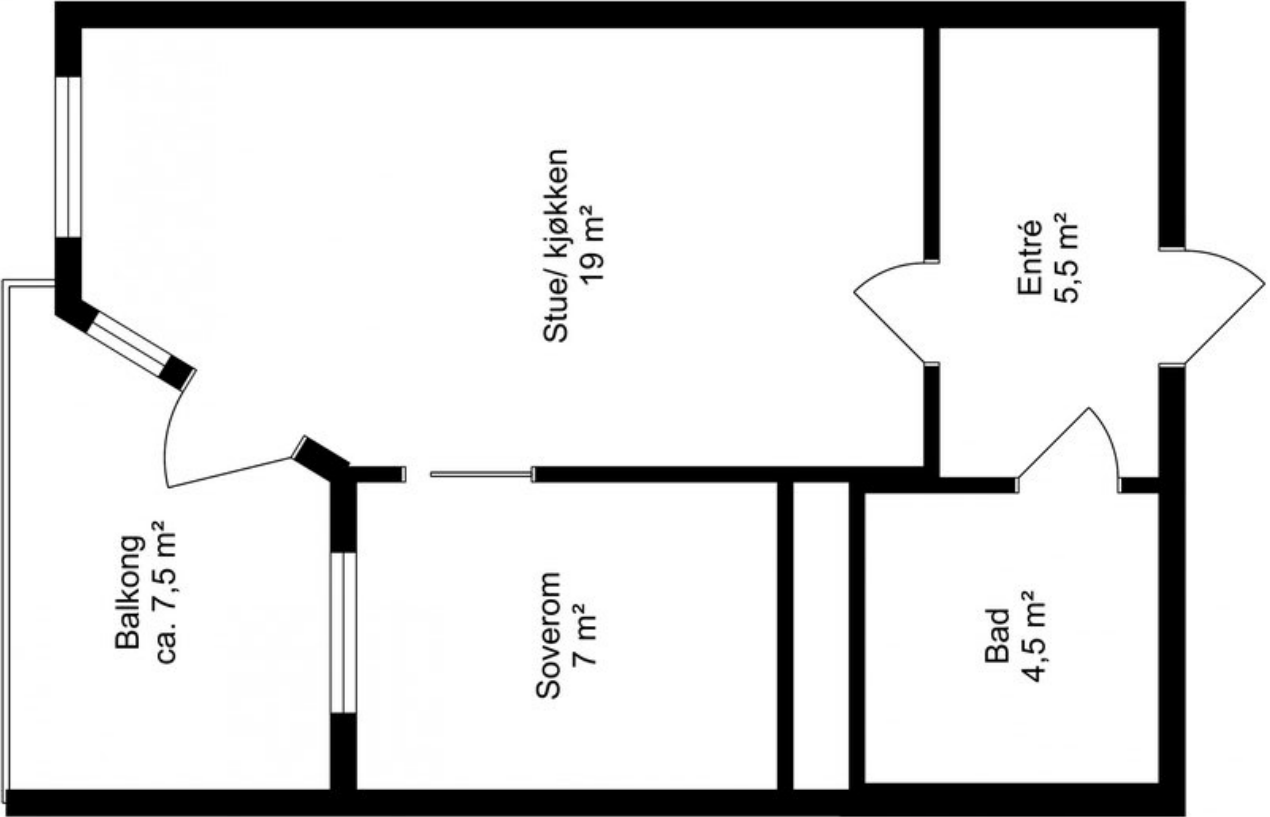
# INNHold

Boligen inneholder:  
3.etasje: Entré, bad, stue/ kjøkken og soverom.

Sportsbod i kjeller medfølger

P-ROM	38 M <sup>2</sup>
BRA	38 M <sup>2</sup>

Hårstad Mindes veg 13 anr. 28  
3. Etasje





EIENDOMMEN

Standard

Leilighet med meget godt utnyttet areal oppført i 2021 og fremstår uten behov for noen form for tiltak.

Beregnet totalkostnad

1 190 000,- (Prisantydning)  
1 688 000,- (Andel av fellesgjeld)

2 878 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger  
199,50 (Pantattest kjøper)  
500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)  
8 250,- (Boligkjøperpakke Tryg (valgfritt))

9 449,50 (Omkostninger totalt)

2 887 449,50 (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Felleskostnader

8 919 pr. mnd.

Felleskostnadene fordeles på følgende poster:

Felleskostnader: 1309,-  
Fjernvarme: 304,-  
Velforening: 200,-  
Tv/bredbånd: 300,-  
Kapitalkost. lån 1 OBOS01: 5 342,-

Kapitalkostnadene avregnes hvert kvartal, så de kan være justeringer eller avrundinger underveis ila året, som følge av for eksempel rentejusteringer. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette. Konf. megler

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm og innboforsikring i tillegg til tidligere opplyste fellesutgifter. Strøm og innbo varierer utifra personlig forbruk og ønsker.

Andel fellesgjeld

1 688 000

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 688 000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.01.2023 .

Avdrag fellesgjeld

Avdragsfrihet til og med: 01.09.2031.  
Estimert endring etter avdragsfrihet: 2.409,-

Andel formue

5 187

Borettslag

Borettslag: Hårstad minde borettslag, Orgnr: 926116754

Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning

Borettslaget er medlem av sikringsfond. Dette innebærer at andelseierne ikke er ansvarlig for andre andelseieres mislighold av fellesutgifter. Og har IN-ordning. Se punkt om Fellesgjeld / lånevilkår .

Fellesgjeld / lånevilkår

Lånenr: OBOS01-98207973653  
Type: Annuitetslån  
Restsaldo: 101.643.500,-  
Rest løpetid: 38 år 4md  
Term. pr. år: 12  
Avdragsfrihet til og med: 01.09.2031  
Type rente: Flytende  
Rente p.t.: 4,05%

Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at



kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg ev. fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Borettslaget har lån hos OBOS-banken. Lånet har to betalingstidspunkter dersom man ønsker å betale inn på IN-ordningen: 30.04. og 30.10. IN-innbetaling må være på konto senest 20.04. og 20.10. Nedbetaling av fellesgjeld kan ikke foretas uten at andelseier har inngått avtale om dette. Konf. megler.

**Forsikring**  
Tryg Forsikring  
Polisenummer: 7975601

**Regnskap**  
Årets resultat i 2021 på kr 164 336 fremkommer i resultatregnskapet. Overført til egenkapital.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrullet kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 424 336 og viser borettslagets likviditet.

**Vedtekter / husordensregler**  
I følge vedtektene er det krav om styregodkjenning av ny eier. Det er ikke vedtatt husordensregler for borettslaget.

**Husdyrhold**  
Dyrehold er ikke regulert av borettslagets vedtekter. Det kan reguleres av husordensregler når/om disse vedtas.

**Boligens areal**  
Primærrom: 38 kvm, Bruksareal: 38 kvm

3. etasje:  
Bruksareal: 38 m².  
Primærrom: 38 m².

Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré, bad, stue/ kjøkken og soverom.  
Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

**Adkomst**  
Se vedlagte kart.  
Det vil bli skiltet i regi av Lokalmegleren &Partners under felles visning. Velkommen!  
Fra sentrum: Kjør sørover på E6. Ta avkjørsel ned mot

Heimdal, og til venstre i enden av avkjøringsrampen. Kjør rett frem i første kryss, å følg John Aaes veg til du kommer til Harald Torps veg. Ta til høyre inn Harald Torps veg, kjør helt til enden av gaten og ta til venstre. Ta deretter første avkjøring til venstre inn Hårstad Mindes veg.

**Tomt**  
Areal: 2 844 kvm, Eierform: Fellestomt

Tomten er fellesareal.

**Garasje / parkering**  
Det medfølger parkering i oppvarmet p-kjeller.

Disposisjonsretten følger andelen ved overdragelse. En andelseier kan med styrets godkjenning fremleie p-plassen, men kun til en av borettslagets andelseiere.

**Byggemåte**  
Leilighet etablert i 3. etasje i en boligblokk bestående av 4 etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong ogtre, og er utvendig kledd med trekledning. Taket er et flatt tak og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

**Ferdigattest / brukstillatelse**  
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 08.09.2022 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:  
- Opparbeidelse av f\_BLK3, f\_SGS2, og f\_SF.  
Arbeidet som gjenstår må være ferdigstilt innen 01.08.2024.

**Adgang til utleie**  
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Dette gjelder dog ikke ved utleie til ektefelle eller familie i rett opp- og nedadstigende linje.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

**Oppvarming**  
Leiligheten er tilkoblet fjernvarme og det er etablert balansert ventilasjonsanlegg.

**Energimerking**  
Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

**Formuesverdi**  
Formuesverdi som primærbolig kr. 570 824 pr. 31.12.21  
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 2 054 965 pr. 31.12.21

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

**Regulering**  
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan med planID. r20160002, vedtatt 01.03.2018, er gjeldende.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

**Konsesjon / odel**  
Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

**Tinglyste rettigheter og forpliktelser**  
Følgende er tinglyst på borettslagets eiendoms grunnboksblad:

2018/551646-1/200 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING TINGLYST  
16.03.2018 21:00  
RETTIGHETSHAVER:TRONDHEIM KOMMUNE  
Org.nr: 942110464  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder også spillvann og overvann  
OVERFØRT FRA: 5001-324/177  
Gjelder denne registerenheten med flere

2018/551689-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
16.03.2018 21:00  
RETTIGHETSHAVER:TRONDHEIM KOMMUNE  
Org.nr: 942110464  
Rett til å legge nye ledninger/omlegging/utskifting av avfallssug, samt nedgravde containere og/eller nedkast  
OVERFØRT FRA: 5001-324/177  
Gjelder denne registerenheten med flere

2018/551699-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST  
16.03.2018 21:00  
:Knr:5001 Gnr:324 Bnr:5  
OVERFØRT FRA: 5001-324/177  
Gjelder denne registerenheten med flere



2019/835740-1/200 REGISTRERING AV GRUNN  
TINGLYST  
18.07.2019 21:00  
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:5001  
Gnr:324 Bnr:177

2019/835751-1/200 BESTEMMELSE OM  
VANN/KLOAKK TINGLYST  
18.07.2019 21:00  
:Knr:5001 Gnr:324 Bnr:200  
:Knr:5001 Gnr:324 Bnr:201  
:Knr:5001 Gnr:324 Bnr:202  
:Knr:5001 Gnr:324 Bnr:203  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av  
anlegg/ledninger/kabler

2019/835777-1/200 BESTEMMELSE OM  
ADKOMSTRETT TINGLYST  
18.07.2019 21:00  
:Knr:5001 Gnr:324 Bnr:200  
:Knr:5001 Gnr:324 Bnr:201  
:Knr:5001 Gnr:324 Bnr:202  
:Knr:5001 Gnr:324 Bnr:203  
Bestemmelse om vedlikehold  
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing

**Vei/vann/avløp**  
Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra  
Trondheim kommune. Det er private stikkledninger fra

eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

**Tilbehør**  
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør  
og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette  
fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som  
ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i  
handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og  
baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet  
er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende  
liste over løsøre og tilbehør.

**Boligselgerforsikring**  
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers  
egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring**  
Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig  
forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at  
du får alle relevante dekninger inkludert til en meget  
konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne  
Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a.  
Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning,  
Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring.  
Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og  
prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere  
informasjon.

**Budgivning**  
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om  
budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser  
skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å  
innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før  
bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere  
som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi  
bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på  
eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle  
forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms  
fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 94  
24 02 79 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og  
videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle  
bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf.  
eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også  
skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til  
budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30  
minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens  
utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere  
akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte  
visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å  
akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke  
forpliktet til å akseptere det høyeste budet på  
eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og  
selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få  
utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være  
den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man  
etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal  
stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik  
endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt  
og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er  
gjennomført.

**Overtagelse**  
Etter avtale.

**Diverse**  
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt  
beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte  
tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers  
opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger  
innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og  
andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å  
undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med  
sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om  
tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som  
fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens  
rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige  
byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese  
gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med  
vedlegg.

**Lov om hvitvasking**  
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking  
å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og  
selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av  
handelen. Dette omfatter også opplysninger om  
kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må  
kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av  
kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig  
legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske  
personer (selskap) er part må eiendomsmegler også  
gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som  
kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom  
megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må  
megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også  
plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som  
mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte  
tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere  
undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers  
egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper  
oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen  
som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i  
norsk bank.

**Salgsbetingelser**  
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som  
er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i  
alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,  
tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses

kjent med forhold som er tydelig beskrevet i  
salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i  
salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.  
Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest  
dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å  
undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med  
fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett  
kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt  
kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at  
kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en  
bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må  
kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan  
det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt  
tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og  
dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt  
i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader  
kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med,  
og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse  
som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og  
skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva  
kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom  
opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller  
mer og minimum 1 kvm.



Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

**Avhendingsloven**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

**Finansiering**

Lokalmegleren &Partners samarbeider med Lokalbank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

**Heftelser**

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt

bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

**Forkjøpsrett**

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

**Adresse og matrikkel**

Hårstad Mindes veg 13, 7091, Tiller, Gnr. 324 bnr. 203, andelsnr. 28 i Hårstad minde borettslag med orgnr. 926116754 i Trondheim kommune

**Eier**

Svetlana V Bisenova

**Oppdragsnummer**

67-23-0121

**Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris på vederlag kr.40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15 000,-, markedsføring kr. 17 900,- oppgjør kr.6 000,-, utleggsgebyr kr.1 500,-, og visninger kr.2 500,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren & Partners avd Trondheim sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

**Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.



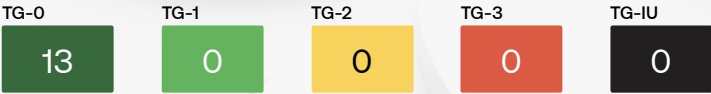
TEKNISKE DOKUMENTER

Hårstad Mindes veg 13  
7091 TILLER

Tilstandsrapport  
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk  
Byggeår: 2021  
Areal (BRA): 38 m²

Samlet vurdering



GNR: 324 BNR: 203 ANR: 28

Kjartan Korshavn  
Takst-Forum Trøndelag AS

kk@tft.no  
416 05 438

Hårstad Mindes veg 13  
7091 Tiller

1. Tilstandsgradene

TG-0	<b>Tilstandsgrad 0: Ingen avvik</b> 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	<b>Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik</b> 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	<b>Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik</b> 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	<b>Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik</b> Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.





2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrappen

Kunden/ekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/4866>

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

3. Rapportsammendrag

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

4. Informasjon om oppdraget


Befaringsdato <b>16.5.2023</b>	Rapportdato <b>22.5.2023</b>
-----------------------------------	---------------------------------

Hjemmelshavere

Navn:	Svetlana Vasilyevna Bisenova	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	------------------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn:	Kjartan Kershavn	Telefon:	416 06 438	
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Dato:	22.5.2023	
Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal	Epost:	kk@tft.no	

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Hårstad Mindes veg 13, 7091 Tiller				
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	324	Bruksnr:	203
Seksjonsnr:		Andelsnr:	28	Leilighetsnr:	H0312
Byggeår:	2021 - Kilde: Matrikkel				
Boligtype:	Leilighet i boligblokk				

**Generell beskrivelse av boligen:**  
Leilighet etablert i 3. etasje i en boligblokk bestående av 4 etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig kledd med trekledning. Taket er et flatt tak og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	38	38	0	Entré, bad, stue/ kjøkken og soverom.	
<b>Totalt</b>	<b>38</b>	<b>38</b>	<b>0</b>		

Kommentar til arealberegning

Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Utover ovennevnte areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5,5 m², påvist av selger.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

TG-0

Type	Balkong
------	---------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
--	-----

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
---	-----

Er det krav til rekkverk?	Ja
---------------------------	----

Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
--	-----

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
--------------------------------	-----

Totalvurdering av balkong, terrasse, platting
---

Ingen synlige avvik ble registrert.
-------------------------------------

6.2 Vinduer og dører

TG-0

Beskrivelse
-------------

Vinduer og balkongdør med 3-lags glass.
---

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
--	-----

Er det påvist værslitte karmen, 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
--	-----

Totalvurdering av vinduer og dører
------------------------------------

Ingen synlige avvik ble registrert.
-------------------------------------



6.3 Etasjeskille og gulv på grunn	TG-0
Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn	
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.4 Kjøkken	TG-0
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Totalvurdering av kjøkken	
Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand, med normale bruksiltasjer og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Det er et lite hakk i benkeplate ved platetopp.	

6.5 Lovlighet	
Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (Føks ulovlige bruksendringer)?	Nei
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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagelysforhold eller takhayde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør	TG-0
Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avlepsanlegget?	Nei
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av avløpsrør	
Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.7 Vannledninger	TG-0
Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Fordelerskap er plassert i entré og i himling på bad.	
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
Stoppekran er plassert i fordelerskap.	
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Stoppekran fungerte som tiltenkt.	
Totalvurdering av vannledninger	
Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.8 Elektrisk	TG-0
Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i lepet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillep eller varmgang i anlegget?	Nei
Totalvurdering av elektrisk	
Ingen åpenbare skader eller avvik ble registrert.	

6.9 Vannbåren varme	TG-0
Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Totalvurdering av vannbåren varme	
Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.10 Ventilasjon	TG-0
Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ikke tatt service.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tiluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Totalvurdering av ventilasjon	
Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.11 Våtrom: Bad
Overflate
Beskrivelse av overflate
Filslagte overflater.



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Totalvurdering av overflater	TG-0
Ingen synlige avvik ble registrert.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk.	
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Ingen synlige avvik ble registrert.	
Sanitær og ventilasjon	
Beskrivelse	
Det er etablert servant i servantskap, innfellbare dusjderer og opplegg for vaskemaskin.	
Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-0
Ingen synlige avvik ble registrert.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.	
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	
Totalvurdering fukt	TG-0
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Rom under terreng	
Tilgjengelighet	Ikke relevant
6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)	
Tilgjengelighet	Ikke relevant
6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom	
Tilgjengelighet	Ikke relevant
6.16 Trapp	
Tilgjengelighet	Ikke relevant
6.17 Varmesentral	
Tilgjengelighet	Ikke relevant
6.18 Varmtvannsbereider	
Tilgjengelighet	Ikke relevant



Adresse	Hårstad Mindes veg 13
Postnummer	7091
Sted	TILLER
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	324
Bruksnummer	203
Seksjonsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	300691395
Bruksenhetsnummer	H0312
Merkenummer	7e8f81b0-b84f-40d1-8756-8877c5c6ab70
Dato	16.05.2023

Energikarakter

A

B

C

D

E

F

G

Høy andel

Lav andel

Oppvarmingskarakter (andel el og fossilt)

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

**Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet**

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

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

**Gode energivaner**

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Redusér innetemperaturen
  - 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
- Følg med på energibruken i boligen
  - Spar strøm på kjøkkenet
- med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

**Boligdata som er grunnlag for energimerket**

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	38
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Fjernvarme
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon



Egenerklæringsskjema  
Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven



Meglerfirma: Localmegleren & partners Oppdragsnr: 67-23016

Adresse: Enyta 2

Postnr: 7010 Sted: \_\_\_\_\_

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja Avdødes navn: \_\_\_\_\_

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja Navn hjemmelshaver: \_\_\_\_\_

Når kjøpte du boligen? (Ved dødsbo: hvilket år kjøpte avdøde boligen?) 2021 Hvor lenge har du bodd i boligen? 1 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringselskap har du (evt. sameiet/bli/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? \_\_\_\_\_ Polise/avtalenr.: \_\_\_\_\_

Selger 1 Fornavn: Svetlana Etternavn: Bisenova

Selger 2 Fornavn: \_\_\_\_\_ Etternavn: \_\_\_\_\_

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med "Ja", skal beskrives nærmere i "Kommentar")

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råtne, lukt eller soppskader?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats  
Firmanavn: \_\_\_\_\_  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: \_\_\_\_\_
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
☒ Nei ☐ Ja  
Firmanavn: \_\_\_\_\_  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: \_\_\_\_\_
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats  
Firmanavn: \_\_\_\_\_  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: \_\_\_\_\_
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_

Initialer selger: \_\_\_\_\_ Initialer kjøper (ved oppgjør/oppgjørsoppgjør): \_\_\_\_\_ Side 1 av 4

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevhet/setningskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
10. Kjenner du til om det er/har vært skjøggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats  
Firmanavn: \_\_\_\_\_  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: \_\_\_\_\_
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.  
☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats  
Firmanavn: \_\_\_\_\_  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: \_\_\_\_\_

- 13.1 Foreligger det samsvarende erklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.  
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f.eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 21.  
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
- 21.1. Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_

Initialer selger: \_\_\_\_\_ Initialer kjøper (ved oppgjør/oppgjørsoppgjør): \_\_\_\_\_ Side 2 av 4

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggjøring?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
- SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:
26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
29. Kjenner du til om det er/har vært skjøggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: \_\_\_\_\_

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Initialer selger: \_\_\_\_\_ Initialer kjøper (ved oppgjør/oppgjørsoppgjør): \_\_\_\_\_ Side 3 av 4

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligsalgforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.  
Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligsalgforsikrings tilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premiebudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinnløselse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.  
Når premiebudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, 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 boligsalgforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:  
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller  
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller  
- når salget skjer som ledd i sikringsnæringsvirksomhet/er en næringsseiendom  
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.  
Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.  
Ved oppgjør/oppgjør trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <a href="https://www.buysure.no/anticimex/vilkar">buysure.no/anticimex/vilkar</a>	Les mer om boligsalgforsikringen her: <a href="#">Boligsalg-boligsalgforsikring</a>
---	--

☐ Jeg ønsker å tegne boligsalgforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligsalgforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjør/oppgjør 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 næringsseiendom, 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. Forsikringen er ugildig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er forstående til at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligsalgforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligsalgforsikring iht. villkår

Dato: 18.05.2023 Sted: Trondheim

Signatur selger 1: S. Bisenova Signatur selger 2: \_\_\_\_\_

Side 4 av 4



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ekstraordinære generalforsamling den 24.02.2022 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fredrik Johansen	Hårstad Mindes Veg 13
Styremedlem	Kristin Hammer	Hårstad Mindes Veg 13
Styremedlem	Majd Irqosoi	Hårstad Mindes Veg 13
Styremedlem	Frank Helge Skarpnes	Hårstad Mindes Veg 13
Styremedlem	Oddmund Kåre Tvervåg	Hårstad Mindes Veg 13
Varamedlem	Ruth Helen Ingebretsen	Hårstad Mindes Veg 13

Valgkomiteen

Vetle Ellbro	Hårstad Mindes Veg 13
Hanne Grenne	Hårstad Mindes Veg 13

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Hårstad Minde Borettslag

Borettslaget består av 52 andelsleiligheter. Hårstad Minde Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926116754, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Hårstad Mindes Veg 13

Gårds- og bruksnummer:  
324 203

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Hårstad Minde Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 089 237.

Andre inntekter består i hovedsak av oppgjør etablering.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 393 201.

Dette er kr 67 799 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere driftskostnader enn estimert i budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 164 336 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 424 336 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Premieendringer vil være som følge av indeksjustering på bygninger, en endring på 4 % fra 1. januar. I tillegg så gjør forsikringsselskapet individuell prisjustering basert på skadehistorikken i Hårstad Minde Borettslag.

Lån

Hårstad Minde Borettslag har lån i OBOS-banken. Annuitets lån med 1,60 % rente (per 31.12.21), løpetid 40 år med 10 års avdragsfrihet. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



Til generalforsamlingen i Hårstad Minde Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hårstad Minde Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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





8220 HÅRSTAD MINDE BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>424 336</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		164 336	0	68 000	65 528
Tillegg for nye langsiktige lån	13	101 643 500	0	101 643 500	0
Innbetalt borettsinnskudd	14	43 561 500	0	43 561 500	0
Innbetalt andelskapital		260 000	0	260 000	0
Tilført bygninger/tomt	11	-145 205 000	0	-145 205 000	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>424 336</b>	<b>0</b>	<b>328 000</b>	<b>0</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>424 336</b>	<b>0</b>	<b>328 000</b>	<b>489 864</b>

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	634 431	0
Kortsiktig gjeld	-210 095	0
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>424 336</b>	<b>0</b>

HÅRSTAD MINDE BORETTSLAG  
ORG.NR. 926 116 754, KUNDENR. 8220  
FRA STIFTELSESDATO 23.11.2020 - 31.12.2021

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		497 599	0	498 000	1 935 529
Innkrevde felleskostnader	2	580 702	0	581 000	1 652 471
Andre inntekter	3	10 936	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 089 237</b>	<b>0</b>	<b>1 079 000</b>	<b>3 588 000</b>

DRIFTSKOSTNADER:

Revisjonshonorar	4	-8 000	0	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar					-75 000
Konsulent og forvaltn.tjen					-15 000
Drift og vedlikehold	5	-11 328	0	-20 000	-212 000
Forsikringer		-34 056	0	-40 000	-133 000
Kommunale avgifter	6	-107 499	0	-110 000	-315 000
Kostnader sameie					-124 800
Energi/tyring	7	-149 800	0	-170 000	-332 672
TV-anlegg/bredbånd		-62 400	0	-63 000	-190 000
Andre driftskostnader	8	-20 119	0	-50 000	-187 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-393 201</b>	<b>0</b>	<b>-461 000</b>	<b>-1 592 472</b>

<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>696 036</b>	<b>0</b>	<b>618 000</b>	<b>1 995 528</b>
-----------------------	----------------	----------	----------------	------------------

FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	9	3	0	0	0
Finanskostnader	10	-531 703	0	-550 000	-1 930 000

<b>RES. FINANSINNT J- KOSTNADER</b>	<b>-531 700</b>	<b>0</b>	<b>-550 000</b>	<b>-1 930 000</b>
-------------------------------------	-----------------	----------	-----------------	-------------------

<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>164 336</b>	<b>0</b>	<b>68 000</b>	<b>65 528</b>
--------------------	----------------	----------	---------------	---------------

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	164 336
--------------------------	---------

HÅRSTAD MINDE BORETTSLAG  
ORG.NR. 926 116 754, KUNDENR. 8220  
BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	125 642 000	0
Tomt		19 563 000	
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>145 205 000</b>	<b>0</b>

OMLØPSMIDLER

Forskuddsbetalte kostnader		93 872	0
Driftskonto OBOS-banken		539 620	0
Sparekonto OBOS-banken		939	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>634 431</b>	<b>0</b>

<b>SUM EIENDELER</b>	<b>145 839 431</b>	<b>0</b>
----------------------	--------------------	----------

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 52 * 5 000		260 000	0
Opptjent egenkapital	12	164 336	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>424 336</b>	<b>0</b>

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	13	101 643 500	0
Borettsinnskudd	14	43 561 500	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>145 205 000</b>	<b>0</b>

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		94 653	0
Påløpte renter		42 929	0
Annen kortsiktig gjeld	15	72 514	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>210 095</b>	<b>0</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>145 839 431</b>	<b>0</b>
---------------------------------	--------------------	----------

Pantstillelse	16	145 205 000	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 23.06.2022

Styret i Hårstad Minde Borettslag

Fredrik Johansen /s/ Kristin Hammer /s/ Frank Helge Skarpnæs /s/

Majd Irqososi /s/ Oddmund Kåre Tvervåg /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseiere er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseiere går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseiere som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	382 276
Fjernvarme	88 797
Tv/bredbånd	65 780
Velforening	43 849
Kapitalkostnader på IN-lån	503 558
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-5 959
Overført til kapitalkostnader	-497 599
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>580 702</b>

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Heimdal Eiendomsmegling AS	10 936
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>10 936</b>

NOTE: 4

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 328
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-11 328</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 6

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 007
Vann- og avløpsavgift	-72 698
Renovasjonsavgift	-32 795
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-107 499</b>

NOTE: 7

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-44 098
Fjernvarme	-105 702
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-149 800</b>

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-12 960
Andre kontorkostnader	-6 556
Bank- og kortgebyr	-603
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-20 119</b>

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3</b>

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-497 599
Renter til utbygger (renter fra innflyttingsdato til utbetaling av lån)	-34 018
Renter på leverandørgjeld	-86
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-531 703</b>

NOTE: 11

BYGNINGER

Kostpris 2021	125 642 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>125 642 000</b>
Tomten er kjøpt.	
Gnr.324/bnr.203	
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.	

NOTE: 12

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	164 336
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>164 336</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2021	-101 643 500
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, IN	0

	-101 643 500
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-101 643 500</b>

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.09.2031.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2031	Første avdrag er 30/09-2031
11, 12		3 350
2, 6, 7, 8, 9, 10		3 450
24, 25		3 500
15, 19, 20, 21, 22, 23		3 600
37, 38		3 600
4, 28, 32, 33, 34, 35		3 700
36		3 700
50, 51		3 750
41, 45, 46, 47, 48, 49		3 800
5, 13		5 000
1, 17, 18, 26		5 150
3, 14, 30, 31, 39		5 300
27, 43, 44, 52		5 450
16		5 550
40		5 600
29		5 800
		6 250

<b>NOTE: 14</b>	
<b>BORETTSINNSKUDD</b>	
Opprinnelig i år	-43 561 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-43 561 500</b>

<b>NOTE: 15</b>	
<b>ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	
Avregningskonto IN	-5 959
Påløpte kostnader	-66 555
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-72 514</b>

<b>NOTE: 16</b>	
<b>PANTSTILLELSE</b>	
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	43 561 500
Pantelån	101 643 500
Beregnete IN-forpliktelser	0
<b>TOTALT</b>	<b>145 205 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	125 642 000
Tomt	19 563 000
<b>TOTALT</b>	<b>145 205 000</b>

Annen informasjon om borettslaget

**Vibbo**  
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

**Retningslinjer for styrearbeid**  
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

**Forsikring**  
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7975601. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**  
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**  
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**  
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04 og 30.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS'

klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**  
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Facoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**  
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Energimerking**  
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter for Hårstad Minde Borettslag B4 i prosjektet «Hårstad Minde», utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om organisering og oppdeling i antall eierseksjonssameier/borettslag og eierseksjoner/andeler for området «Hårstad Minde». Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger.

## VEDTEKTER

### for

Hårstad Minde Borettslag, org. nr. 926116754

Vedtatt i stiftelsesmøte den 23.11.2020.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Hårstad Minde Borettslag (navnet kan endres før overtakelse) er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

#### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Trondheim kommune.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 prosent av andelen.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

### 4. Boret og overlating av bruk

#### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(5) I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets eller generalforsamlingens forutgående skriftlige samtykke.

#### 4-2 Parkering og boder

(1) Borettslaget har 52 parkeringsplasser i parkeringskjelleren som er regulert som fellesareal. Parkeringsarealet administreres og disponeres av borettslagets styre. Styret kan delegerer denne myndighet. Styret kan fastsette egne parkeringsbestemmelser.

(2) Andelseierne har disposisjonsretten til én – 1 – parkeringsplass per andel. Disposisjonsretten følger andelen ved overdragelse. En andelseier kan med styrets godkjenning fremleie p-plassen, men kun til en av borettslagets andelseiere.

(3) Borettslaget har 52 boder som er regulert som fellesareal. Bodarealet disponeres av borettslagets styre.

(4) Andelseierne har disposisjonsrett til én – 1 – bod per andel.

#### 4-3 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

#### 4-4 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV- antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftnig av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftnig av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-3 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil fire andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektenes er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad, og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om

nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektenes må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektenes kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektenes her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.



10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

12. Velforening felles utomhusanlegg

Borettslaget har pliktig medlemskap i felles velforening med gnr. \_\_\_ bnr. \_\_\_ som er felles grønt, adkomstvei, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Medlemskapet i velforeningen kan ikke sies opp med mindre dette vedtas enstemmig i velforeningen. Velforeningen har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom medlemmene og plikten til å dekke sin andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene. Endelig organisering og organisasjonsform av dette området fastsettes av utbygger.

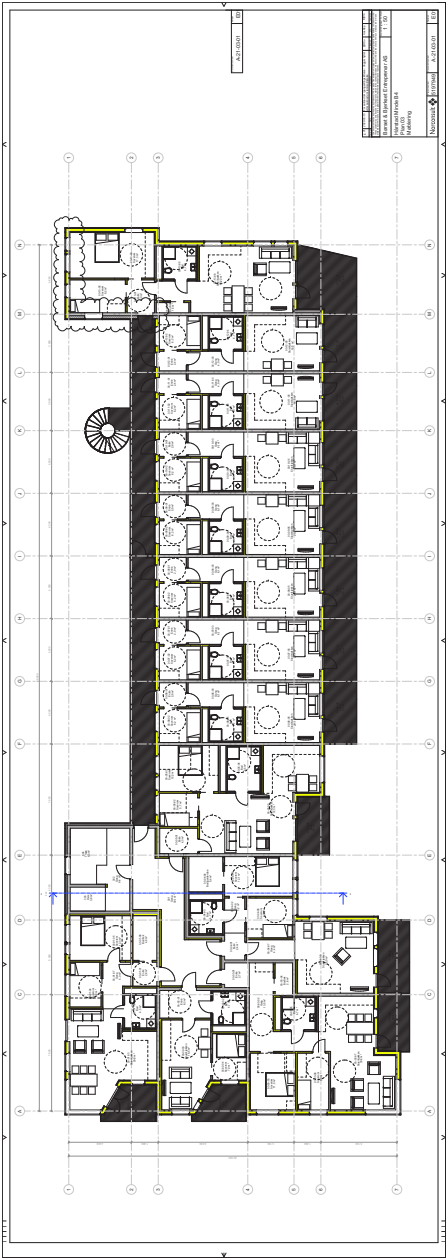
13. Prosjektet Hårstad Minde

Prosjektet er planlagt gjennomført i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 250 boliger. Selger/utbygger fastsetter egne vedtekter for sameiene for felles utomhus- og parkeringseiendom. Hårstad Minde B4 er forpliktet av disse vedtektene, herunder forpliktet til å betale sin andel av kostnadene til drift og vedlikehold av

anleggseiendom og opparbeidede utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet.

Inntil utbyggingsprosjektet Hårstad Minde er ferdig utbygget er Borettslaget forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som evt. blir gjort underveis. Borettslaget er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Borettslagets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Utbygger tildeler parkeringsplasser ved overtakelse.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling på generalforsamling når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet. Bortfall av denne bestemmelsen skjer ved skriftlig bekreftelse fra Nils Uhlin Hansens veg 76 AS.



NORCONSULT AS

Postboks 626  
1303 SANDVIKA

Vår saksbehandler  
Knut Auganes

Saksnummer  
BYGG-20/80159  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson  
Bjørn Riset Sundberg

Dato  
08.09.2022

Hårstad Minde B4, 324/203, midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):  
Bygningsnummer:  
Ansvarlig søker:  
Tiltakshaver:  
Vurdert dispensasjon:  
Vurdert dispensasjon:  
Vurdert dispensasjon:

324/203/0/0,  
,, 300691395,  
NORCONSULT AS  
HÅRSTAD MINDE B4 AS  
PLAN § 9.1 Opparbeidelse av f\_BLK3  
§ 9.1, Opparbeidelse av f\_SGS2  
PLAN § 9.1, Opparbeidelse av f\_SF

**VEDTAK**  
Byggesakskontoret godkjenner søknad om midlertidig brukstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10. Vi gir:

- Midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av f\_BLK3, dispensasjonen er begrenset til 01.08.2024.
- Midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av f\_SGS2, dispensasjonen er begrenset til 01.08.2024.
- Midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av f\_SF, dispensasjonen er begrenset til 01.08.2024.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Knut Auganes  
saksbehandler

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 Trondheim

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14  
Trondheim

Telefon:  
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:  
NO 989 091 565

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

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: HÅRSTAD MINDE B4 AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 24.08.2022.

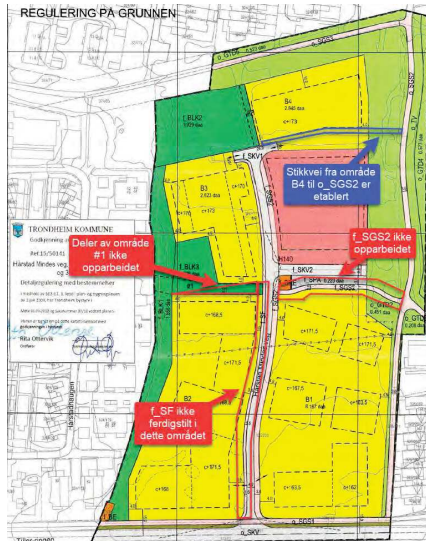
Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

**Dispensasjon**  
For at Byggesakskontoret kan gi midlertidig brukstillatelse i saken kreves det dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan § 9.1 med hensyn på områder f\_BLK3, f\_SGS2 og f\_SF.

I bestemmelsen heter det:  
*Byggetrinn 1. Omfatter felt B3 og B4.  
Byggetrinn 2. Omfatter felt B1 og B2.  
For hvert enkelt felt i hvert byggetrinn kan det ikke gis brukstillatelse før leke- og oppholdsarealer, fellesareal, grønnstruktur inklusive skiløype og turdrag samt gangveier og fortau er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.*

*f\_BLK2 og f\_BLK3 skal være opparbeidet før brukstillatelse for felt B3 kan gis.  
f\_BLK2 skal være opparbeidet før brukstillatelse for felt B4 kan gis.  
f\_BLK1 skal være opparbeidet før brukstillatelse for felt B2 kan gis.  
f\_SGS1 og f\_SGS2 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til boliger.*

*Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider*



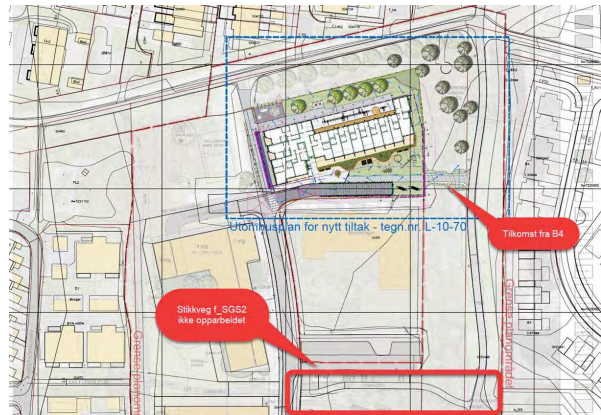
Figur 1: Utklipp fra plankart. Viser status på områder som ikke er ferdigstilt iht. bestemmelser i reguleringsplan.

**Begrunnelse for at det søkes om dispensasjon**  
**f\_SGS2:**  
*Deler av gang- og sykkelvegen er ikke ferdigstilt. Gjelder stikkveg østover til o\_SGS2 som ikke er opparbeidet.*  
**f\_SF:**  
*Deler av fortau på vestsiden av Hårstad Mindes veg er ikke ferdigstilt.*  
**#1:**  
*Deler av område #1 er ikke ferdigstilt.*  
...  
*Hensynet bak bestemmelsene er at beboerne på området skal ha og har krav på, tilgang til uteoppholdsareal og lekeplasser. Det skal i tillegg være godt tilrettelagt med infrastruktur til og fra boligområdet.*

**f\_SGS2:**  
*Stikkvei f\_SGS2 til o\_SGS2 er ikke opparbeidet. Denne er tenkt opparbeidet samtidig med utbygging på område B1. Byggegrep for tenkt bygg lengst mot nord på område B1 vil komme opp og inn på denne gang og sykkelvegen.*  
  
*Etter vurdering så er denne stikkveien mest sannsynlig tiltenkt og vil bli brukt av boliger lenger sør på området (område B1 og B2). Det er i stedet i samråd med kommunalteknisk avdeling på grønt*

*opparbeidet en stikkvei østover direkte ifra området B4. Viser teknisk plangodkjenning og møter som ble avholdt sammen kommunalteknisk avdeling.*

*Planlagt videre opparbeidelse på området er pr. nå at område B2 står for tur med planlagt oppstart på byggeplass høsten 2022. Etter at område B2 er kommet i gang, vil planleggingsfasen og forhåpentligvis byggestart for område B1 komme fortløpende, men det vanskelig å sette en dato.*



Figur 2: Utklipp fra oversiktsplan utomhus som viser aktuelle situasjon.

**f\_SF:**  
*Deler av fortau f\_SF er ikke ferdig opparbeidet. Grunnet oppstart på utbygging av område B2 så er det ikke at dette fortauet blir ferdigstilt før utomhusarbeider på B2 skal ferdigstilles. Det ligger tekniske føringer helt inntil og under dette fortauet som fører til at det uansett må graves opp. Området er svært lite befolket for øyeblikket også, sånn at det bør være tilstrekkelig med gang- og sykkelvegen på østsiden av Hårstad Mindes veg i en kortere periode (f\_SGS2).*

*Utomhusarbeidene på område B2 og fortauet f\_SF forutsettes være ferdigstilt til 01.08.2024. Det søkes derfor om en midlertidig dispensasjon til denne datoen for fortauet.*

**#1:**  
*Område #1 er ikke ferdigstilt av praktiske grunner for arbeider på område B2. Parkeringskjeller for område B2 skal sammenkobles med kjeller på B3. Det vil derfor være uhensiktsmessig og et dårlig valg med tanke på miljø å ferdigstille dette for så å grave det opp igjen innen kort tid. Område #1 vil måtte stenges midlertidig ifm. arbeide på område B2. Det er planlagt å starte med den blokka som blir lengst mot nord (bygg A) på område B2, dette vil føre til at det blir litt kortere stengt.*

*Område #1 skal opparbeides for å ha en gjennomgående forbindelse som forbinder f\_BLK1 med*



*f\_SF. Pr. nå så er det ingen boliger som har naturlig tilkomst fra sør og øst som uansett ville brukt denne forbindelsen. Denne forbindelsen vil være mer aktuelt når område B1 og B2 blir ferdigstilt.*

*Om fordelene er klart større enn ulempene*

*Fordeler:*  
*- Beboere i 52 leiligheter på område B4 kan fortsatt bo i leilighetene sine og bruke uteområdene som er fullt brukbare. Vi anser det som nødvendig for å kunne bygge ut området på en effektiv og gjennomførbar måte, at det gis dispensasjon for de nevnte forholdene. Også med hensyn til natur og miljø.*

*Ulemper:*  
*- Det er en stikkvei ca 80m sør for området som vil i svært liten grad hindre tilkomst til turvei i øst (stikkvei f\_SGS2). Det er et fortau som ikke ferdigstilt på vestsiden av Hårstad Mindes veg som fører til at det ikke er fortau/gang- og sykkelveg på begge sider av vegen (f\_SF).*

Med hensyn på opparbeidelse av områder f\_BLK3, f\_SGS2 og f\_SF anser Byggesakskontoret at intensjonen bak bestemmelsen var at området ikke skulle tas i bruk til bolig før tilstrekkelig gangforbindelse og uteareal hadde blitt opparbeidet. I og med at fortau til Tiller-ringen, stikkvei til turvei er opparbeidet, samt at Tillerparken ligger i kort avstand kan ikke Byggesakskontoret se at denne intensjonen i vesentlig grad tilsidettes. Det er videre fordelaktig at anlegg ikke skades av senere byggearbeider i området. Byggesakskontoret anser likevel at den midlertidige situasjonen ikke bør være mer enn 2 år før en igjen tas opp til vurdering.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret:  
- Midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av f\_BLK3, dispensasjonen er begrenset til 01.08.2024.  
- Midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av f\_SGS2, dispensasjonen er begrenset til 01.08.2024.  
- Midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av f\_SF, dispensasjonen er begrenset til 01.08.2024.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:  
- Opparbeidelse av f\_BLK3, f\_SGS2, og f\_SF.

Arbeidet som gjenstår må være ferdigstilt innen 01.08.2024.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

**Gebyrer og avgifter**  
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

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

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

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

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

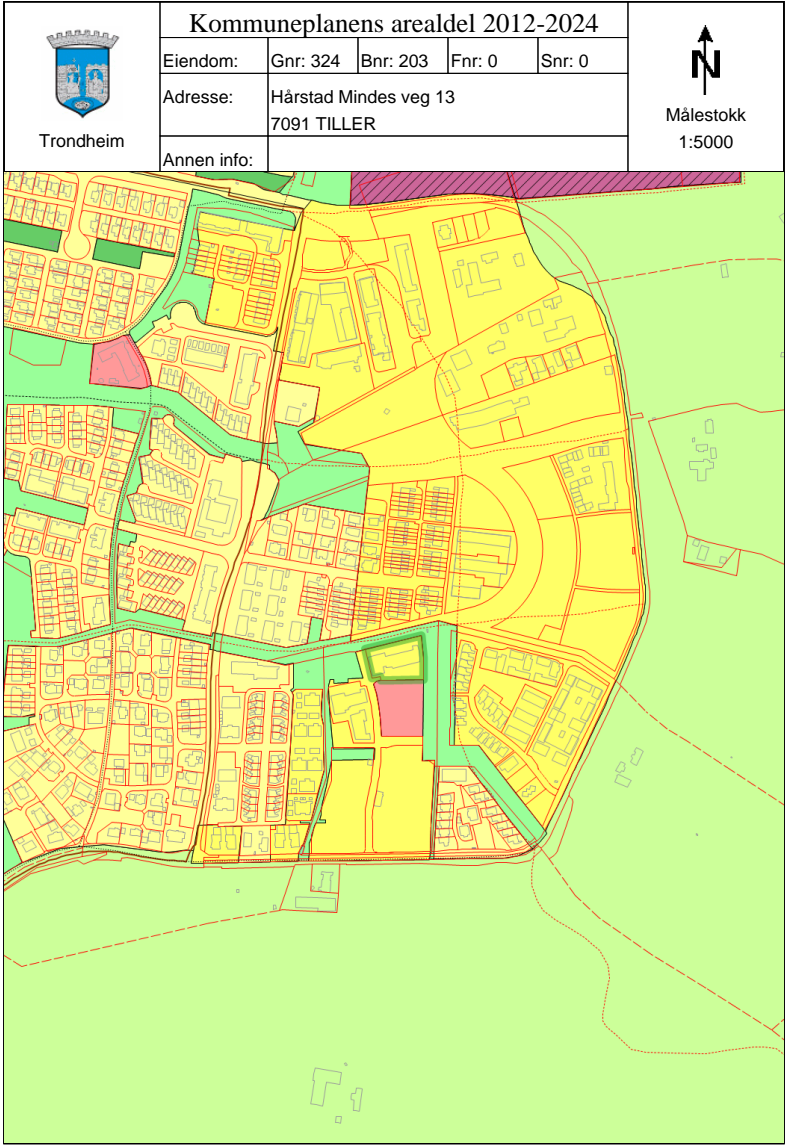
Klagen må undertegnes.

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

**Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**  
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret. Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

**Kostnader ved klagesaken**  
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning

for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.





Tiller-ringen.

Det kan åpnes for totalt 670 m<sup>2</sup> overdekt sykkelparkering ut over tillatt BYA og skal fordeles innenfor hvert delfelt ihht. til andel av maksimalt boligareal BRA.

§3.2.2 Boligbebyggelse – B1  
Bebygd areal BYA innenfor felt B1 skal ikke overstige 27 % BYA.

Det skal etableres nedkast for søppelsug innenfor feltet som skal betjene boliger innenfor B1.

§3.2.3 Boligbebyggelse – B2  
Bebygd areal BYA innenfor B2 skal ikke overstige 36 % BYA.

Det skal etableres nedkast for søppelsug innenfor feltet som skal betjene boliger i B2 og B3.

Det skal være minimum tre åpninger mellom bygningsvolumene langs f\_SKV1 og én mellom bygningene mot Tiller-ringen. Åpningene skal være minst 8 meter brede og føres fra bakkeplan til gesims.

§3.2.4 Boligbebyggelse – B3  
Bebygd areal BYA innenfor B3 skal ikke overstige 45 % BYA.  
Det skal etableres nedkast for søppelsug innenfor feltet som skal betjene boliger i B2 og B3.

§3.2.5 Boligbebyggelse – B4  
Bebygd areal BYA innenfor felt B4 skal ikke overstige 37 % BYA.  
Det skal etableres nedkast for søppelsug innenfor B4.

§3.2.6 Barnehage - o\_BBH  
Bebygd areal BYA innenfor o\_BBH skal ikke overstige 32 % BYA.  
Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 8 meter over terreng.  
Barnehagen skal ha adkomst fra f\_SKV2.

§3.2.7 Energianlegg - f\_BE  
Området skal benyttes til energistasjon.

§3.2.8 Renovasjonsanlegg - f\_BRE  
Området skal benyttes til avfall for papp/papir og glass i nedgravde containere. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

§3.2.9 Lekeplass – f\_BLK1  
Innenfor området skal det opparbeides en tursti som forbinder f\_BLK2 og o\_SGS1. Feltet skal være felles for B1-B4, samt alle felt i tilgrensende reguleringsplan r0014n – «Heimstad Nordre og deler av Hårstad Minde».

§3.2.10 Lekeplass – f\_BLK2  
Området skal opparbeides som en felles lekeplass. Lekeplassen skal være felles for B1-B4, samt tilgrensende reguleringsplan r0014n – «Heimstad Nordre og deler av Hårstad Minde». Minimum 20 % av lekeplassen skal møbleres med lekeapparater. Det skal opparbeides en gjennomgående gangforbindelse som forbinder turstien i sør (f\_BLK1) med grønnstrukturen i nord.

§3.2.11 Lekeplass – f\_BLK3  
Området skal opparbeides som en felles lekeplass og skal være felles for B1-B4. Det skal opparbeides en gangforbindelse fra f\_BLK3 til f\_SF.

§ 4 SAMFERDSEL  
§4.1 Offentlig kjøreveg - o\_SKV  
Vegen skal være offentlig. Vegen skal opparbeides som vist på plankartet.

§4.2 Fortau - f\_SF  
Fortauet skal være felles for hele planområdet og skal opparbeides som vist på plankartet.

§4.3 Felles kjøreveg - f\_SKV1  
Vegen skal være felles for hele planområdet og skal opparbeides som vist på plankartet.

§4.4 Felles kjøreveg - f\_SKV2  
Vegen skal være felles for hele planområdet.

§4.5 Offentlig gang- og sykkelveg – o\_SGS1, o\_SGS2 og o\_SGS3  
Gang- og sykkelvegen skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.  
Tiltaket skal ha belysning.

§4.6 Felles gang- og sykkelveg – f\_SGS1 og f\_SGS2  
Gang- og sykkelvegen skal være felles og opparbeides som vist på plankartet.  
Tiltaket skal ha belysning.

§4.7 Annen veggrunn – grøntareal - o\_SVG1  
Området skal nyttes til skjæringer, fyllinger og grøfter. Arealet skal tilsåes og beplantes.

§4.8 Parkering – f\_SPA  
Parkeringsområdet skal være felles parkering for hele planområdet, boliger og barnehage.

§4.9 Parkeringshus/-anlegg – f\_SPH1, f\_SPH2 og f\_SPH3  
Området skal benyttes til parkeringsanlegg under grunnen og nedkjøringsramper til parkeringskjeller. Området skal være felles for felt B1-B4.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR  
§5.1 Turveg – o\_GTD1, o\_GTD2, o\_GTD3, o\_GTD4 og o\_GTD5  
Arealet skal være offentlig som grøntdrag langs offentlig gang- og sykkeltrase. (o\_SGS3). Det skal etableres skiløype i o\_GTD4.

§ 6 HENSSYNSONER  
§6.1 Sikringssone, friskt (H140)  
I sikringssoner skal det være fri sikt i høyde 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

§ 7 BESTEMMELSEOMRÅDER  
§7.1 Bestemmelsesområde #1  
Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det opparbeides en gjennomgående gangforbindelse som forbinder f\_BLK1 med f\_SF.

§7.2 Bestemmelsesområde #2  
Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det opparbeides en gangforbindelse fra f\_SKV1 til o\_GTD1.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING  
§8.1 Støy

Alle boliger i B1-B4 skal ha en stille side med støynivå under L<sub>den</sub> 55 db. Minst halvparten av oppholdsrommene og ett soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.

Alle boenheter skal ha tilgang til egnet utendørs oppholdsareal under L<sub>den</sub> 55 db som tilfredsstillter grenseverdikravet i retningslinje T-1442/2012.

§ 8.2 Vann og avløp  
Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før første igangsettingstillatelse til tiltak kan gis.

§ 8.3 Anleggsfase  
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

§8.4 Geoteknikk  
Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av rapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§8.5 Grunnforhold  
Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§8.6 Matjord  
Overskudd av matjord som følge av tiltaket skal bli benyttet til landbruksformål eller subsidiært til grøntanlegg lokalt.

§8.7 Masseutskiftning  
Ved masseutskiftning i område B1 må det sikres at eksisterende terrenghøyder blir videreført og tilpasset omliggende terreng.

§8.8 Bæreevne av dekke over gangvegssystem  
Det må sikres at dekke over gangvegssystemet kan tåle belastningen av utrykningskjøretøy.

§8.9 Plan for avfallshandtering  
Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune.

§8.10 Utomhusplan  
Utomhusplan godkjent av Trondheim kommune skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER  
§9.1 Infrastruktur

Byggetrinn 1. Omfatter felt B3 og B4.  
Byggetrinn 2. Omfatter felt B1 og B2.

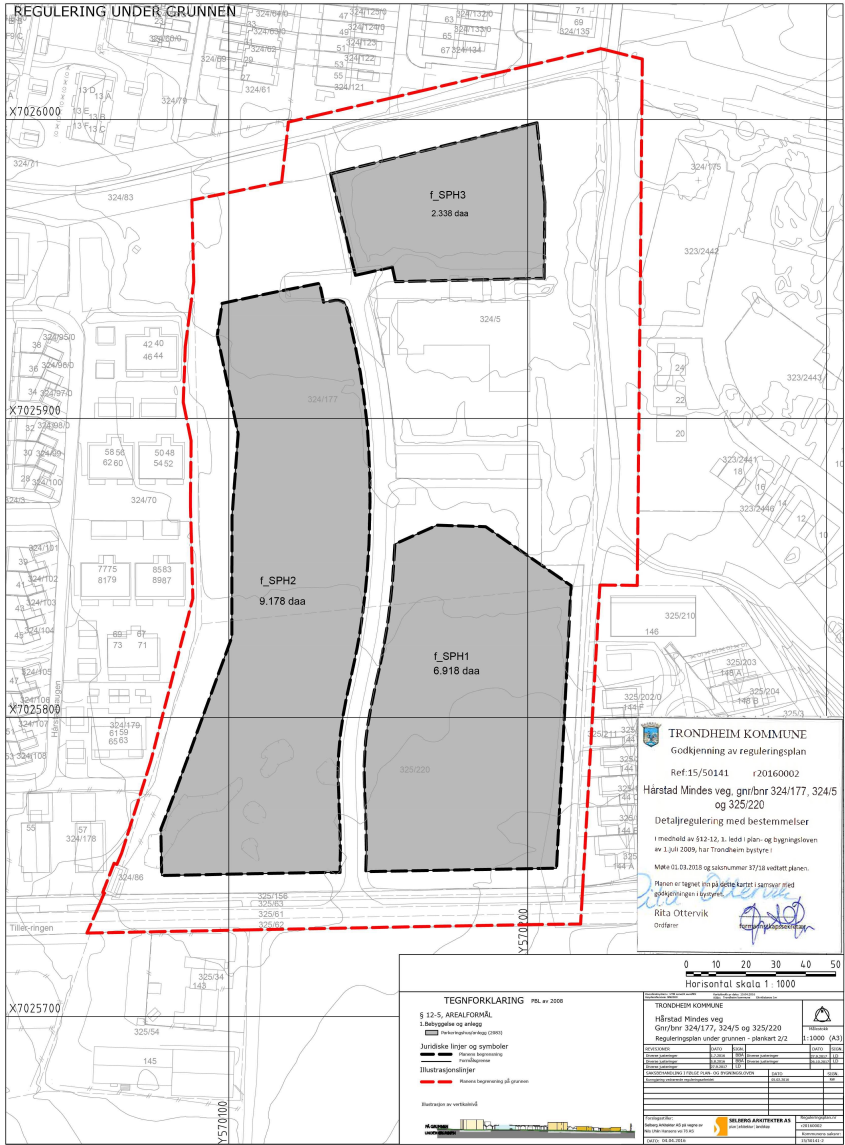
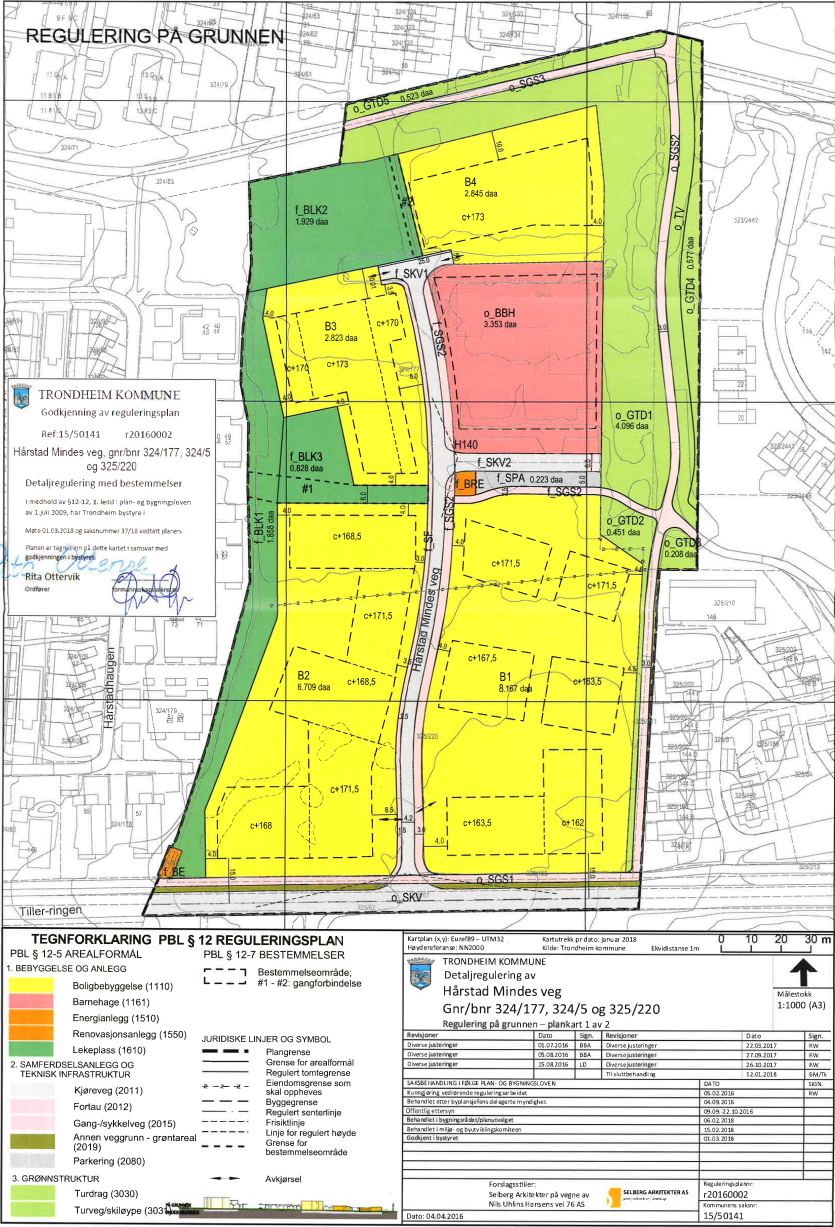
For hvert enkelt felt i hvert byggetrinn kan det ikke gis brukstillatelse før leke- og oppholdsarealer, fellesareal, grønnstruktur inklusive skiløype og turdrag samt gangveier og fortau er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.


f\_BLK2 og f\_BLK3 skal være opparbeidet før brukstillatelse for felt B3 kan gis.  
f\_BLK2 skal være opparbeidet før brukstillatelse for felt B4 kan gis.  
f\_BLK1 skal være opparbeidet før brukstillatelse for felt B2 kan gis.  
f\_SGS1 og f\_SGS2 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til boliger.

Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

§9.2 Skolekapasitet  
Tiltak for boligbygging kan ikke godkjennes før tilstrekkelig skolekapasitet er dokumentert.

*Pita Ottervik*





Trondheim

Matrikkelkart

Matrikkelkart

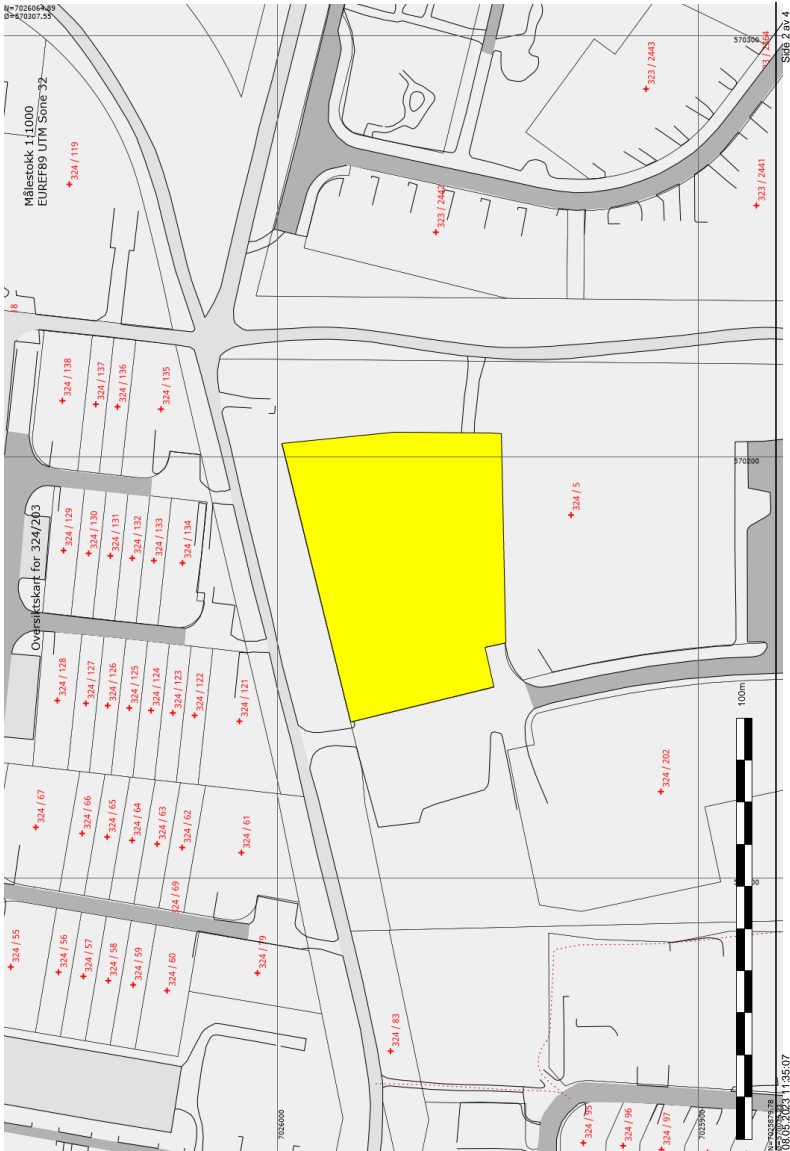
Gnr Bnr Fnr Snr

324 203 0 0

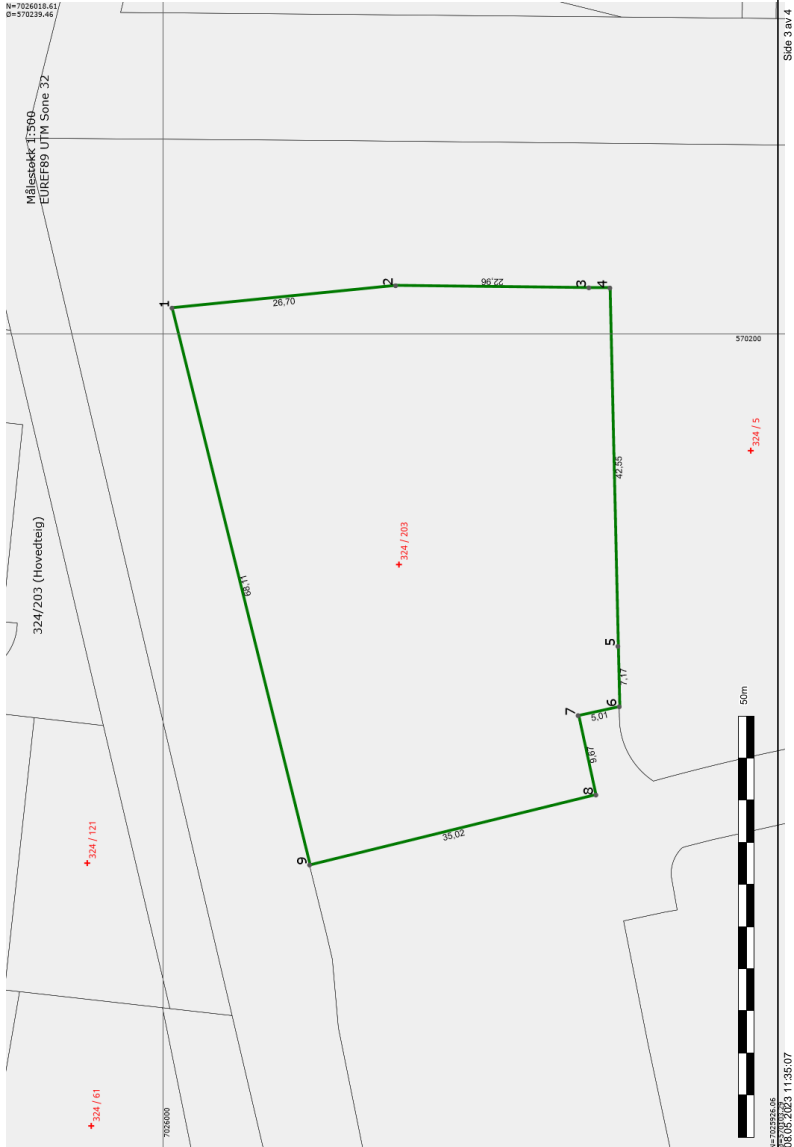
5001 - Trondheim

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelkartet er et register over alle eiendommene i Norge. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygde strøk. Matrikkelkartet gir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpeplaner. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer usikre mot rød, som er skissenyaktighet.







Areal og koordinater													
Areal: 2844.40		Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32		Nord: 7025971.92		Øst: 570172.67							
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem:		Ytre avgrensning									
Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedskart i/		Lengde		Hjelpepunkttype		Målemetode		Nøyaktighet		Radius	
Løpnr	Nord	Øst											
1	7025998.91	570203.11	Ikke spesifisert				Umerket		96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	10			
2	7025972.34	570205.76	Ikke spesifisert		26.70		Ikke hjelpe linje		96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	10			
3	7025949.38	570205.52	Ikke spesifisert		22.96		Ikke hjelpe linje		96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	10			
4	7025946.88	570205.49	Ikke spesifisert		2.50		Ikke hjelpe linje		96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	10			
5	7025945.93	570162.95	Ikke spesifisert		42.55		Ikke hjelpe linje		96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	10			
6	7025945.76	570155.78	Ikke spesifisert		7.17		Ikke hjelpe linje		96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	10			
7	7025950.66	570154.73	Ikke spesifisert		5.01		Ikke hjelpe linje		96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	10			
8	7025948.54	570145.30	Ikke spesifisert		9.67		Ikke hjelpe linje		96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	10			
9	7025982.56	570136.99	Ikke spesifisert		35.02		Ikke hjelpe linje		96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	10			
					68.11		Ikke hjelpe linje		96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	10			

08.05.2023 11:35:07



Tegnforklaring									
Teiggrænse god nøyaktighet	Teiggrænsepunkt	Hekk							
Gatelys (belysningspunkt)	AnnetGjerde	Frittstående mur							
Lodderett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje							
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant							
Taksprang	Veranda	Fiktiv bygningsavgrensning							
Garasje og uthus	Godkjent byggesak etter 2015	Takoverbygg							
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus							
Bygning under bakken	Husnummer	Matrikelnummer							
Vegdekkekant	Gangvegkant	Gang- og sykkelvegkant							
Vegkant annet vegareal avgrensning	Vegkantavkjørsel	Annet vegareal avgrensning							
Fortauskant	Veg	Parkeringsområde							
Gang- og sykkelveg	Kommunalveg gatenavn	Privatveg gatenavn							
Forsenkningskurve	Høydekurve	Høydekurve 5 m							
Seksjonert grunneiendom	Eiendomsinfo								

08.05.2023 11:35:01 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

08.05.2023 11:35:01 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

[illegible]

# Boligkjøperpakke

<p><b>Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.</b></p> <p>For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbrev og vilkår på <a href="#">Tryg.no</a></p> <p><b>Boligkjøperforsikring</b></p> <p>Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt.</p> <p>Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved retts tvister.</p>	<p><b>Uhell</b></p> <p>Innbeforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.</p> <p><b>Skadeinsekter, mus og rotter</b></p> <p>Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.</p> <p><b>Renteforsikring</b></p> <p>Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisansydningen.</p>
<p><b>Egenandel</b></p> <p>Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.</p>	<p><b>Spørsmål</b></p> <p>Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040</p> <p>Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider <a href="#">Tryg.no/meld-skade</a>.</p>
<p><b>Pris</b></p> <p>Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer <b>8.250 kroner</b></p> <p>Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer <b>9.250 kroner</b></p> <p>Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.</p> <p>Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.</p>	<p><b>Imboforsikring</b></p> <p>I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.</p> <p><b>Flytteforsikring</b></p> <p>Innbeforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.</p>





## 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 eiendom (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 biopaiser/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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

## Forbrukerinformasjon:

## Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.*

### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

## Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



### Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

### Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeplers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

*NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.*

### Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEF.no  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
om tilstandsrapporten  
versjon 1. november 2021

## Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerbudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms-  
meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeplerforbund, 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.

For 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. For 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, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nærværende 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 annonerte 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 mot-tatt.
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.



# BUDSKJEMA

**Oppdragsnr:** 67230121 **Bud mottatt:**      /      -      kl:

**Adresse:** Hårsstad Mindes veg 13, 7091 Tiller

**Betegnelse:** GNR 324, BNR 203 i Trondheim kommune

**Gis herved bud stort kr.**      **skriver**

**Budet er bindende til dato**      /      -      kl:      ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

☐ Uten forbehold      ☐ Annet

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital      Kr

Lån (bank og saksbehandler)      Kr

Til sammen      Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:      Kontanter      Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:      PERSONNR:     

NAVN 2:      PERSONNR:     

ADR:      POSTNR/STED:     

E-POST 1:      MOBIL 1:     

E-POST 2:      MOBIL 2:     

STED/DATO/KL:      UNDERSKRIFT:     

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

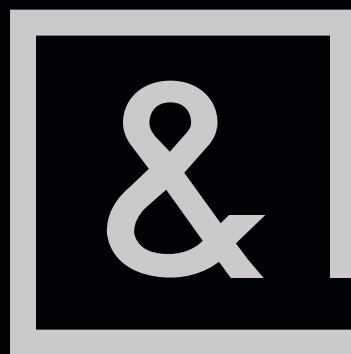
Lokalmegleren & Partners, Trondheim Tlf: 480 20 999

Salgsoppgaven er opprettet 22.05.2023 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



LOKALMEGLEREN  
PARTNERS



LOKALMEGLERENPARTNERS.NO