

Innherredsveien 61C

Innhold

5

Velkommen til Innherredsveien 61C

6


Nøkkelinformasjon

18

Eiendommen

25

Tekniske dokumenter



Leiligheten ligger i
2.etg. med egen
balkong. Moderne
leilighetsbygg fra
2003.

Velkommen til

Innherredsveien 61C



Utgang til balkong fra stuen.

Innherredsveien 61C

Prisantydning	3 090 000
Omkostninger	98 287
Totalpris	3 176 287
Fellesutgifter	3 309 pr. mnd.
Bruksareal	54 m ²
BRA-i	48 m ²
BRA-e	6 m ²
TBA	2 m ²
Soverom	1
Etasje	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	1 735 m ²
Byggeår	2003





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

92806258

jahn.dalheim@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Velkommen til Innherredsveien 61C! En lys og moderne 2-roms selveier med balkong, heis og egen P-plass.



Stuen er ca. 23 kvm. og oppleves romslig.



Dobbeldør kan åpnes helt.



Romslig stue med god takhøyde og store vindusflater.



Trivelig stuekrok. Stuen er enkel å møblere.




Spisestue.



Pent kjøkken med hvitevarer fra 2016.



Stue/kjøkken.

A photograph of a modern bathroom. The walls and floor are covered in white square tiles with dark grey grout. On the left, a white washing machine is partially visible. In the center, there is a glass shower enclosure with a silver frame and a horizontal bar. The shower pan is white with a central drain. On the right, a white toilet is partially visible. A black text box is overlaid on the left side of the image.

Pent flislagt bad med
dusjkabinett og
opplegg for
vaskemaskin.



Romslig gang med
garderobeplass.






Rikelig med garderobe plass på soverommet.



Lyst og innbydende soverom på ca. 9 kvm.

A photograph of a modern apartment building courtyard. In the foreground, there is a grassy area with several wooden picnic tables and a bench. A large, leafy tree stands in the middle ground, partially obscuring the building. The building has multiple floors with balconies and a metal staircase. The sky is blue with some light clouds.

Flotte fellesarealer
med trivelige
sittegrupper i rolig
bakgård.



Stor felles takterrasse med fantastiske solforhold.



Utgang til balkong fra stuen.

Eiendommen

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 090 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 77 250,00,-

Tinglysing skjøte kr 500,00,-

Tinglysing pantedok. pr. stk kr 500,00,-

Forkjøpsrettsgebyr kr 7 769,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 200,00,-

HELP PLUSS kr 2 800,00,-

Gebyr panteattest kr 267,50,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 3 188 287,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 3 309,- pr. mnd.

Fellesutgifter inkluderer:

Parkering 210,-

Fremtidig vedlikeh. 888,-

Renhold 150,-

Felleskostnader 1.532,-

Kabel-tv 529,-

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmeidler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kr. 13 328,- for år 2024.

Årsgebyret er beregnet ut fra terminbeløpet for 3 332,- kvartal i 2024.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen skal gå over til månedlig fakturering i løpet av året, og at terminbeløpene kan variere fra en termin til en annen. Gebyrene varierer også etter forbruk og

eventuelle endringer i de kommunale avgiftene.

Eiendommen har vannmåler. Vannavgiften er derfor avhengig av forbruk.

Kommunen avleser målerstanden kun én gang per år. Dersom kjøper ønsker spesifikk avregning, må dette avtales med selger før overtagelse.

Andel fellesformue

Kr. 31 097,- pr. 31.12.2023.

Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 0,00.

Sekundær formuesverdi kr. 0,00.

Gjeldende for ligningsåret .

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 54,0 m²

- BRA-i: 48,0 m²

- BRA-e: 6,0 m²

- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 2,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningsakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmeidler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Innhold

Primærrom:

2. etasje: Gang, bad, soverom, stue, kjøkken.

Standard

Gang: Laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, wc og rørfordelingskap.

Soverom: Laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling.

Stue: Laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv, og malt glassfiberstrie og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Adkomst

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0
TG 1: 11
TG 2: 3
TG 3: 0
TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at det har oppnådd forventet brukstid og at den ikke er tilfredsstillende lekkasjesikret.

Selger opplyser om tidligere vannlekkasje fra ventil. Dette er utbedret.

-Våtrom: Baderom

Oppsummering av overflater:

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik, men selger opplyser om en sprekkdannelse på vegg bak dusjkabinett. På grunn av innredning og utstyr ble ikke dusjkabinett flyttet fram.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering ble det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk. Deler av gulv var ikke tilgjengelig for nivellering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Baderommets tettesjikt er fra byggeår og vurderes derfor å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid. Det ble ikke påvist symptomer på svikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent utførelse på tettesjikt og overgang mot sluk og øvrige rørgjennomføringer.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

-Våtrom: Baderom

Det ble ikke foretatt hulltaking på tilstøtende vegger til våtsoner på grunn av skapinnredning på soverom og kjøkkeninnredning på stue/kjøkken.

Arealmålingene måles etter bransjestandarden ""Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger"". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P- ROM) og sekundære rom (S - ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no

Byggemåte

Bygningen er oppført i en kombinasjon av betong og bindingsverk. Etasjeskiller er av elementdekker. Utvendig fasader er kledd med plater som er pusset og malt. Trevinduer med 2-lags glass. Taket er delvis flatt og delvis saltak med tekking av papp.

Byggemåte er opplyst av bygnings sakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
1735,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 10.06.2004. Ferdigattest gjelder for Innherredsveien 61.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet.

Energikarakter: D - Rød

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisnr. 92318636.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2022) viser:
Driftsinntekter kr. 1 913 234,-
Driftskostnader kr. - 1 968 138,-
Årsresultat kr. - 50 497,-
Underskuddet er overført fra opptjent egenkapital.

Regnskapet viser en opptjent egenkapital på kr 1 029 729,-.

Budsjett for 2023 viste et antatt overskudd på kr 147 265,-.

Megler er ikke forelagt budsjett for 2024 eller regnskap for 2023 av forretningsfører. Dette vil bli klart etter neste årsmøte. Konferer megler for mer informasjon.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Regulering

Området er regulert til boligformål ihht R0335c. Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det skal bygges leilighetsbygg i Frostaveien. Se www.https://fredensborgbolig.no/basselokka/ for nærmere info.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp

via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 23813, tgl. 05.11.2003 - Seksjonering
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48 / 1406

Dnr. 546171, tgl. 24.05.2017 - Reseksjonering
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48 / 1452

Dnr. 23847, tgl. 28.11.2002 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Rett til bruk av felles gårdsplass og felles parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 23813, tgl. 05.11.2003 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:
Alle hvitevarer medfølger, foruten tørketrommel

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

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendoms megler og

opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg 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. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Kjøpsvilkår

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 www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Jahn Dalheim per e-post jahn.dalheim@nylanderpartners.no eller sms: +47 92 80 62 58. 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.

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 ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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 bygnings sakkyndig 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 sin 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.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum 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 www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Ada Okkenhaug.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Innherredsveien 61C.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 411, bnr. 263,
snr. 10 i Trondheim.
Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 1240015.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 290,00
Digitale tjenester: 2 090,00
Markedspakke Standard: 14 990,00
Markedspakke Anbud: 10 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Tilretteleggingsgebyr: 18 750,00
Utleddsgebyr pr. stk: 750,00
Kjøpsrådgivning: 10 000,00
Deltakelse på overtagelse: 2 500,00
Ekstratjenester pr. stk.: 1 250,00
Visningshonorar pr. stk: 2 500,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 590,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

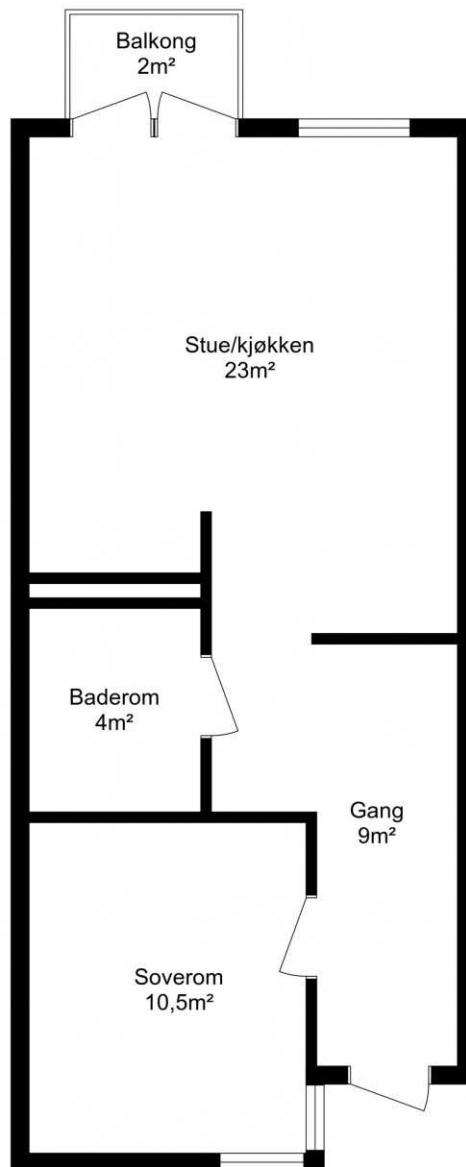
Meglernes vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Jahn Dalheim / +47 92 80 62 58/
jahn.dalheim@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 16.05.2024

Tekniske dokumenter

Innherredsveien 61C 2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Innherredsveien 61C 7068 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2003

BRA: 54 m²

BRA-i: 48 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 411 BNR: 263 SNR: 10

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no
48257022

Innherredsveien 61C
7068 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/16587>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at det har oppnådd forventet brukstid og at den ikke er tilfredsstillende lekkasjesikret.

Selger opplyser om tidligere vannlekkasje fra ventil. Dette er utbedret.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer.

Våtrom: Baderom

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik, men selger opplyser om en sprekkdannelse på vegg bak dusjkabinett. På grunn av innredning og utstyr ble ikke dusjkabinett flyttet fram.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering ble det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk. Deler av gulv var ikke tilgjengelig for nivellering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Baderommets tettesjikt er fra byggeår og vurderes derfor å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid. Det ble ikke påvist symptomer på svikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent utførelse på tettesjikt og overgang mot sluk og øvrige rørgjennomføringer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder anbefales videre bruk av dusjkabinett i påvente av en oppgradering av rommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Baderom

Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking på tilstøtende vegger til våtsoner på grunn av skapinnredning på soverom og kjøkkeninnredning på stue/kjøkken.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales hulltaking.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.4.2024

Rapportdato
16.5.2024

Hjemmelshavere

Navn: Ada Okkenhaug

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve

Telefon: 48257022

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: alexander@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Innherredsveien 61C, 7068 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 411

Bruksnr: 263

Festenr:

Seksjonsnr: 10

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2003

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Bygningen er oppført i en kombinasjon av betong og bindingsverk. Etasjeskiller er av elementdekker. Utvendig fasader er kledd med plater som er pusset og malt. Trevinduer med 2-lags glass. Taket er delvis flatt og delvis saltak med tekking av papp.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	48	48	0	0	2
Kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	54	48	6	0	2

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	48	48	0	Gang, baderom, soverom og stue/kjøkken.	Ingen.
Totalt m²	48	48	0		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved leilighetens balkong.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Leilighetens vinduer og balkongdører fremstår med 2-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
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved leilighetens vinduer og balkongdører.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på leilighetens kjøkken.	
Selger opplyser om tidligere vannlekkasje fra varmtvannsbereder som er plassert i hjørneskapet. Dette er utbedret.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.6 Avløpsrør

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

6.7 Vannledninger

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

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det ble ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved leilighetens elektriske anlegg. Det foreligger dokumentasjon på installasjonen ved opprinnelig byggeår.	
Undertegnede har ingen elektrokompetanse og anlegget er derfor ikke faglig vurdert.	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjøkkenbenk
Fundament
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse
Årstall
2003

Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
<p>Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at det har oppnådd forventet brukstid og at den ikke er tilfredsstillende lekkasjesikret.</p> <p>Selger opplyser om tidligere vannlekkasje fra ventil. Dette er utbedret.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Utover mekanisk avtrekk fra badrom og over stekesonen på kjøkkenet ventileres leiligheten via ventiler på vinduer. Dette vurderes å fungere som tiltenkt.</p> <p>For egen vurdering av avtrekk fra badrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.</p>	

6.11 Våtrom: Badrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik, men selger opplyser om en sprekkdannelse på vegg bak dusjkabinett. På grunn av innredning og utstyr ble ikke dusjkabinett flyttet fram.</p> <p>Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering ble det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk. Deler av gulv var ikke tilgjengelig for nivellering.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Baderommets tettesjikt er fra byggeår og vurderes derfor å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid. Det ble ikke påvist symptomer på svikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent utførelse på tettesjikt og overgang mot sluk og øvrige rørgjennomføringer.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Med bakgrunn i alder anbefales videre bruk av dusjkabinett i påvente av en oppgradering av rommet.</p>	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

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

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekk fra rommet vurderes å fungere som tiltenkt. Effekt styres via vifte over stekesonen på kjøkkenet.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Det ble ikke foretatt hulltaking på tilstøtende vegger til våtsoner på grunn av skapinnredning på soverom og kjøkkeninnredning på stue/kjøkken.	
Anbefalte tiltak fukt	
Det anbefales hulltaking.	
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 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1240015		
Adresse	Innherredsveien 61 C		
Postnummer	7068	Poststed	Trondheim
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0år0mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Innboforsikring i IF/ Sameiet i Gjensidige	Polise/avtalenr.	3147521/92318636
Selger1fornavn	Ada	Selger1etternavn	Okkenhaug

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Sprekk i flis på bad. Har satt inn dusjkabinett som en følge av dette.

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Ikke pipe i huset

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

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

15. 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

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Ventil på varmtvannstank ble reparert 11/3 av rørlegger etter oppfordring fra Styret om å sjekke vanninstallasjoner.

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

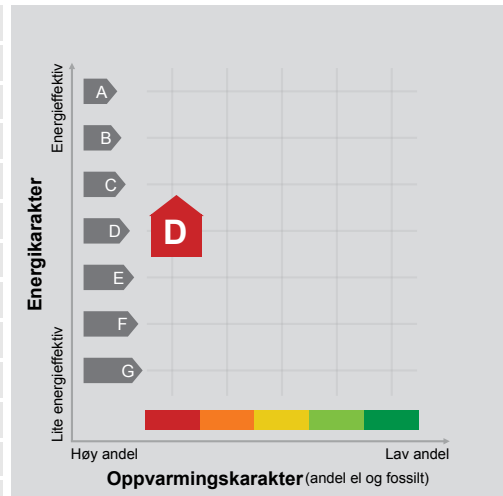
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

ENERGIATTEST

Adresse	Innherredsveien 61C
Postnummer	7068
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	411
Bruksnummer	263
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21042781
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	d8f381d-7c62-456e-b6df-fc4a1b2eea91
Dato	29.04.2024



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.

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 innnetemperaturen

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)

- Montere urbryter på motorvarmer

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for den tekniske ventilasjon

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Innherredsveien 61C
Postnummer: 7068
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0203
Dato: 29.04.2024 15:12:29
Energimerkenummer: df8f381d-7c62-456e-b6df-fc4a1b2eea91

Kommunennummer: 5001
Gårdsnummer: 411
Bruksnummer: 263
Seksjonsnummer: 10
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 21042781

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Innherredsveien 61C

Nabolaget Buran østre - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Buran	1 min
Totalt 12 ulike linjer	
0.1 km	
Strandveien	3 min
Buss, tog	
0.2 km	
Lilleby stasjon	9 min
Linje R60, R70	
0.6 km	
Trondheim S	18 min
Buss, ferge, flybuss, tog	
1.3 km	
Trondheim S	20 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	
1.5 km	

Skoler

Bispehaugen skole (1-7 kl.)	10 min
297 elever, 16 klasser	
0.8 km	
Lilleby skole (1-7 kl.)	12 min
208 elever, 15 klasser	
0.8 km	
Trondheim International School (1-10 kl.)	17 min
197 elever, 11 klasser	
1.3 km	
Lade skole (1-10 kl.)	23 min
660 elever, 34 klasser	
1.7 km	
Rosenborg skole (8-10 kl.)	14 min
549 elever, 30 klasser	
1.1 km	
Bybroen videregående skole	25 min
210 elever	
1.8 km	
Thora Storm videregående skole	25 min
1100 elever	
1.8 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

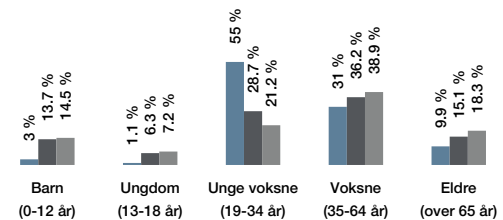
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 49/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Buran østre	735	608
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Lademoen barnehage (1-5 år)	5 min
53 barn	
0.4 km	
Weidemannsveien barnehage (1-5 år)	7 min
26 barn	
0.5 km	
Voldsminde barnehage (1-5 år)	6 min
41 barn	
0.5 km	

Dagligvare

Bunnpris Buran	3 min
Post i butikk	
0.2 km	
Bunnpris Rosendal	5 min
Søndagsåpent	
0.4 km	

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 datagrunnet). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander avd Trondheim Sentrum 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 2024

Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Gående
-  3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100



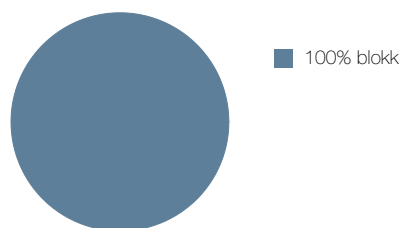
Gateparkering

Vanskelig til tider 72/100



Sport

	Buranbanen	2 min	🚶
	Fotball	0.2 km	
	Jarlebanen - kgb	11 min	🚶
	Fotball	0.8 km	
	EasyFit Buran	1 min	🚶
	3T-Solsiden	8 min	🚶

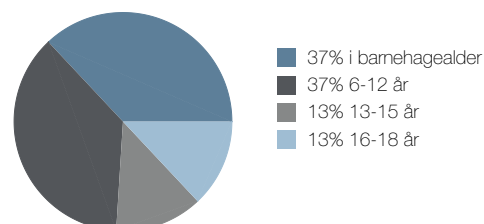
Boligmasse



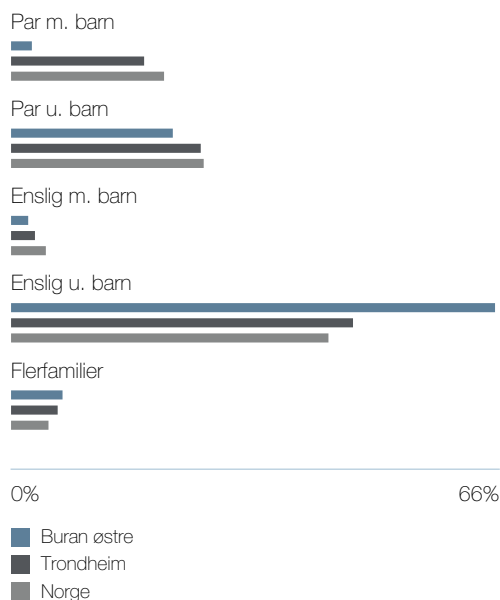
Varer/Tjenester

	Solsiden Kjøpesenter	12 min	🚶
	Apotek 1 Solsiden	10 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



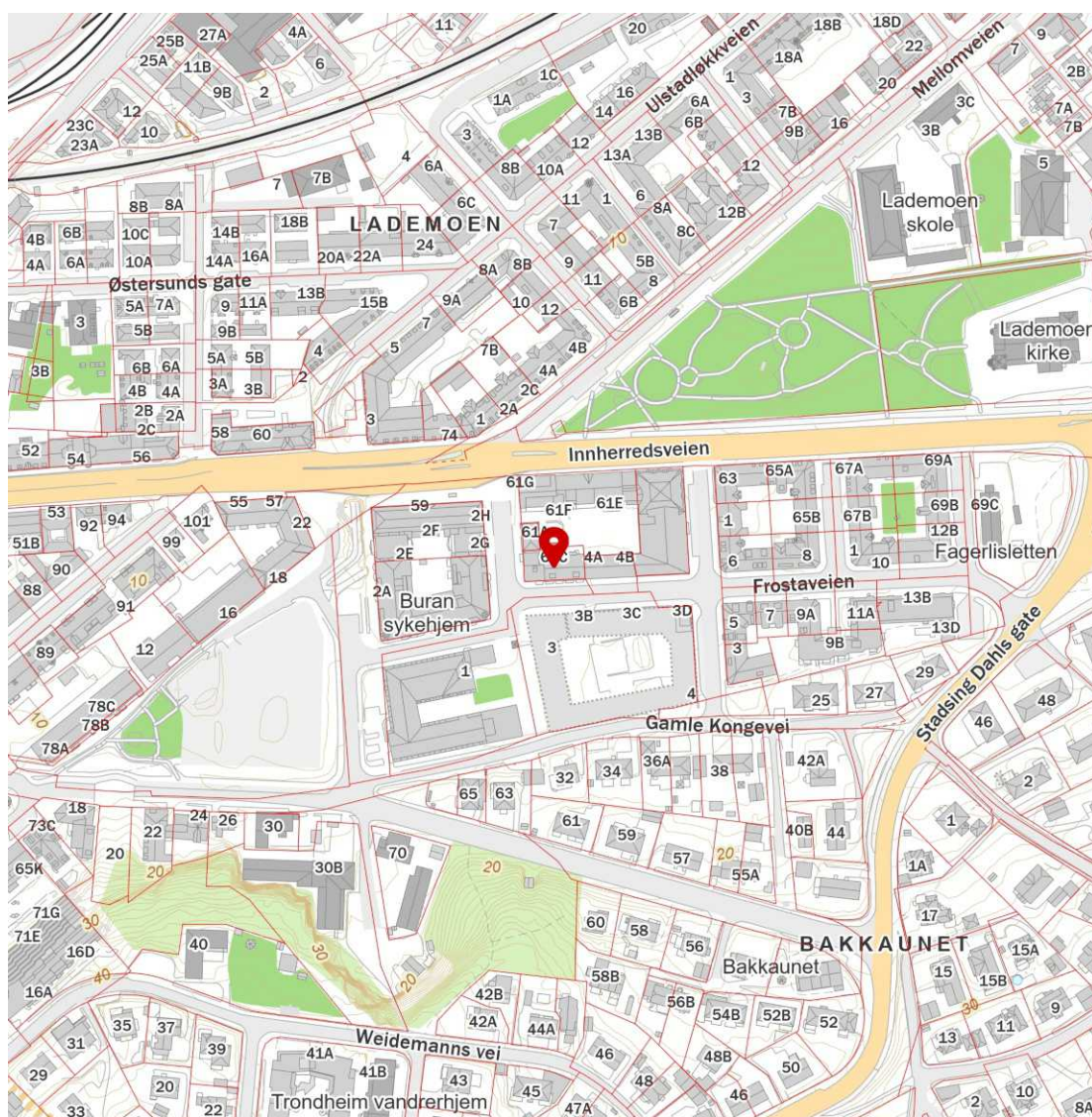
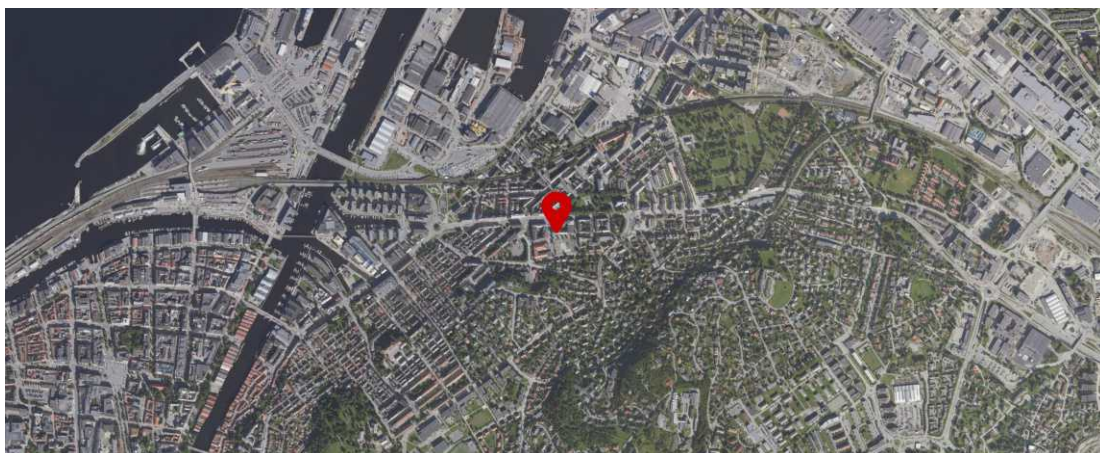
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	10%	33%
Ikke gift	78%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander avd Trondheim Sentrum 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 2024



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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor ett gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander avd Trondheim Sentrum 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 2024

Saksframlegg

Fornyning av Innherredsveien, fastsetting av planprogram

Arkivsaksnr.: 18/38198

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet fastsetter planprogram for fornyning av Innherredsveien, datert 17.1.2019 og vist i vedlegg 1.

Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.

Saken gjelder

Forslag til planprogram for fornyning av Innherredsveien utarbeidet av Statens vegvesen region Midt, på vegne av Miljøpakken.

Bakgrunn

Fire sentrale gater i Trondheim sentrum skal, med bakgrunn i Bymiljøavtalen av 12.2.2016 bygges om for blant annet å tilrettelegge for de tre metrobusslinjene som er ryggraden til den nye rutestrukturen fra 3. august 2019.

Det er uklart om prosjektet vil ende i en reguleringsplan eller byggeplan, og det fremmes derfor et planprogram for å sikre at premisser, krav til utredning, mål, prosess og medvirkning uansett skal ligge til grunn i det videre arbeidet.

Hovedhensikten med gateprosjektet er at gaten Innherredsveien bygges om til en effektiv kollektivåre med høye miljøstandarder og gode forhold for myke trafikanter som ferdes langs eller krysser gata. Det skal også legges til rette for et urbant gate- og bomiljø.

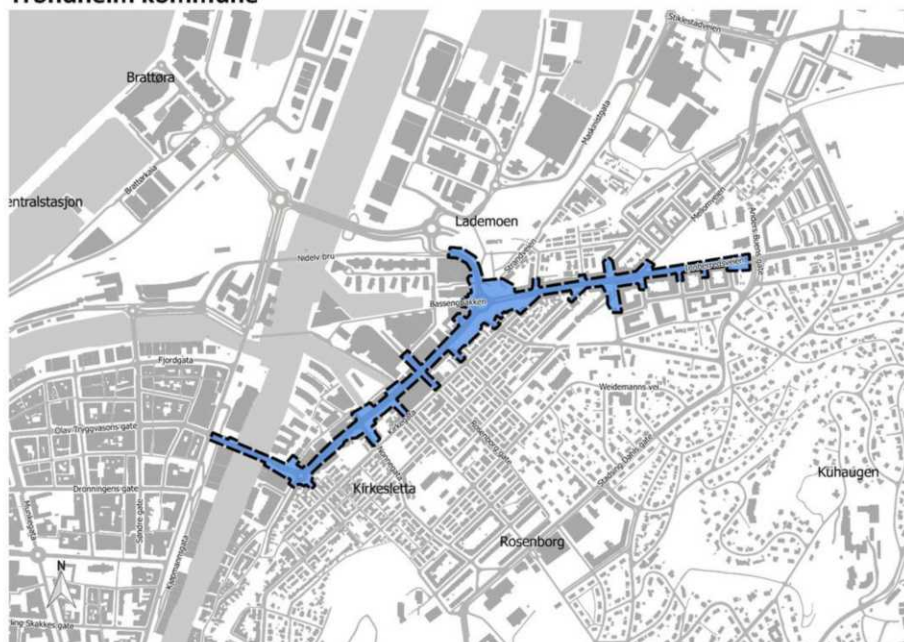
Oversikt over eiendommene som omfattes av planområdet, med adresse og gnr/bnr, er vedlagt.

Forholdet til overordnede planer

Området er i kommuneplanens arealdel (2014-2024) vist som sentrumsområde. Det er lagt inn samferdselslinjer på strekningen.

I vedtatt klimaplan for Trondheim er målet for transport en reduksjon på 85 prosent klimagassutslipp fra 1991-nivå til 2010. Et av hovedgrepene planen peker på er: *“Å redusere biltransport gjennom arealplanlegging og tilrettelegge for mer gange, sykkel og kollektivreiseing”*.

Trondheim kommune



Gateprosjektets avgrensning.

I gjeldende gatebruksplan for Midtbyen (2007) er et av hovedgrepene å bygge om Innherredsveien til en høystandard kollektivtrasé.

Reguleringsplaner i området

Pågående planer som berører tiltaket er reguleringsplanforslag for strekningen videre fra Statsingeniør Dahls gate til Saxenborg allé, som har vært på høring. Strekningen hører også til Gateprosjekt for Innherredsveien og videre arbeid med reguleringsplanen blir videreført som en del av gateprosjektet.

Reguleringsplan for Strandveiparken med tilliggende bebyggelse har regulert innkjøring fra Innherredsveien til Fjæregate. Det må i det videre arbeidet vurderes om dette kan komme i konflikt med gateprosjektet. En eventuell gjenåpning av sidegata kan komme i konflikt med målene i gateprosjektet.

Behov for utredninger

Hensikten med utredningene er å få oversikt over hvilke muligheter og virkninger en utvikling i tråd med planen gir, slik at dette er kjent både under arbeidet med og når det fattes vedtak om planen. I planprogrammet er det satt i en tabell som viser utredningstema, problemstilling, metodikk og i hvilken form utredningen skal ha. Utredningen kan finnes i egen fagrapport, i risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) eller i beskrivelse (planbeskrivelse dersom det blir reguleringsplan og beskrivelse i vedlegg dersom det blir byggeplan).

De utredningene som skal gjøres er:

- Konsekvenser for overordnet infrastruktur og byvekst, herunder byutvikling
- Konsekvenser for kulturminner, kulturmiljø og arkeologi, kulturminner og kulturmiljø over bakken og kulturminner under bakken
- Konsekvenser for byrom, herunder byliv og byrom

Trondheim kommune

- Konsekvenser for trafikk, trafikkavvikling og trafiksikkerhet, herunder kollektivtrafikk, gående, syklende, trafikkavvikling, utrykningskjøretøy, trafiksikkerhet, og varelevering og renovasjon
- Konsekvenser for bymiljø, herunder støy og luftforurensning
- Konsekvenser for næringslivet, herunder tilgjengelighet for kunder, ansatte, varelevering og renovasjon.
- Konsekvenser for befolkningen, herunder nullvekstmålet, barn og unges oppvekstvilkår, universell utforming, folkehelse og samfunnsikkerhet.
- Naturrisiko, herunder klimaendringer og grunnforhold
- Konsekvenser for teknisk infrastruktur
- Konsekvenser i anleggsperioden, herunder trafikkavvikling og tilgjengelighet, støy- og støv, skader på kulturminner og kulturmiljø, massetransport, utbyggingstrinn og ulykker ved anleggsgjennomføring.

Alternativer som vil bli vurdert

Planprogrammet viser i punkt 3.4 til at vedtak fra Formannskapet sak 74/18, og likelydende i Fylkesutvalget 91/18, skal legges til grunn for det videre arbeidet på strekningen mellom Bassengbakken og Saxenborg allé. Vedtaket innebærer at systemløsningen i prøveprosjektet skal ligge til grunn for videre arbeid med utforming.

På strekningen mellom Bakke bru og Bassengbakken foreligger det to alternative løsningsforslag basert på vedtak gjort i Formannskapets sak 149/13 og tidligere vedtak: Det ene utredningsalternativet er at det skal etableres firefelts gate med midtstilte kollektivfelt, og at dette skal legges til grunn for videre planlegging.

Det andre utredningsalternativet er basert på Fylkesutvalgets vedtak i sak 171/13 som anbefaler firefelts gate med sidestilte kollektivfelt.

Prosjektets mål ligger til grunn i det videre arbeidet. Dersom det oppdages andre alternative gateutforminger som gir bedre måloppnåelse bes disse også undersøkes videre.

Planprosessen

Det foregår flere parallelle prosesser i Midtbyen og sentrum, med gateprosjektene, revisjon av gatebruksplanen fra 2007, områdeplan for nordøstre kvadrant, oppfølging av kommunedelplan for Nyhavna med ulike programmer, og områdeplan for Kjøpmannsgata. Medvirkningsarenaer som er etablert i forbindelse med disse arbeidene vil også benyttes av gateprosjektene. Resultater fra tidligere medvirkningsprosesser tas med i arbeidet videre. Opplegg for videre medvirkning i planen baserer seg på innspill som er kommet i de andre planene og i tidligere prosesser.

Høring av planprogram og varsel om planoppstart: I forbindelse med oppstart av planarbeid ble det holdt et åpent informasjonsmøte på kveldstid..

Utarbeiding av planforslag: Ved utarbeiding av løsningsforslag og vurdering av virkemidler som er beskrevet i kapittel 3 og 4 vil det bli gjennomført dialogmøter for deling av informasjon og innspill. Digital 3D-modell vil bli brukt som samhandlingsverktøy. Dialog og samhandling vil bli gjennomført uavhengig av om saken ender i byggesøknad eller reguleringsplan. Det vil jevnlig bli orientert om status i arbeidet i Miljøpakkens organisasjon og for politisk nivå i kommunen og fylkeskommunen.

Intern samhandling i Gateprosjektene: Dette vil foregå kontinuerlig gjennom felles ressursbruk og samhandling på tvers av etater og delprosjekter. På prosjektledernivå, på saksbehandlernivå og i interne faglige ressursgrupper.

Trondheim kommune

Koordinering med tilgrensende prosjekter og system: Det legges opp til nært samarbeid og jevnlig felles møter for prinsippavklaring og samordning med blant andre gatebruksplan, sentrumsplanarbeid, sykkelstrategi og gåstrategi.

Samarbeid: Videre planlegging og prosjektering skal skje i dialog med offentlige og private aktører. Det er svært mange aktører og med svært ulike interesser. Medvirkningsarbeidet brytes ned til tematiske problemstillinger der aktører inviteres til eget samarbeid om konkrete løsninger, se punkt over om utarbeiding av planforslag.

Internett: Prosjektet har en egen nettside, <https://miljopakken.no/prosjekter/Innherredsveien>. Her legges det jevnlig ut informasjon og materiale.

Kontakt med kommunikasjonsansvarlig: Enkelt personer, næringslivsaktører eller grupper/organisasjoner kan underveis ta kontakt med kommunikasjonsansvarlig for prosjektet for å få svar på spørsmål og komme med innspill i planleggingen. Kontaktinformasjon står på prosjektets nettside. Planarbeidet og åpne møter vil bli annonsert på nettsiden og i Adresseavisen.

Byggestart vil tidligst skje i september 2020.

Innkommene merknader og endring av planprogrammet etter høring

Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram ble annonsert 5.11.2018 med høringsfrist 15.12.2018. Under høringen av planprogrammet kom det inn 14 innspill.

Tema for tilbakemeldingene har blant annet vært ønske om et sammenhengende nettverk av gang- og sykkelstier, trafiksikkerhet, støy, vibrasjoner, og bekymring for Midtbyens tilgjengelighet med bil.

Det er lagt til utredningstema og premisser i planprogrammet som følge av innspill under høringsperioden.

Sammendrag av innspill og kommentarer er tatt med som et eget vedlegg til planprogrammet.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Rådmannen mener at planprogrammet med forslag til mål, premisser, planprosess, medvirkning og utredningstema danner et godt nok grunnlag for det videre arbeidet med gateprosjektet i Innherredsveien.

Målkonflikter og problemstillinger

Målene for prosjektet er ambisiøse og gode, men vanskelige å få til i et trangt gatetverrsnitt. Målkonfliktene burde vært tydeliggjort mer i planprogrammet. Gjennom prioriteringspyramiden kommer det tydelig fram hvem av trafikantgruppene som skal prioriteres, men andre faktorer som kulturminner, byliv og bomiljø er ikke like tydelig vurdert. Det vil bli viktig å diskutere målkonflikter og prioritering av trafikantgrupper og eksisterende verneverdier tidlig i prosjektarbeidet.

Reguleringsplan Strandveiparken med tilliggende bebyggelse utgjør en mulig konflikt som ikke kom fram i høringsforslaget. Konsekvensene av en eventuell endring av kjøremønsteret i gjeldende plan må utredes og behandles politisk, enten som en dispensasjonssøknad eller som en planendring.

Utredningsalternativ

Planprogrammet har ikke noen konkrete alternativ utover utformingsvedtakene fra Formannskapet og Fylkesutvalget. Rådmannen er positiv til at det i det videre arbeidet kan

Trondheim kommune

vurderes andre alternativ som vil kunne gi bedre måloppnåelse for prosjektet. Det er likevel uheldig at det ikke er konkretisert noen alternativ tidligere i prosessen, ettersom dette hadde gitt grunnlag for en bedre medvirkning og mer konkrete innspill.

Medvirkning

Det er i planprogrammet lagt opp til en rask fremdrift som kan gå utover medvirkningsprosessen. Det er lagt opp til bred medvirkning og samarbeid på tvers av flere infrastrukturprosjekt. Rådmannen mener dette er positivt, men at det er lagt opp for kort tid til gjennomføring. Det må i det videre arbeidet være enkelt for offentlige og private aktører, organisasjoner og enkeltinnbyggere å finne informasjon og å gi synspunkter.

Konklusjon

Rådmannen presiserer viktigheten av tett dialog, og koordinering med Gatebruksplan for Midtbyen og de andre gateprosjektene.

Rådmannen anbefaler at planprogrammet fastsettes.

Rådmannen i Trondheim, 21.1.2019

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør



Ragna Fagerli
byplansjef

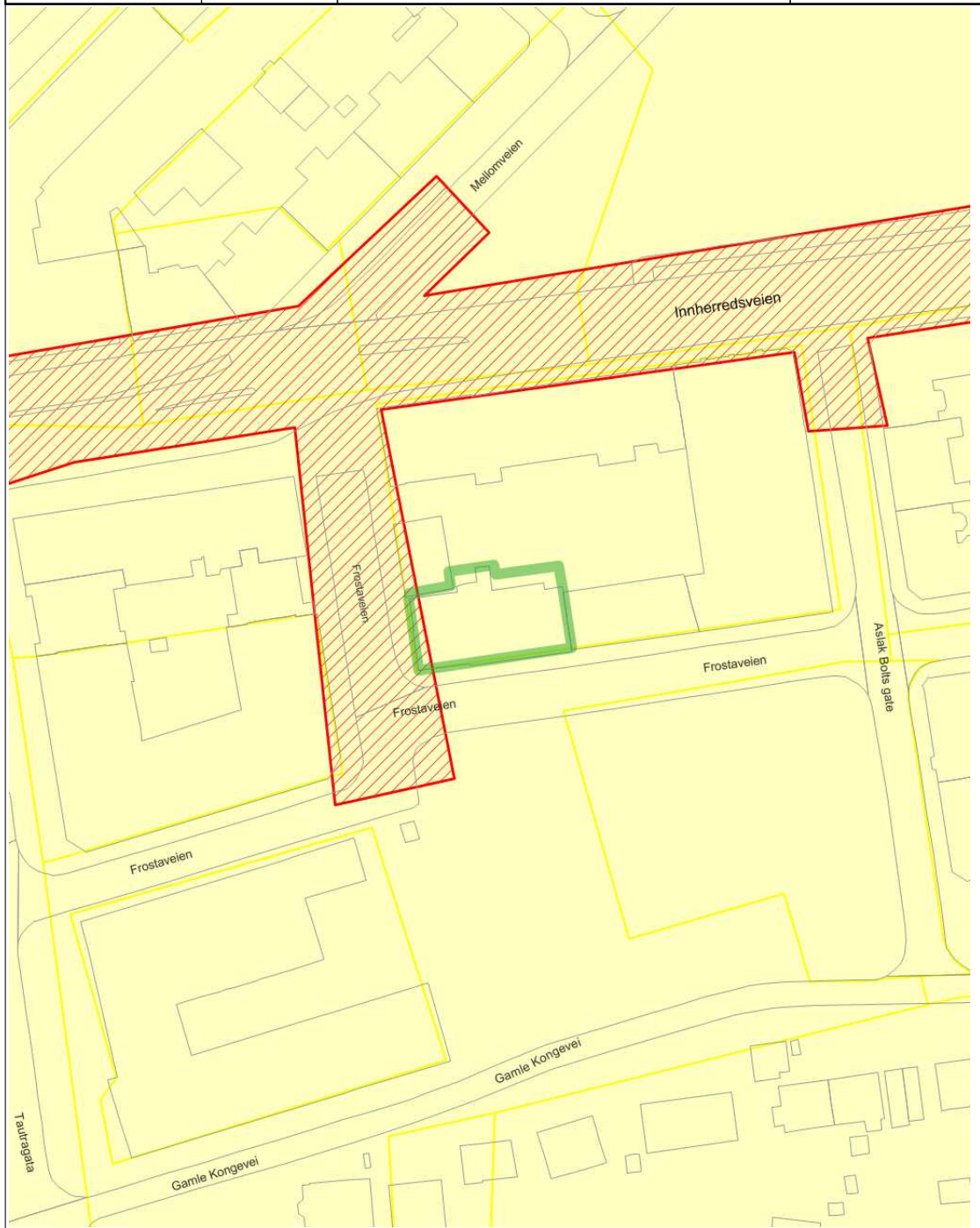
Silje Meslo Lien
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift


Vedlegg:

- Vedlegg 1: Planprogram med vedlegg
 - 1. Merknadsbehandling
- Vedlegg 2: Eiendomsliste

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 263	Fnr: 0		Snr: 10
	Adresse:	Innherredsveien 61C 7068 TRONDHEIM				
	Annen info:					





Tegnforklaring


 Udefinert bygning


 Kommunalveg gatenavn .


 Veg


 Bygning

 Privatveg gatenavn .

 RpOmråde igangsatt

 Fylkesveg gatenavn .

 Gang- og sykkelveg

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



Trondheim

Kommuneplanens arealdel 2012-2024

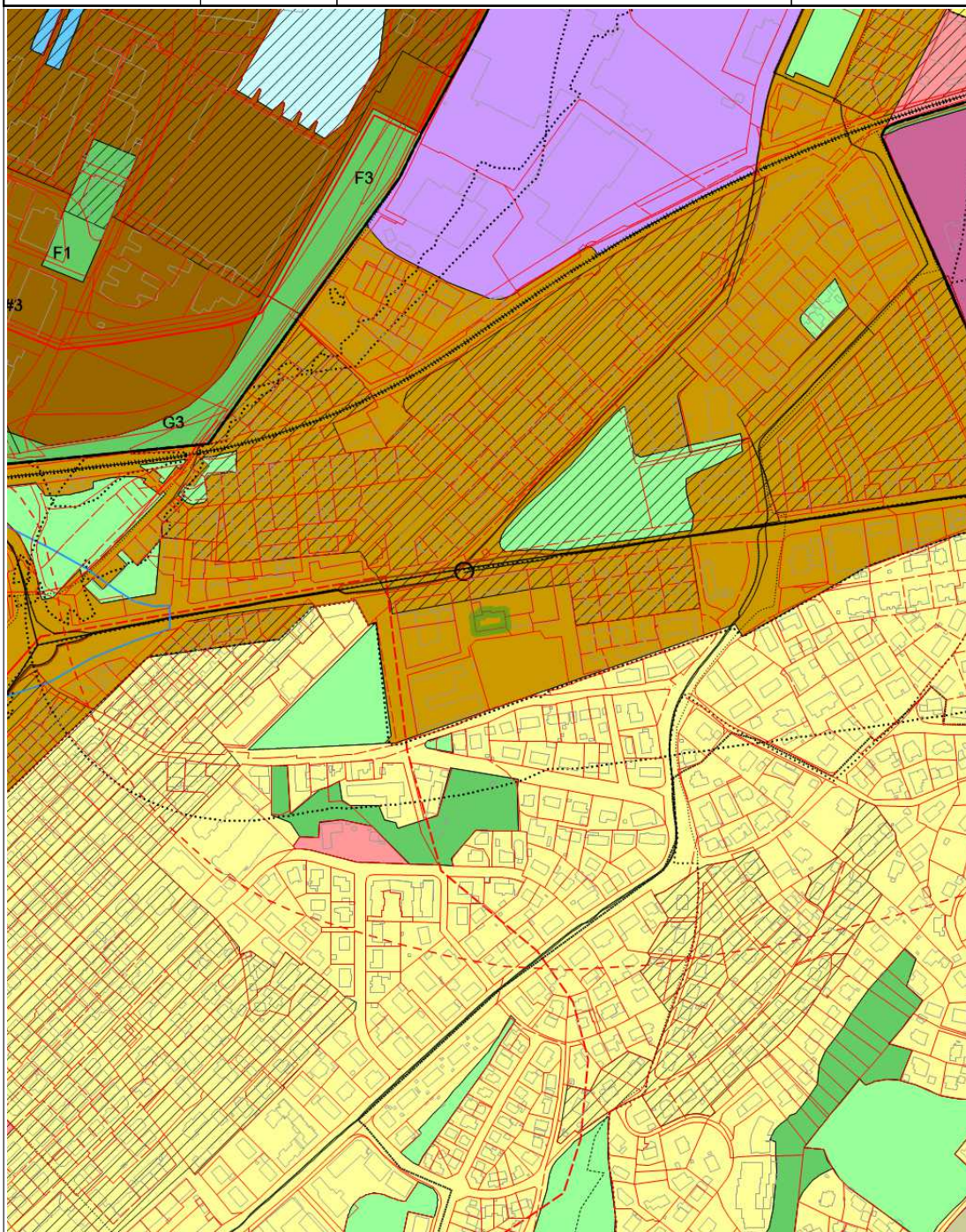
Eiendom: Gnr: 411 Bnr: 263 Fnr: 0 Snr: 10

Adresse: Innherredsveien 61C
7068 TRONDHEIM

Annen info:





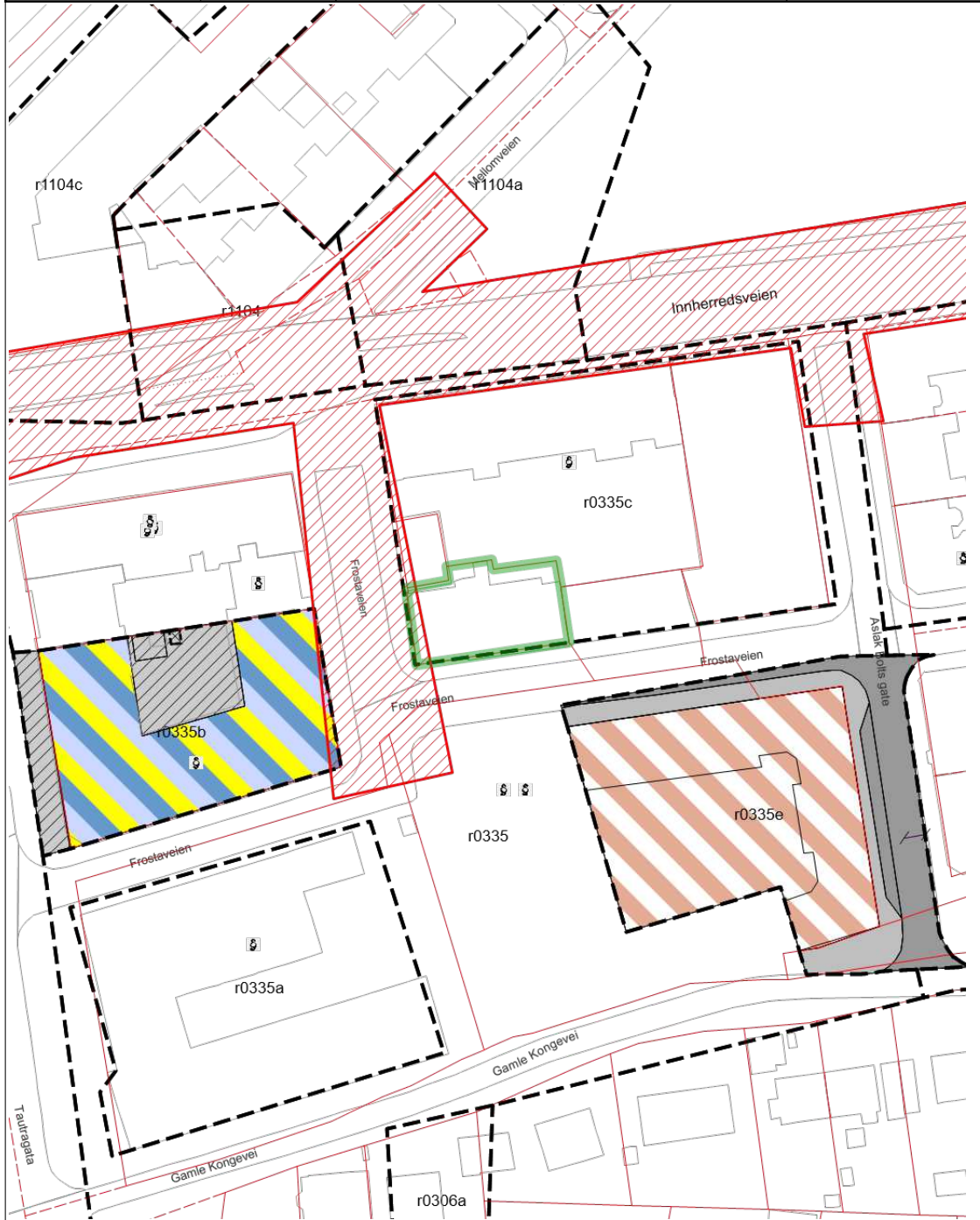
Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense fiktiv	 Udefinert bygning
 Bygning	 Kommuneplan- og kommunedelplangrense	 Bestemmelsesområde parkering og uterom
 Bestemmelsesområde kollektivåre	 Bestemmelsesområde nidelvkorridoren	 Bestemmelsesområde havstigning
 Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering	A Påskrift kommuneplan	 Kollektivknutepkt - På bakken - Nåværende
 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Fjernveg - Tunnel - Framtidig	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
 Hovedveg - På bakken - Framtidig	 Atkomstveg - På bakken - Framtidig	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
 Gang-/sykkelveg - På bakken - Framtidig	 Sykkelveg - På bakken - Nåværende	 Sykkelveg - På bakken - Framtidig
 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Turvegtrase - På bakken - Nåværende	 Turvegtrase - På bakken - Framtidig
 Jernbane - Tunnel - Nåværende	 Jernbane - På bakken - Nåværende	 Jernbane - Bro - Nåværende
 Kollektivtrase - På bakken - Nåværende	 Kollektivtrase - Tunnel - Framtidig	 Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
 Bevaring kulturmiljø	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Sentrumsformål - Nåværende
 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Næringsvirksomhet - Nåværende	 Grav- og urnelund - Nåværende
 Boligbebyggelse - Framtidig	 Sentrumsformål - Framtidig	 Grønnstruktur - Nåværende
 Grønnstruktur - Framtidig	 Friområde - Framtidig	 Forlegning/Leir - Nåværende
 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	 Ferdsl - Nåværende
 Næringsbebyggelse - Nåværende	 Gang- og sykkelveg	 Veg




























 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 263	Fnr: 0		Snr: 10
	Adresse:	Innherredsveien 61C 7068 TRONDHEIM				
Annen info:						

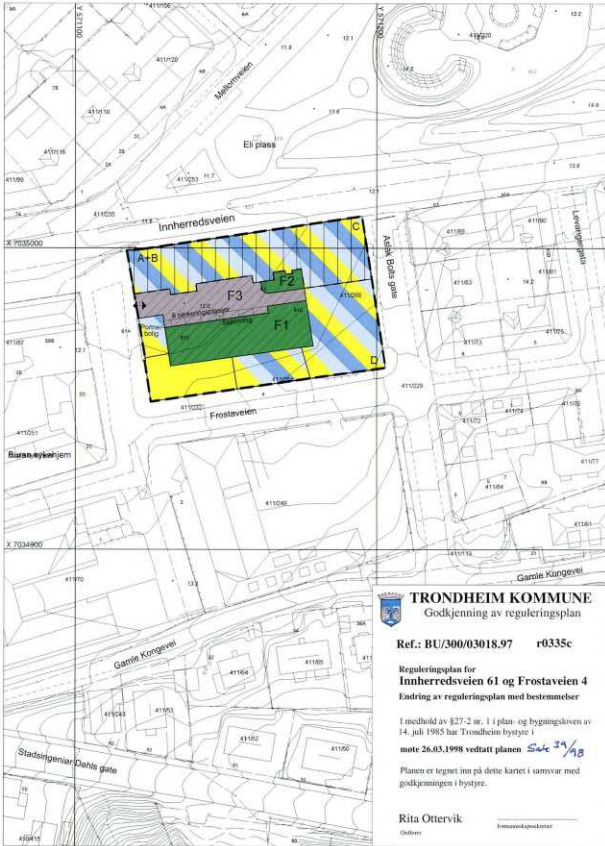


17.04.2024 12:16:51 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Eiendomsgrense fiktiv
	Udefinert bygning		Bygning		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpFareGrense		RpGrense
	Planlagt bebyggelse		Måle- og avstandslinje		Høyspenningsanlegg
	Kjøreveg		Gangveg		Parkeringsplass
	Felles gangareal		Bolig/Forretning/Kontor		Annet kombinert formål
	Restriksjonsområde flyplass		Gang- og sykkelveg		Veg



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL



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

■ Områder for boliger

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

▨ Felles avkjørsel og parkering

▩ Felles lekeareal, gårdsplass

SPECIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1 ledd nr.6)

□ Bevaring av bygninger

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25, 1 ledd nr.9)

▤ Boligforretning/kontor/industri

Rita Ottervik

Kari Arnes

LINJESYMBOLER M.V.

— Planens begrensning

— Formålsgrense

↔ Anvisning av avkjørsel

Koordinatsystem: Euro89 zone32



TRONDHEIM KOMMUNE

Reguleringsendring med bestemmelser for

Innherredsveien 61 og Frostaveien 4



MÅLESTOKK:
1:1000
KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
A	04.11.1997			
B	04.11.1997			
C	Justert iht. Bystyrets møte 26.03.1998	16.06.2006	bmy	

SAKSBEHANDLING I FLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet i Bygningrådet	29.04.1997	
Offentlig ettersyn	24.05.-24.06.1997	
Behandlet i Bygningrådet	29.07.1997	
Behandlet i Bygningrådet	27.01.1998	
Behandlet i Miljø- og byutviklingskomiteen	17.02.1998	
Behandlet i Trondheim Bystyre	26.03.1998	

Planen er fremmet av:	Planen er utarbeidet av:	TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
	Per Solem Arkitektkontor AS		r0335c
		SAKSBEH.	
DATO: 10.02.1997	Kommunens saksnr:		

R 335c

Arkivsak: 97/03018

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR INNHERREDSVEIEN 61 OG FROSTAVEIEN 4

Plandata:	
Reguleringsplan datert	: 10.02.1997
Siste revisjon av plankart	: 04.11.1997
Siste rev. av bestemmelser	: 10.11.1997
Dato for bystyrets vedtak	: 26.03.1998
Dato for tegneteknisk korrigert kart i henhold til bestemmelser vedtatt i bystyret 26.03.1998	: 16.06.2006

BESTEMMELSENE ER GITT MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §§ 25 OG 26, OG GJELDER DET OMRÅDET SOM PÅ PLANKARTET ER VIST MED PLANGRENSE

FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN ER Å INNPASSE BOLIGER OG UTEAREALER I KVARTALET.

§ 1. GENERELT

Områder reguleres til blandet formål: Boliger, kontorer, mindre forretningsvirksomhet og produksjonsbedrifter med tilhørende lagerlokaler og garasjeanlegg.

§ 2. FELLES BESTEMMELSER

For å sikre et godt utemiljø for beboerne innen planområdet, skal utomhusplan godkjennes av Byggesakskontoret samtidig med byggemelding. Utearealene skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

Fellesområdene F1 og F2 er felles for alle boliger innen kvartalet.

Fellesområde F3 er felles for bygningene A, B, C, D, eksisterende portnerbolig og ny bebyggelse mot Frostaveien.

Oppstillingsplass for sykler avsettes på felles gårdsplass.

§ 3. SPESIALOMRÅDE BEVARING

Eksisterende bygninger mot Innherredsveien tillates ikke revet. Bebyggelsen skal holdes i hevd.

Eksteriøret skal bevares eller istandsettes i mest mulig samsvar med opprinnelig utførelse.

Det tillates ikke innredet boliger i 1. etasje i noen av bygningene innen spesialområdet, samt i 3. etasje og loft i blokk C.

Før byggemeldinger behandles, skal det foreligge uttalelse fra Byantikvaren.

§ 4. OMRÅDE FOR BOLIGER

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

Gesimshøyden skal ikke overstige 11 m.

Takvinkelen skal ligge mellom 28 og 36 grader.

Mindre utbygg som karnapper og verandaer kan stikke ut i hovedformen over 2. etasje. Materialbruk skal tilpasses annen bebyggelse i kvartalet.

§ 5 OMRÅDE FOR BOLIGER/FORRETNINGER/KONTOR/INDUSTRI

Boliger skal skjermes mot støy slik at gjeldende krav i Miljøverndepartementets retningslinjer (p.t. T8/79 og T1/86) og Byggeforskriftene oppfylles.

Ingen næringsvirksomhet skal være til sjenanse for boliger i form av lukt, støy og trafikk.

§ 6 PARKERING

Parkering skal legges i parkeringskjellere og 5 kortidsparkeringsplasser opparbeides i gårdsplass.

Parkeringskjeller i bygning D skal være felles for bygning A, B, C og D.

Parkering i ny bebyggelse til rent boligformål skal være felles for leilighetene i denne bygningen.

Parkeringsdekningen skal være:

Hybler	0,5 parkeringsplass pr. enhet
Leiligheter	1,25 parkeringsplass pr. enhet
Kontor	1,25 parkeringsplass pr. 100 m ² .
Industri	0,65 parkeringsplass pr. 100 m ² .



KOPI

Prora Eiendom as
Kongens gate 8

FERDIGATTEST

N-7446 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Toril Nordal

Vår ref.
02/11838/621
oppgis ved alle henv.

Deres ref.
GS

Dato
10.06.2004

INNHERREDSVEIEN 61, FERDIGATTEST FOR BOLIGBLOKK

Byggested: **Innherredsveien 61 Gnr.: 411 Bnr.: 88**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Per Solem Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Prora Eiendom AS**
Arbeidets art: **Nybygg**
Tiltakets art: **Boligblokk**

Vi viser til anmodning om ferdigattest, mottatt 03.06.04.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, mottatt 04.06.04 bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 2311/02, nr. DB 2407/02 og DB 0298/03.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Toril Nordal
saksbehandler

Kopi: Prora Eiendom AS, Postboks 1074 Lademoen, 7446 TRONDHEIM

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

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

Meglerhuset Nylander AS
Nylander & Partners Saksbehandling/Oppgjør v/Ida Mathisen
Postboks 69, 7472 TRONDHEIM
E-post: ida.mathisen@nylander.no

7754770

1444/10

19.04.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 18.04.2024.

Boligselskap: 1444, Sameiet Hermetikken
Organisasjonsnr: 986.296.247
Eier: Ada Okkenhaug
Leieobjekt: 10
Seksjonsnummer: 10
Adresse: Innherredsveien 61 C, 7068 TRONDHEIM
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 92318636.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Det følger en parkeringsplass med hver boligseksjon.
- Ved utleie av seksjon skal styret varsles pr mail: hermetikken@styrerrommet.no
- Styret ønsker mobilnr. og mailadresse til ny eier.
- Bod følger med leilighet.
- Vi ber megler opplyse om at sameiet har KOMPLETT-avtale med Canal Digital. Dette innebærer at ved det følger digitalboks og smartkort med seksjonen. Denne skal etterlates ved flytting. Ny eier må ta kontakt med Canal Digital for å registrere dette utstyret i dennes navn.
- Sameiet ble reseksjonert i 2017. Tinglyst reseksjonering 24.05.2017. Dette ble gjort for etter ny oppmåling av seksjon 25.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. d.d. kr 3.309,- pr. md.

Herav:

Parkering	210,-
Fremtidig vedlikeh.	888,-
Renhold	150,-
Felleskostnader	1.532,-
Kabel-tv	529,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	491,-	0,-	31.097,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Per Broch Blomsø tlf.22 86 82 65 ev. pr. e-post: per.broch.blomsø@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreføres til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

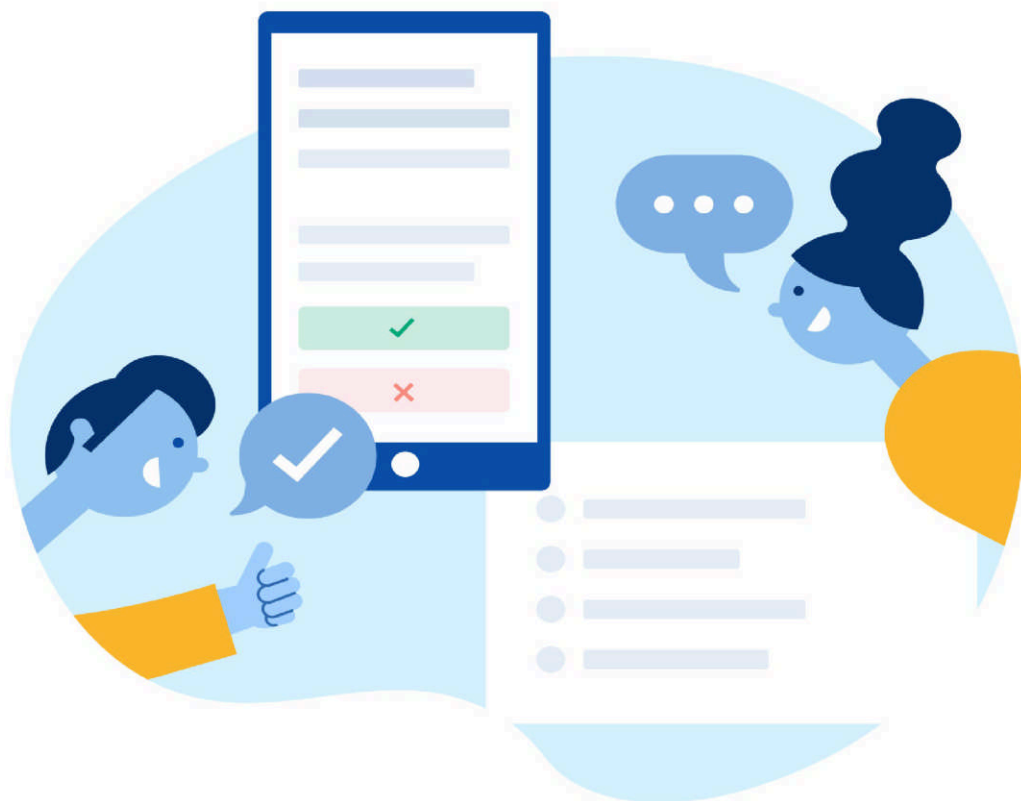
Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



Årsmøte 2023

Sameiet Hermetikken

17. april 2023

Selskapsnummer: 1444



Velkommen til årsmøte i Sameiet Hermetikken

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

Dato for årsmøtet:

17. april 2023 kl. 17:00, shorturl.at/clmM5.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Etablering av valgkomite
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Hermetikken

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 1444 Årsrapport Sameiet Hermetikken 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 45000

Sak 7

Etablering av valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å etablere valgkomite slik at det blir enklere å forberede årsmøter og rekruttere gode kandidater til styreverv.

Forslag til vedtak

Valgkomite etableres

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aina Nordtømme
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder fra 30.06.22	Åshild Ringstad	Storegjerdet 6
Leder til 30.06.22	Lars Asle Einarsen	
Styremedlem	Eirik Kristensen	Innherredsveien 61 C
Styremedlem	Martin Molden	Innherredsveien 61 C
Varamedlem	Arnfrid Marie Farbu Pinto	Åsvegen 44

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har E-post: hermetikken@styrerrommet.no

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.

Generelle opplysninger om Sameiet Hermetikken

Sameiet består av 27 seksjoner.

Sameiet Hermetikken er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986296247, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

411 263

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Hermetikken har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1113525. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

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

Styrets arbeid

- * 8 styremøter avholdt i 2022 – og 2 stk generalforsamlinger 30.06.22 var
- * Dei største sakene har vore vedlikehold av takterrasse og takteking, samt uforutsett vannlekkasje som dessverre ikkje var dekt av boligforsikringa.
- * Styret har også innhenta byggttegninger og byggesaksdokumentasjon i perioden, samt sendt forespørsel til forsikringssselskap for å få ny forsikringsavtale som også dekker takterrasser.
- * Drens er sjekka på sørsida og deler av nordsida av bygget. Den vart funnen i orden.
- * Vann i garasjekjeller er også jobba med, men vi må få ei avklaring med Norinvest som står som eigar av arealet. Det samme gjeld bakgården.
- * Avtale med vaktmester vart endra 23.02.22. Vaktmester blir tilkalla etter behov, og møter ikkje opp kvar 14.dag, slik avtalen var tidlegare. Behov for vaktmestertjenester må derfor meldast til styret.

Fremtidige planer:

Sameiet har tatt ei stor investering i år med takteking. Styret legg derfor ikkje opp til store vedlikeholdsoppgaver i inneverande år. Styret jobber med å få oversikt over leverandøravtaler og strukturere disse. Styret har også ambisjon om å få laga informasjonsskriv til eigarar og bebuarar med bruksanvisning, tips og triks for å fikse mulige feilsituasjoner i sameiet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetaling ifm. vedlikehold.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1.029.728.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Hermetikken.

Lån

Sameiet Hermetikken har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 9,6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Hermetikken

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hermetikken som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 inneholder 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1: Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap
Hermetikken 2023.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SAMEIET HERMETIKKEN
ORG.NR. 986 296 247, KUNDENR. 1444

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnsk ap		Budsjet t	
		2022	2021	2022	2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 124 484	996 354	1 125 000	1 233 000
Andre inntekter	3	788 750	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 913 234	996 354	1 125 000	1 233 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-31 851	-4 935	-4 935
Styrehonorar	5	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-7 125	-5 295	-7 250	-7 700
Forretningsførerhonorar		-67 880	-65 775	-68 500	-71 300
Konsulenthonorar	7	-152 373	-24 357	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 133 633	-236 495	-160 000	-340 000
Forsikringer		-141 139	-118 844	-133 000	-149 400
Energi/fyring		-56 032	-65 944	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-218 381	-208 660	-220 000	-227 300
Andre driftskostnader	9	-151 641	-95 785	-172 200	-155 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 968 138	-888 006	-890 885	-1 085 735
DRIFTSRESULTAT		-54 904	108 348	234 115	147 265
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 815	1 884	0	0
Finanskostnader	11	-1 408	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 407	1 884	0	0
ÅRSRESULTAT		-50 497	110 232	234 115	147 265
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			0 110 232		
Fra opptjent egenkapital		-50 497	0		

SAMEIET HERMETIKKEN
ORG.NR. 986 296 247, KUNDENR. 1444
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 196	0
Kundefordringer	13	71	70
Forskuddsbetalte kostnader		208 059	194 361
Driftskonto OBOS-banken		614 420	21 825
Sparekonto OBOS-banken		269 838	883 635
Sparekonto OBOS-banken II		25 565	25 314
			1 125
SUM OMLØPSMIDLER		1 121 149	205
			1 125
SUM EIENDELER		1 121 150	206
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
			1 080
Opptjent egenkapital		1 029 729	226
			1 080
SUM EGENKAPITAL		1 029 729	226
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 310	7 862
Leverandørgjeld		76 111	23 665
Skyldige offentlige avgifter		0	308
Annen kortsiktig gjeld		0	13 145
SUM KORTSIKTIG GJELD		91 421	44 980
			1 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 121 150	206
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 28.02.2023
 Styret i Sameiet Hermetikken

Åshild Ringstad/S/

Eirik Kristensen/S/

Martin
 Molden/S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	539 760
Fremtidig vedlikehold	230 124
Kabel-tv	116 316
Internett	104 004
Parkering	85 680
Renhold	48 600
	1 124
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	484

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fakturert beboere for vedlikehold	692 537
Erstatningsoppgave IF	96 213
SUM ANDRE INNETEKTER	788 750

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 35 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 000
OBOS Prosjekt AS	-136 158
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-13 215
SUM KONSULENTHONORAR	-152 373

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konsulentonorar OBOS prosjekt	-91 000
Takarbeid TFS Entreprenør AS	-965 771
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE	-1 056
VEDLIKEHOLD	771
Drift/vedlikehold bygninger	-15 604
Drift/vedlikehold VVS	-8 719
Drift/vedlikehold elektro	-4 335
Drift/vedlikehold heisanlegg	-44 034
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 169
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 133
	633

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 289
Diverse leiekostnader/leasing	-21 031
Vaktmestertjenester	-26 579
Vakthold	-19 319
Renhold ved firmaer	-70 652
Andre fremmede tjenester	-1 249
Andre kontorkostnader	-1 679
Bank- og kortgebyr	-2 843
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-151 641

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	895
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 850
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	70
SUM FINANSINTEKTER	5 815

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 408
SUM FINANSKOSTNADER	-1 408

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Audio-/videoutstyr	
Kostpris	18 186
Avskrevet tidligere	-18 185
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 13**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	71
SUM KUNDEFORDRINGER	71

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 17.04.23

Selskapsnummer: 1444 Selskapsnavn: Sameiet Hermetikken

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Ekstraordinært årsmøte Sameiet Hermetikken

Tidspunkt: 30.juni 2022 , klokken 20.00 - 21.00

Sted: Teams videokonferanse

Sakliste.

1. Finansiering av vedlikehold

Styret har iverksatt vedlikeholdsarbeid i tråd med vedlikeholdsnytt, vedtak på årsmøtet 2021 og anbefalinger fra OBOS. Vedlikeholdet som skal gjøres er:

- a) Ny tekking av tak og rehabilitering av tre takterrasser
- b) Normalt vedlikehold, rens av ventilasjonsanlegg / rør
- c) Kartlegging/rens – drencsystem
- d) Nærmere undersøkelse av branntetting til leiligheter

Kostnadene er, basert på tilbud, estimater fra vedlikeholdsingeniør i OBOS samt et bufferbeløp besluttet av styret satt til totalt NOK 1 668 962,-. Av dette dekkes NOK 979 519,-. Styret ber ekstraordinært årsmøtet ta stilling til hvordan beløpet på 689 443 til vedlikeholdet skal sikres

Det er en pågående dialog om ansvar for murpussen som faller av på baksiden av huset ved heis. Dersom konklusjonen blir at ansvaret legges på Sameiet, vil dette måtte dekkes inn som en kostnad utover beløpet ovenfor.

Se elles vedlegg 1. Oversikt vedlikeholdsoppgaver vedlegg 2. Tilbud på tekking av takterrasser og tak.

Styret ser to finansieringsmuligheter:

- a. Innskudd fra eiere basert på brøk brukt i fordeling av felleskostnader generelt
- a. Sameiet tar opp lån i bank

Da vi innhentet tilbud på lån til sameiet, fra tre banker ifm vedlikeholdet i 2020 var beste lånerenten 3,85 %. Vi kan ikke regne med at den blir lavere nå. Lånerenten vi får vil alltid være høyere enn på lån privat fordi Hermetikken som sameie ikke kan stille tilstrekkelig sikkerhet. Det gjør at det blir nesten dobbel så dyrt for sameiet (+2 til 2,2%, eller ca. 30 000 per år) tar opp lån sammenlignet med at eiere tar opp lån privat, og så skyter inn pengene. Et lån på sameiet betyr også at alle eiere er solidarisk ansvarlig for hverandres andel i lånet.

Kombinasjon av høy lånerente på denne typen lån, og det faktum at det i løpet av de neste ti årene vil påløpe betydelige flere kostnader til vedlikeholder det styrets oppfatning at vi ikke bør ta opp lån i sameiet nå.

Styrets forslag til vedtak:

Årets vedlikehold i Sameiet hermetikken finansieres med innskudd fra **andelseierne.**

2. Valg av styreleder

Styret har fått meldt inn en kandidat som ønsker å stille til valg. Kandidaten er Åshild Ringstad. Åshild eier en enhet i sameiet der datteren bor.

Styrets forslag til vedtak;

Åshild Ringstad velges som styreleder for 2 år.

3. Informasjon fra styret om saker under arbeid

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HERMETIKKEN
VELKOMMEN TIL SAMEIET HERMETIKKEN
Facebook: Sameiet Hermetikken

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

Vi mottar gjerne forslag som kan øke samhørighet og trivsel.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger.

Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleierngjøres kjent med reglene og overholder disse.

Ved utleie av seksjon **skal** styret informeres om dette og skal også ha informasjon om hvem som bebor seksjonen til en hver tid (navn og telefonnummer) se vedtekter 2, 2-1 Rettslig disposisjonsrett avsnitt (3)

Dette meldes til styret på mail: styret@hermetikken.com hermetikken@styrerommet.no

SIKKERHET - LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).

Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for -og kontroll med - gjennomføring av tiltak.

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom / til innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømnings- og tilkomstveier **MA** ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann og-avløpsrør ikke blir frostskaadet. Uvedkommende ting som kan forårsake gjentetting må ikke kastes i toalettet. Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Filter i vifte på kjøkken skal taes ned hvert kvartal og vaskes/skiftes for å hindre branntilløp i denne. Alle leiligheter **SKAL** være utstyrt med brannslukningsapparat (husk å vende apparatet hvert år) og røykvarslere som man skal skifte batteri på hvert år. 1. desember er røykvarslernes dag.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG - LEKEPLASSER

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Det vil også si at det ikke skal oppbevares private eiendeler av noe slag i garasjeanlegg eller i felles bodareal. En kan søke styret om å evt låne litt plass på "hemsen" i garasjen om nødvendig. Her skal det da ikke oppbevares noe brennbare eiendeler, og styret skal godkjenne eiendelen før en får lov. Sykler SKAL stå i sykkelstativ eller inne i egen bod ikke fast til rekkverk utenfor inngangsdør. Bildekk skal oppbevares på henvist plass ved bodinngang innerst i garasjeanlegg.

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger. Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter.

PARKERING

Biler skal parkeres på tildelt parkeringsplass. Hvis det ikke er tildelt parkeringsplass, skal det parkeres slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.

Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på dertil egnet/anvist område. (KUN UTE)

DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Særskilte bestemmelser om reptiler som husdyr

- Kun godkjente arter i henhold til *Forskrift om forbud mot å innføre, omsette og holde eksotiske dyr* kan holdes som husdyr
- Styret skal varsles skriftlig ved anskaffelse av husdyret. Varselet skal inneholde artsnavn og antall individer. Varselet skal sendes styret før husdyret anskaffes.
- Husdyret skal holdes i egnet terrarium for å sikre dyrets velferd og sikkerhet mot rømming. Hjemmesnekrede løsninger tillates ikke.

Husdyret skal holdes forsvarlig i terrariet ved unntak av nødvendig opphold for rengjøring og annet nødvendig tilsyn for å sikre dyrets velferd og helse.

RO - ORDEN· ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboens vinduer og verandaer. Minner her om at de fleste soveromsvinduer er ut mot svalgang!

All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom, sameiets styre og naboene har samtykket. På søndager og helligdager og mellom kl 2300 og 0700 på hverdager skal det være ro i sameiet.

Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Teppesbanking og risting av tøy eller gulvmatter fra verandaer, vinduer, eller i felles/tilkomstarealer er ikke tillatt. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.
Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt, men gassflaske skal oppbevares etter forskriftene når den ikke er i bruk. Kullgrill og åpen flamme er IKKE tillatt å bruke på egne balkonger eller felles takterrasse.
Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

KILDESORTERING· AVFALL· HYGIENE

Avfall skal sorteres i henhold til Renholdsverkets sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget (Ved Buranbanen på andre siden av sykehjemmet, eller i begynnelsen av Frostaveien. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Hegstadmoen.
Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt!

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER· FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer! Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, varmepumper, leegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.
Det er i utgangspunktet ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

PLIKTER· MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

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

Trondheim, 16.09.03 - Endret 12.11.2018

Sameiet Hermetikken

styret@hermetikken.com

Oppfordrer alle beboere og utleiere/leietakere om å melde seg inn i facebooksidene **SAMEIET HERMETIKKEN** for å lett få beskjeder og informasjon.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Hermetikken

Møtedato: 17.04.2023

Møtetidspunkt: 17:00

Møtested: Teams

Til stede: 8 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 8 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Per Broch Blomsø.

Møtet ble åpnet av Per Broch Blomsø.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Per Broch Blomsø foreslått.

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Per Broch Blomsø foreslått. Som protokollvitne ble

Eirik Kristensen og Åshild Ringstad foreslått.

Vedtak: Godkjent

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 45.000.

Vedtak: 6/8

Behandling av innkomne forslag og saker**7. Valgkomite**

Saksframstilling:

Forslag til vedtak:

Vedtak: Godkjent

8. Valg av tillitsvalgte

A

Som varamedlem for 1 år, ble Aina Nordtømme foreslått.

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 17:21. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Per Broch Blomsø /S/

Fører av protokollen

Navn: Per Broch Blomsø /S/

Protokollvitne 1

Navn: Åshild Ringstad /S/

Protokollvitne 2

Navn: Eirik Kristensen /S/

VEDTEKTER FOR SAMEIET HERMETIKKEN ORG. NR. 986 296 247

Trondheim, 12.11.18
Sist endret 04.04.2022

Sameiet Hermetikken
hermetikken@styrerommet.no

1. Innledende bestemmelser

- 1-1 Navn og opprettelse
- 1-2 Hva sameiet omfatter
- 1-3 Sameiebrøk

2. Rettslig disposisjonsrett

- 2-1 Rettslig disposisjonsrett.

3. Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

- 3-1 Rett til bruk.
- 3-2 Ordensregler og dyrehold.

4. Seksjonseiers parkeringsplasser

- 4-1 Rett til parkering.
- 4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider.
- 4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

- 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.
- 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde utbedre fellesarealer m. m.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

- 6-1 Felleskostnader
- 6-2 Betaling av felleskostnader
- 6-3 Panterett for seksjonseiers forpliktelse
- 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

- 7-1 Mislighold.
- 7-2 Pålegg om salg av seksjonen.
- 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse).

8. Styret og dets vedtak

- 8-1 Styret - Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag.
- 8-2 Styremøter.
- 8-3 Styrets oppgave.
- 8-4 Styrets beslutningsmyndighet.
- 8-5 Inhabilitet.
- 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar.

9. Årsmøte

- 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
- 9-2 Tidspunkt for årsmøte.
- 9-3 Innkalling til årsmøte.
- 9-4 Saker årsmøtet skal behandle.
- 9-5 Hvem kan delta i årsmøte.
- 9-6 Møteledelse og protokoll.
- 9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte.
- 9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøte.
- 9-9 Flertallskrav for særlig bomiljøtiltak.
- 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere.
- 9-11 Inhabilitet.

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

- 10-1 Forretningsfører.
- 10-2 Regnskap og revisjon.
- 10-3 Forsikring.

11. Diverse opplysninger

- 11-1 Definisjoner.
- 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode.
- 11-3 Endringer i vedtektene.
- 11-4 Generelle plikter.

VEDTEKTER

for

Sameiet Hermetikken, org. nr. 986 296 247

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 04.04.22.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Hermetikken. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 05.11.2003.

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 27 boligseksjoner på eiendommen gnr. 411, bnr. 263 i Trondheim kommune. Adresse er Innherredsveien 61 C.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel som er en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- (3) Snr 8, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 21 og 25 har parkeringsplass tinglyst som tilleggsdel i sameiets parkeringskjeller.
- (4) Snr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 15, 19, 20, 22, 23, 24, 26 og 27 har tinglyst vederlagsfri eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller i gnr. 411, bnr. 88. De øvrige 5 parkeringsplassene i denne parkeringskjelleren tilhører Innherredsveien 61 AS
- (5) Driftskostnader relatert til rettigheter til parkeringsplass skal være identiske uavhengig av om parkeringsplassen ligger på bnr 263 eller bnr 88.
- (6) Til seksjonene hører vederlagsfri eksklusiv bruksrett til boder i parkeringskjeller under eiendommen gnr. 411, bnr. 88. På samme eiendom har seksjonene også tinglyst rett til bruk av felles gårds plass og felles parkering.
- (7) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

- (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.
- (2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger er ikke en del av seksjonens hoveddel. Parkeringsplasser seksjonert som tilleggsareal, er ikke regnet med i sameiebrøken.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(5) Ved utleie av egen seksjon, pliktes seksjonseier å gjøre en referansesjekk av ny leietaker. Det skal bekreftes overfor sameiets styre at referansesjekken er gjennomført, sammen med innsending av opplysninger som nevnt i tredje ledd.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd. Etter skriftlig godkjenning fra styret, kan begrenset næringsdrift tillates såfremt bruksenheten i hovedsak benyttes til boligformål.

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

(7) Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre eller innebære fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon, pålegge bygningsarbeidene stanset.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Seksjonseiernes parkeringsplasser

4-1 Rett til parkering

Enkelte seksjoner har parkeringsplass tinglyst som tilleggsdel i sameiets parkeringskjeller, mens andre har tinglyst vederlagsfri eksklusiv bruksrett i parkeringskjeller under gnr. 411 bnr 88, se punkt 1-2 (3) og (4).

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(3) Ved etablering av nye ladepunkt for el- og hybridbil skal disse tilknyttes felles ladeanlegg.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregistre

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereeder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) bytte/repasjon av viftelukk. Styret tilrettelegger for kuppel på taket blir tilgjengelig.

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for egne installasjoner, se 3-1 (5).

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

(5) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, kan bare skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Alle kostnader som relateres til parkeringskjeller, samt avsetning til vedlikehold av denne skal fordeles pr. plass.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

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

(3) Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i sameiermøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme kostnadsnøkkel som fremgår av 6-1. Kostnadene kan innkreves gjennom et engangsbeløp.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det skal velges ett varamedlem. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år og styreleder i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

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

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

(2) Alle arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før melding/søknad kan sendes. Hvis det søkes om endringer på fellesarealene som går utover vanlig forvaltning, skal styret legge spørsmålet frem for årsmøtet til avgjørelse.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer og evt. to personer til valgkomite
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(3) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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



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 eiedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1240015

Adresse: Innherredsveien 61C, 7068 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 411, Bnr. 263, Snr. 10, 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: UNDSKRIFT:

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

