

Ljosheimvegen 10 7540 KLÆBU

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2014

BRA: 55 m²

BRA-i: 50 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

15

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

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, tilleggbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere 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/28296>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Lovlighet

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Pulverapparat er over 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.4.2025

Rapportdato
10.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Tor Anders Lium**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jan Arve Ræder** Telefon: **40004461**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **jan@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Ljosheimvegen 10, 7540 Klæbu**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	521	Bruksnr:	490	Festenr:
Seksjonsnr:	13	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2014					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er i tredje etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	50	50	0	0	16
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	55	50	5	0	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	50	47	3	Stue, kjøkken, soverom, bad, gang.	Bod.
Totalt m²	50	47	3		

Kommentar til arealberegning

Påvist bod i kjeller har adkomst via felles areal.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Ikke kontrollert pga. terrassebord.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte 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	

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

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet

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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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	
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.7 Vannledninger

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

6.8 Elektrisk

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

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Service utført oktober 2024.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

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-1
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. I tillegg ligger dusjsonen mot sjakt og nabo som hindrer 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 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Lilleby	
Oppdragsnr.	
7250045	

Selger 1 navn
Tor Anders Lium

Gateadresse	
Ljosheimvegen 10	
Poststed	Postnr
KLÆBU	7540

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Det er montert ny oppvaskmaskin og Aquaguard vannstopp i kjøkkenbenken. Utført 27.05.2025.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Anders Lium	774ae22a14ed6e43829dc a11cd22a98eb12132e2	09.06.2025 15:28:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 72500045

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET KLÆBUTORGET

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner 16. Juni 2017 nr. 65

Vedtatt: 19.03.2015

Siste revidert: 09.04.2025

1 NAVN

Sameiets navn er Sameiet Klæbutorget. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring datert 4. februar 2014, og omfatter eiendommen gnr. 21 bnr. 490 (heretter kalt "Eiendommen").

2 HVA SAMEIET OMFATTER OG SÆRLIGE TILDELTE RETTIGHETER

Sameiet er i henhold til seksjoneringsbegjæringen oppdelt i 1 næringsseksjon på Eiendommens plan 1 (seksjon nr 1 – heretter kalt "Næringsseksjonen"), en næringsseksjon med parkeringsplasser i deler av kjelleren (seksjon nr 2 – heretter kalt "Garasjeseksjonen"), og 23 boligseksjoner på Eiendommens plan 2, 3 og 4 (seksjon nr 3–25 heretter "Boligseksjonene").

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen.

Boligseksjonene har tilleggsdeler i form av balkonger og takterrasser i umiddelbar tilknytning til hoveddelen, samt boder og parkeringsplasser i kjelleren. Næringsseksjonen har en tilleggsdel i form av et teknisk rom i kjelleren.

Eiendommens utendørsareal på bakkenivå er med unntak for nødvendige adkomstarealer, tilleggsdeler til Næringsseksjonen.

Eiendommens parkeringskjeller rommer 37 parkeringsplasser, hvorav 23 plasser er seksjonert som tilleggsdeler til hver sin Boligseksjon. De øvrige 14 parkeringsplassene i parkeringskjelleren er seksjonert som en egen næringsseksjon og utgjør hoveddelen til Garasjeseksjonen. 14 tilhørende boder er tilleggsdeler til Garasjeseksjonen. Eier av Garasjeseksjonen har rett til å leie ut parkeringsplassene med boder til enhver, samt å overføre plassene, bodene og/eller seksjonen til boligeierne i et planlagt nytt byggetrinn på naboeiendommen (heretter "Byggetrinn 2").

Enkelte p-plasser er tilrettelagt for HC-parkering. Dersom det hos en eier av boligseksjon, eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for parkeringsplass tilpasset handikappede, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseieren og den som har fått tildelt HC-parkering uten dokumentert behov.

Det tillates at seksjonseiere setter opp strømuttak eller ladepunkt for elbil ved seksjonseiers biloppstillingsplass, eller andre steder som styret anviser, etter skriftlig søknad til og godkjenning fra styret. Seksjonseier som ønsker å gjøre bruk av El-bil i garasjekjelleren må selv bekoste eget godkjent teknisk anlegg, kabling, uttak, egen måler for forbruk knyttet til netteier og vedlikehold av det tekniske anlegget. Autorisert installatør skal benyttes, arbeidene skal gjøres forskriftsmessig og styret skal ha kopi av ferdigattest før ladepunktet tas i bruk. Ved overtredelse av disse kravene kan seksjonseier bli holdt ansvarlig for eventuelle kostnader. Styret kan beslutte og er berettiget til å gjøre endringer på eksisterende anlegg dersom dette er nødvendig av hensyn til sikkerhet.

Arealene mellom parkeringsplassene og bodene er fellesareal. I kjelleren er det et teknisk rom for Boligseksjonene som er seksjonert som fellesareal. Videre er det i kjelleren et teknisk rom for Næringsseksjonen, som er seksjonert som tilleggsdel til Næringsseksjonen. Bolig- og næringsarealene i Byggetrinn 2, og utbygger og de fremtidige eierne skal ha rett, men ikke plikt, til å koble seg til vann, fjernvarme, sterk strøm og/eller svakstrøm via dette rommet og en egen kulvert som er etablert ut fra sameiets bygning, mot å dekke kostnadene for tilkobling, samt sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift, vedlikehold og utskiftninger av tilkoblingsledningene. Det er en forutsetning for Rettighetshavernes rettigheter at det er teknisk mulig å etablere egne målere for Rettighetshavernes tilkoblinger, og at dette faktisk gjøres.

Samtlige seksjonseiere, inkludert eier av Næringsseksjonen og de fremtidige boligeiere i Byggetrinn 2, har rett til å benytte heis og andre adkomstarealer for adkomst til egen seksjon og til parkeringsplasser, boder og tekniske rom i kjelleren.

På taket av Næringsseksjonen er det etablert en felles takterrasse. Områdene nærmest de tilgrensende Boligseksjonene er seksjonert som tilleggsdeler, mens det øvrige arealet er seksjonert som fellesareal. Fellesarealet er forbeholdt til felles benyttelse for samtlige av Boligseksjonene. Kostnadene til drift, vedlikehold og utskiftninger på fellesarealet på takterrassen skal dekkes av Boligseksjonene. I tillegg skal også boligeierne i Byggetrinn 2 ha rett til å benytte takterrassen på lik linje med Boligseksjonene, og skal samtidig ha en plikt til å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til drift, vedlikehold og utskiftninger på takterrassen.

Fremtidige seksjonsmeiere i Byggetrinn 2 skal dessuten ha en rett til å etablere fra 1 til maksimum 3 gangforbindelse(r) mellom sameiets bygning og bygningen for Byggetrinn 2, fra 2. etasje og oppover til 4. etasje. Adkomsten til boligseksjonene i Byggetrinn 2 vil skje via gangforbindelsen(e). Gangforbindelsene skal anses å tilhøre sameiet for Byggetrinn 2, og de av seksjonseierne i Byggetrinn 2 som får adkomst via gangforbindelsen(e) skal dekke samtlige kostnader tilknyttet etablering, drift og vedlikehold av gangforbindelsen(e).

De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og takterrasser) samt felles inngangsdører og vinduer i fellesareal, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjoneiernes felles behov.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon basert på bruttoarealet av den enkelte seksjons hoveddel og tilleggsdel(er), og en forholdsmessig fordeling av fellesareal hensyntatt bruk og nytte. Bruttoarealet er innhentet fra tegning og kan avvike fra faktisk areal. Eierbøken kan på ingen måte sammenholdes med den enkelte bruksenhets areal.

Inndelingen i hoveddeler, tilleggsdeler og fellesareal, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen med tilhørende seksjoneringstegninger.

Boligseksjonene og boligseksjonseierne i Byggetrinn 2 har for øvrig også bruksrett til inntil 12 parkeringsplasser på naboeiendommen, gnr 22 bnr 6, for bruk til gjesteparkering. Eier av naboeiendommen har dog rett til å anviser hvor på naboeiendommen denne parkeringen skal skje, og har også rett til å flytte plassene ved behov. Boligseksjonenes rett er sikret gjennom en tinglyst erklæring.

De rettigheter som følger av dette punktet kan ikke endres eller slettes uten uttrykkelig samtykke fra de aktuelle rettighetshaverne.

3 FORMÅL

Næringsseksjonen skal benyttes til næringsformål og Boligseksjonene skal benyttes til boligformål. Garasjeseksjonen er seksjonert som en næringsseksjon, og skal, av eier(ne) av Garasjeseksjonen til enhver tid, kunne benyttes både til (i) utleie av parkeringsplasser til tredjemenn, (ii) til egen parkering, eller (iii) til en kombinasjon av disse formålene.

Seksjonene kan bare endre formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonsloven § 21. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av Eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer. Sameiet har til formål å ivareta seksjoneiernes felles interesser som seksjonseiere.

4 EIERFORHOLD

Både fysiske og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i felleskap står som eiere av en bestemt seksjon. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon, samt rett til å utnytte fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til. Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne. Årsmøtet kan gi nærmere bestemmelser om bruk av fellesarealene, og generelle ordensregler.

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge eller leie ut sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.

Ingen av seksjonseierne har noen form for forkjøpsrett, eller innløsningsrett til seksjoner i sameiet.

Drift av næringsseksjonene skal ikke påføre de øvrige seksjonseierne ulempe utover hva som normalt følger av bruk av lokalene til forretning, lager eller/og kontor. Virksomhet i næringsseksjonene kan ha åpningstid som vanlig for tilsvarende virksomhet. Videre har innehaver av næringsseksjonene adgang til profilering på eiendommens fasade, i tråd med hva som er vanlig for tilsvarende virksomhet, dog ikke slik at lysreklame mv. er til sjenanse for beboerne i eiendommen.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

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

5 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseierne har også rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare talerett dersom årsmøtet med alminnelig flertall gir tillatelse.

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

Alle årsmøter skal:

- velge møteleder
- godkjenne innkalling til møtet
- godkjenne dagsorden
- registrere fremmøte
- velge en til å føre protokoll
- velge møteleder og en seksjonseiertil å signere protokollen
- Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når to seksjonseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

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

7 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte behandle:

- Styrets årsberetning
- Regnskap pr. 31.12. i revidert stand
- Valg av styre

8

STEMMERETTSREGLER

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- a) saker som kun angår Boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av Boligseksjonene, avgjøres av Boligseksjonene alene. Flertallet regnes i begge tilfeller etter antall seksjoner, slik at hver av Boligseksjonene gir énstemme.
- b) saker som kun angår Næringsseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av Næringsseksjonen, avgjøres av Næringsseksjonen alene.
- c) saker som angår sameiet, bygningen eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap. Flertallet regnes i så fall etter sameiebrøk, og kun av avgitte stemmer.
- d) saker som kun angår Garasjeseksjonen, avgjøres av Garasjeseksjonen alene

9

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum og § 21 annet ledd,
- h) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne's bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- i) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- j) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- k) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i punkt 18.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, herunder beslutninger som fjerner eller endrer rettigheter som i disse vedtektene er tildelt enkelte seksjonseiere.

Årsmøtet kan heller ikke treffe en beslutning som fjerner eller endrer rettigheter som er tildelt

utbygger og fremtidige eiere i Byggetrinn 2.

10 STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og 3 ordinære styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Ett av styremedlemmene med personlig varamedlem skal velges av Næringsseksjonen, mens de øvrige styremedlemmene (inkludert styreleder) med ett felles varamedlem skal velges av Boligseksjonene.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet. Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret.

Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjoneiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede, og hvorav medlemmet valgt av Næringsseksjonen må være til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret som ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

11 STYRETS ADGANG TIL Å FORPLIKTE SAMEIET

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som i styret.

12 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

13 ORDENSREGLER

Årsmøtet kan, innenfor rammen av disse vedtektene, fastsette ordensregler for sameiet.

14 HABILITETSREGLER

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

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

15 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

16 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

17 BRANNSIKKERHET

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsutstyr forefinnes i bruksenheten. Slik kontroll kan skje ved innhenting av skriftlig erklæring fra eier. Det oppfordres til å ta hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal.

18 VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonen slik at skader på fellesarealene og andre seksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og

avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Balkonger og terrasser som disponeres av seksjonseiere, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for. Større periodisk vedlikehold som for eksempel fasademaling og utskifting/ombygging av samtlige balkonger/terrasser er likevel sameiets avgjørelse og ansvar. Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking. Den enkelte seksjonseier har videre plikt til å varsle sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Den enkelte seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret umiddelbart.

Drift og ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, fasader og tak, samt takterrasse som er fellesareal, skal derimot besørges og bekostes av sameiet. Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Næringsseksjonen skal besørge og bekoste drift og vedlikehold av uteareal som er tilleggsdel til seksjonen.

Næringsseksjonen skal videre besørge drift og vedlikehold av det tilstøtende offentlige torg med øvrig tilhørende offentlig infrastruktur, kostnadene skal dog fordeles etter brøk på samtlige seksjonseiere.

Næringsseksjonen vil dessuten besørge drift og vedlikehold av gjesteparkeringsplassene for Boligseksjonene på den tilstøtende eiendommen, dog slik at kostnadene dekkes av Boligseksjonene etter brøk.

Vedlikeholdsansvaret i henhold til dette punkt 17 omfatter også utskiftninger når vedlikehold ikke lengre er regningssvarende eller mulig.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, kan komme i erstatningsansvar overfor tap påført sameiet og seksjonseiere. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt kan komme i erstatningsansvar overfor skade som er påført på bruksenhetene.

19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadeledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, men kostnadene skal holdes adskilt mellom boligseksjonene og næringsseksjonen i sameiet. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Styret vil ha plikt til å godkjenne og for øvrig medvirke til etablering av gangforbindelse(r) for Byggetrinn 2, jf punkt 2 ovenfor.

Dersom det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

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 bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon, stanse bygningsarbeidene.

20 ANLEGG FOR FJERNVARME

Det er etablert et anlegg for fjernvarme i Næringsseksjonens tekniske rom i kjelleren.

21 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Disse skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken, med mindre noe annet er fastsatt nedenfor i dette punkt 20 eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. I tillegg er det også fastsatt særlig bestemmelser for parkeringskjelleren, selv om selve parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler.

Felleskostnadene så langt det lar seg gjøre søkes skilt mellom Næringsseksjonen og Boligseksjonene, ved at kostnader som relaterer seg til Næringsseksjonen og dennes tilleggsdeler dekkes av Næringsseksjonen, og kostnader som relaterer seg til Boligseksjonene; herunder fellesarealer og utearealer som nyttes av disse seksjonene dekkes av disse.

Kostnadene tilknyttet parkeringskjelleren skal dekkes av brukerne av parkeringskjelleren og fordeles i henhold til antall plasser.

Kostnader tilknyttet rettigheter gitt til eierne i Byggetrinn 2 skal også fordeles forholdsmessig på disse eierne fra det tidspunkt hver enkelt overtar sine nærings- eller boligseksjoner.

Som veiledning for anvendelse av de ovennevnte prinsipper er det utarbeidet følgende matrise for fordelingen av en rekke typiske felleskostnader som gjelder i den grad de aktuelle kostnadene rent faktisk er pådratt i sameiet:

Nr		Fordeles på seksjonseiere i byggetrinn 1 etter antall	Fordeles på alle etter brøk	Fordeles etter forbruk mellom bolig og næring.	Fordeles etter brøk på seksjonseiere i byggetrinn 1	Fordeles på brukerne av p-plasser etter brøk	Fordeles på brukerne av p-plasser etter antall	Dekkes av Næringsseksjonen alene
1.	Forretningsførsel, regnskap og andre forvaltningskostnader	X						
2.	Vedlikehold og forsikring av selve bygningen og avløpsledning, samt kostnader tilknyttet utbedringer etter utvendig tagging og hærverk				X			
3.	Rengjøring, drift og vedlikehold av fellesarealer, unntatt heis og adkomstarealer til kjeller					X		
4.	Rengjøring, drift og vedlikehold av felles takterrasse					X		
5.	Rengjøring, drift og vedlikehold av parkeringsarealer (hoveddeler, tilleggsdeler og fellesareal) inkl. garasjeport og kjøreadkomst						X	

6.	Rengjøring, drift og vedlikehold av heis og adkomstarealer til kjeller, samt tekniske rom som skal tjene alle i fellesskap		X					
7.	Vaktmestertjenester til Boligseksjonene					X		
8.	Brøyting, drift og vedlikehold av Boligseksjonenes gjesteparkeringsplasser på naboeiendommen, inkludert lys og lysmaster					X		
9.	Forbruk av fjernvarme			X				
10.	Drift og vedlikehold av fjernvarmeanlegg				X			
11.	Vedlikehold av felles tilkoblingsledninger for vann, fjernvarme, sterk strøm og/eller svakstrøm for Sameiet og Byggetrinn 2		X					
12.	Drift og vedlikehold av offentlig torg og tilhørende offentlige innretninger		X					
13.	Arbeid på utearealer tilknyttet Næringsseksjonen							X

I matrisen ovenfor skal vedlikehold også anses å inkludere utskiftning når vedlikehold ikke lengre er regningssvarende og oppgradering når dette er nødvendig eller vedtas av de ansvarlige for kostnadene. Videre skal man ved kostnadsfordelingen legger til grunn at

- a) eiere av boligareal i Byggetrinn 2 skal anses inkludert i «Boligseksjonene» og
- b) eiere av bolig- og næringsareal i Byggetrinn 2 skal anses inkludert i «alle»

fra det tidspunkt den enkelte eier i Byggetrinn 2 overtar sine arealer.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp, fastsatt av årsmøtet, til dekning av disse kostnader. Det månedlige beløpet kan også inkludere avsetninger av midler til fremtidig vedlikehold. Videre kan det også inkludere avsetninger til påkostninger eller andre fellestiltak i den grad slike påkostninger eller fellestiltak besluttet av årsmøtet. Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i årsmøtet eller styret, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor. Unnlattelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

22 INNTEKTER

Inntekter av Eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjon, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken.

23 MISLIGHOLD

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

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis

pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

24 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

25 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV EIERFORHOLDET

Oppløsning av sameiet kan bare besluttet av årsmøtet. Beslutning om oppløsning krever enighet fra alle seksjonseiere. Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttet av årsmøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

26 LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 eller den lovgivning som måtte bli vedtatt til erstatning for denne.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KLÆBUTORGET

Vedtatt: 19.03.2015

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal.

Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

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, 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/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

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

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, 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 seksjonen 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. De som evt. disponerer veranda skal sørge for å holde sluk fri for løv/skitt samt sørge for at den ikke tettes av is på vinters tid.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

På grunn av stor brannfare og av hensyn til sjenerende røyk og lukt, er bruk av kullgrill på terrasse forbudt.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.

Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet.

DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

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/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. 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. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenn, platter, levegger, e.l.

Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

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 først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE SAMEIET KLÆBUTORGET

Tid: 09.04.2025 – kl.17:30
Sted: HAW – bygget, Nordalsvegen 3

Til stede fra styret: Terje Tømmervold, Inger Johanne Frigård, May Aarø Lium
Elsa Jacobsen vara

I tillegg møtte representant fra Bonitas Eiendomsforvaltning for gjennomgang av regnskap.
May Britt Maasøval

1) Konstituering

Til møteleder ble valgt: Terje Tømmervold

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 14 inkl. styret

Antall fullmakter: 0

Totalt antall stemmer: 14

Til sekretær ble valgt: Elsa Jacobsen

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Thomas N. Sivertsen

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

2) Årsregnskap for 2024

a) Godkjenning av regnskap

Vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjendt

b) Gjennomgang av revisjonsberetning

Vedtak: Denne ble referert , og tatt til etterretning.

c) Gjennomgang av styrets årsmelding

Vedtak: Denne ble gjennomgått, og tatt til etterretning.

d) Godkjenning av styrehonorar for 2024 (Settes i kr. + arbeidsgiveravgift)

Vedtak: Ingen endring av styrehonorar. 35.000,- + arbeidsgiveravgift
Fordeles internt i styret

3) Budsjett 2024

Vedlagt følger budsjettforslag for 2025. Postene er indeksregulert og justert. Det foreslås en økning på mellom kr. 39,- og 424,- pr mnd pr boligseksjon avhengig av eierbrøk. Næring har reduksjon i felleskostnader.

Endringen i felleskostnader vil gjelde fra 01.07.2024.

Vedtak: Budsjettet vedtatt med en bemerkning om at planlagt maling av huset ikke var medtatt for 2025. Kommer eventuelt som tilleggsutgift.

4) Vedtektsendring – Saken krever 2/3 flertall av de fremmøtte.

Det foreslås at det tas inn nytt punkt 17 med følgende ordlyd i sameiets vedtekter:

BRANNSIKKERHET

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftsmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsutstyr forefinnes i bruksenheten. Slik kontroll kan skje ved innhenting av skriftlig erklæring fra eier. Det oppfordres til å ta hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesarealer.

Nummerering etter punkt om Brannsikkerhet forskyves med et nummer. Rød tekst ut og blå tekst inn.

Vedtak: Vedtektsendringen ble enstemmig godkjent.

5) Valg – det skal velges:

Styrets leder for 2 år	På valg Terje Tømmervold
Styremedlem for 2 år	På valg May Aarø Lium
Varamedlem for 1 år	På valg Elsa Jacobsen
Styremedlem Coop for 2 år	På valg Vegard Brattli
Varamedlem Coop for 1 år	På valg Knut Andre Bjørnstad

Etter valget består styret av:

Styrets leder for 2 år:	Elsa Jacobsen
Styremedlem for 1 år:	Inger Johanne Frigård. (ikke på valg)
Styremedlem for 2 år:	Thomas N. Sivertsen
Varamedlem for 1 år:	Svein Otto Eriksen
Styremedlem Coop 2 år:	Vegard Brattli (ikke på valg)
Varamedlem Coop for 1 år:	Knut Andre Bjørnstad

Styrets forslag til valgkomite.

Leder valgkomite	Ann Iren Aune	for 1 år. (har dobbeltstemme)
Medlem valgkomite	Aid Sæter	for 2 år.

Begge ble enstemmig valgt.

Møtet ble hevet kl. 18.20

Terje Tømmervold
Sign.

Thomas N. Sivertsen
Sign.

Sameiet Klæbutorget

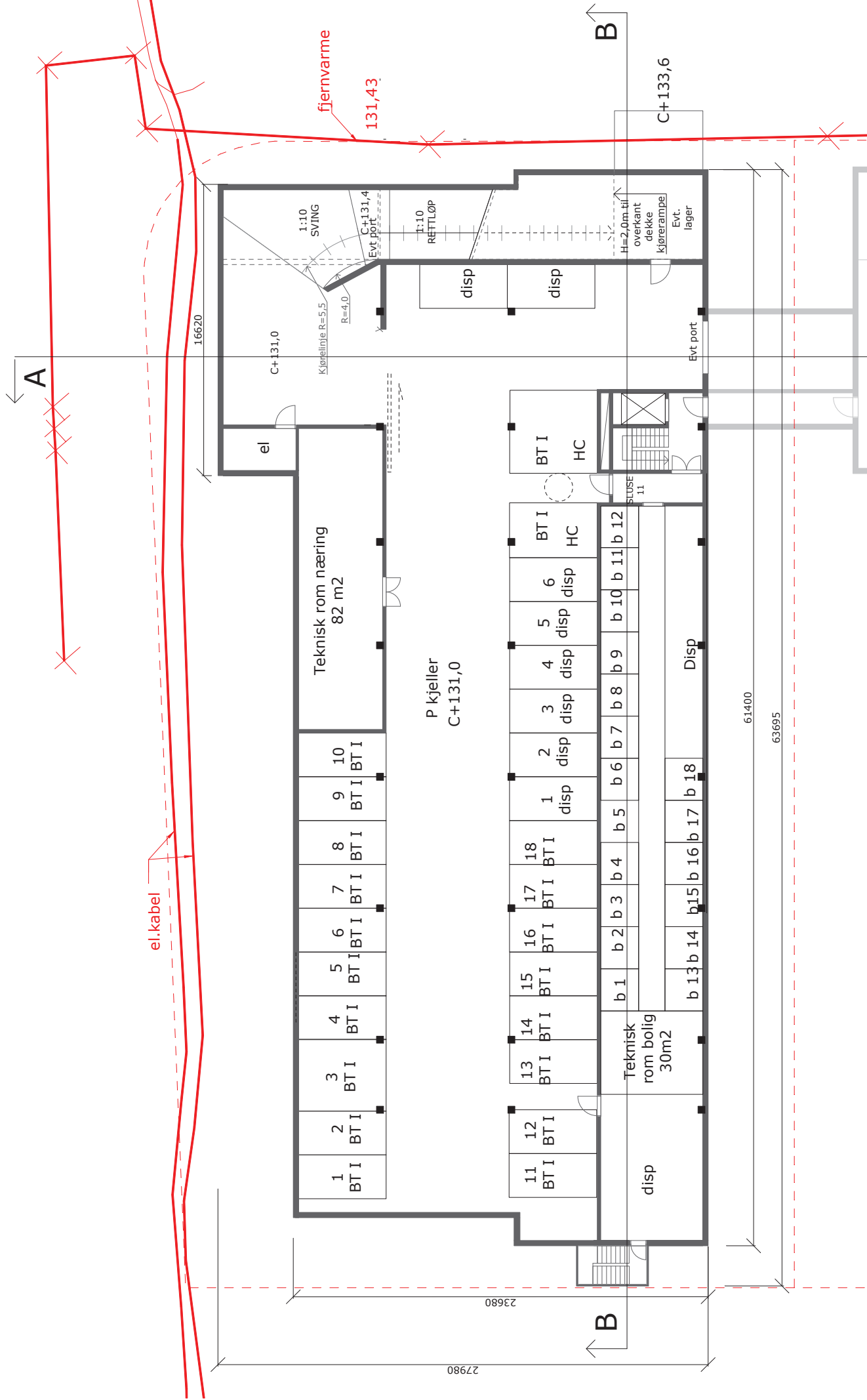
Budsjettforslag 01.07.2025

	Avd 10	Avd 20	Avd 30		
DRIFTSINNTEKTER	Bolig	Næring	Parkering	Totalt	endring fra 2024:
Driftskostnader brøkfordelt	kr 225 896	kr 143 172	kr 14 033	kr 383 100	kr 19 800
Driftskostnader brøkfordelt kun bolig	kr 48 400	kr -	kr -	kr 48 400	kr -
Stk fordelt felleskostnader	kr 135 944	kr 5 911	kr 5 911	kr 147 765	kr -
Fjernvarme	kr 257 040	kr 53 520	kr -	kr 310 560	kr (93 192)
Parkering	kr 73 351	kr -	kr 44 649	kr 118 000	kr 43 000
Ventilasjon/filter	kr 27 000	kr -	kr -	kr 27 000	kr 7 000
Kabel-tv/Internett	kr 224 122	kr -	kr -	kr 224 122	kr 47 540
Sum Driftsinntekter	kr 991 753	kr 202 602	kr 64 592	kr 1 258 947	kr 24 148
DRIFTSKOSTNADER eierbrøk	Bolig	Næring	Parkering	Totalt	
Serviceavtale Heis	kr 15 567	kr 9 866	kr 967	kr 26 400	ihht kostnad 2025
Serviceavtale Brann	kr 13 621	kr 8 633	kr 846	kr 23 100	økt med 5 % 2024
Serviceavtale Nøkkelopbevaring	kr 2 123	kr 1 345	kr 132	kr 3 600	økt med 5 %
Forsikring inkl. megling (ekskl. innbiforsikring)	kr 58 966	kr 37 372	kr 3 662	kr 100 000	økt med 10 % + 9 %
Strøm fellesareal	kr 17 690	kr 11 212	kr 1 099	kr 30 000	uendret
Vedlikehold/drift	kr 29 483	kr 18 687	kr 1 829	kr 50 000	uendret
Vedlikehold Brann	kr 2 948	kr 1 869	kr 183	kr 5 000	uendret
Vedlikehold varmeanlegg	kr 11 793	kr 7 475	kr 733	kr 20 000	uendret
Heis	kr 14 742	kr 9 343	kr 917	kr 25 000	uendret
Avsetning vedlikehold	kr 58 966	kr 37 372	kr 3 662	kr 100 000	uendret
Sum driftskostnader brøkfordelt	kr 225 899	kr 143 174	kr 14 030	kr 383 100	
DRIFTSKOSTNADER brøkfordelt kun bolig	Bolig	Næring	Parkering	Totalt	
Vintervedlikehold	kr 5 000	kr -	kr -	kr 5 000	uendret
Sommervedlikehold	kr 5 000	kr -	kr 0	kr 5 000	uendret
Renhold inkl. matteleie	kr 17 400	kr -	kr -	kr 17 400	uendret
Vaktmesterlønn bolig	kr 20 000	kr -	kr -	kr 20 000	uendret
Bomiljø	kr 1 000	kr -	kr -	kr 1 000	uendret
Sum driftskostnader brøkfordelt kun bolig	kr 48 400	kr -	kr -	kr 48 400	
DRIFTS KOSTNADER enhetsfordelt	Bolig	Næring	Parkering	Totalt	
Styre honorar	kr 32 200	kr 1 400	kr 1 400	kr 35 000	Uendret
Arbeidsgiveravgift	kr 8 432	kr 367	kr 367	kr 9 165	totalt budsjettert aga
Revisjonshonorar	kr 11 960	kr 520	kr 520	kr 13 000	5 % opp på 2024
Forvaltningshonorar	kr 64 400	kr 2 800	kr 2 800	kr 70 000	uendret
Beplantning inne og ute	kr 3 680	kr 160	kr 160	kr 4 000	uendret
Leie lokaler	kr 2 760	kr 120	kr 120	kr 3 000	økt iht budsjett
Kontorrekvisita	kr 2 392	kr 104	kr 104	kr 2 600	Redusert
Adm.kostnader og porto	kr 5 060	kr 220	kr 220	kr 5 500	økt iht kostnad 2024
Bankgebyrer	kr 2 300	kr 100	kr 100	kr 2 500	ihht kostnad 2024
Årsmøtekostnader	kr 2 760	kr 120	kr 120	kr 3 000	ny post iht kostnad 2023
Sum driftskostnader enhetsfordelt	kr 135 944	kr 5 911	kr 5 911	kr 147 765	
Fjernvarme eierbrøk bolig/næring 1	Bolig	Næring	Parkering		
Fjernvarme	kr 257 040	kr 53 520	kr -	kr 310 560	endret
Sum fjernvarme	kr 257 040	kr 53 520	kr -	kr 310 560	
Driftskostnader fordelt iht antall plasser bolig/parkering	Bolig	Næring	Parkering		
Garasjeanlegg	kr 21 757	kr -	kr 13 243	kr 35 000	Uendret
Vaktmesterlønn parkering	kr 6 216	kr -	kr 3 784	kr 10 000	Uendret
Ab/leie kameraovervåking	kr 26 730	kr -	kr 16 270	kr 43 000	Ny 2025 - fordeles i 37deler med K2
Strøm garasje	kr 18 648	kr -	kr 11 352	kr 30 000	Uendret
Sum driftskostnader pr. p-plass bolig og næring 2	kr 73 351	kr -	kr 44 649	kr 118 000	
Filterskifte enhetsfordelt kun bolig	Bolig	Næring	Parkering		
Filter	kr 27 000	kr -	kr -	kr 27 000	Økt med 5 %
Sum filter enhetsfordelt kun bolig	kr 27 000	kr -	kr -	kr 27 000	
Kabel-TV kun bolig	Bolig	Næring	Parkering		
Kabel-tv og Internett abonnement	kr 224 122	kr -	kr -	kr 224 122	justert ift. kostnad 2025
Sum kostnader fordelt per seksjon	kr 224 122	kr -	kr -	kr 224 122	
DRIFTSRESULTAT	-2	-2	2	-	

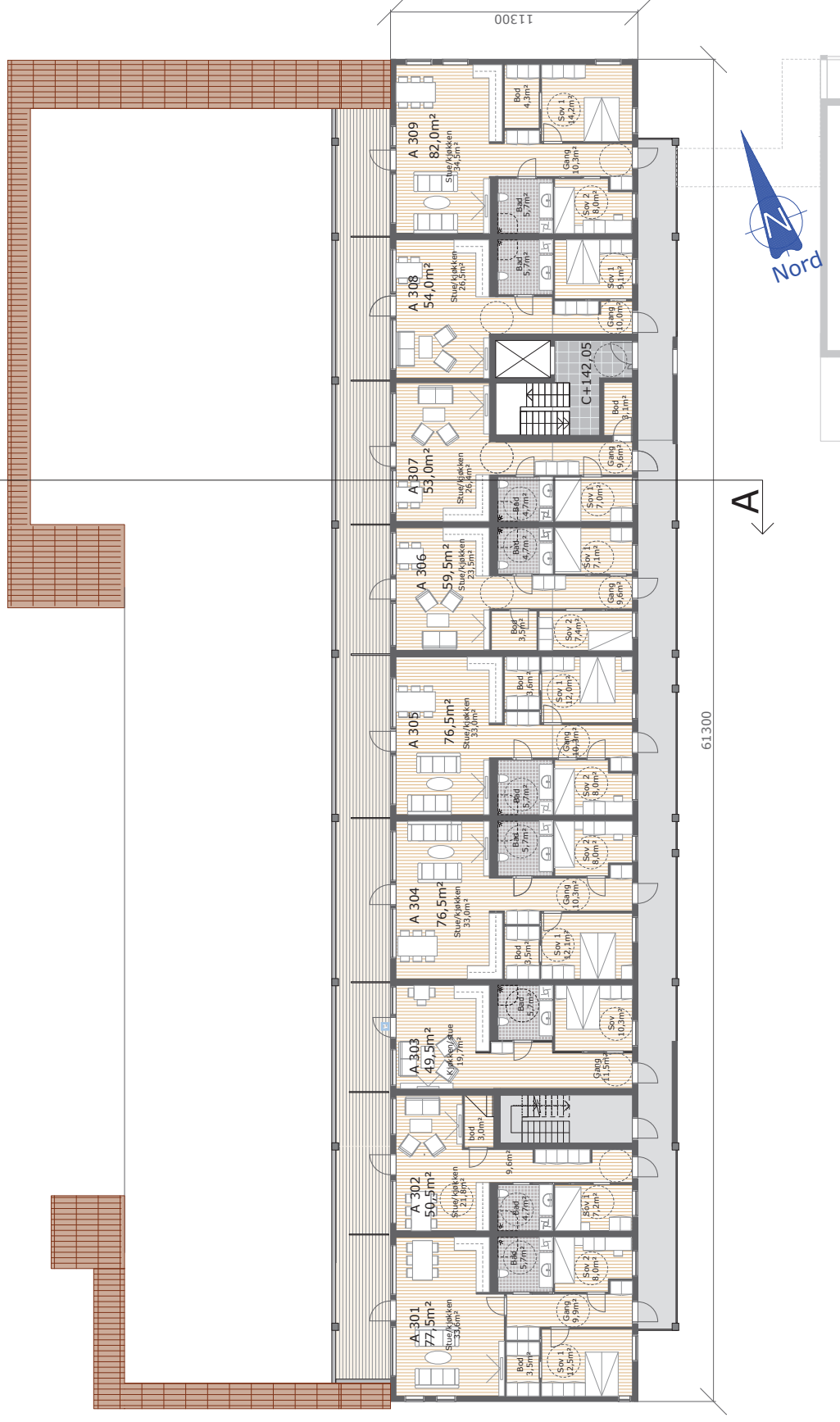
Fordeling pr seksjon per måned:											
Seksjon	Leilighet	Kvm	Filterskifte enhetsfordelt kun bolig	Enhetsfordelt alle	Brøk kun bolig	Brøk alle	Iht antal p-plasser bolig og parkering	Kabel-tv og internett enhetsfordelt kun bolig	Fjernvarme brøkfördelt bolig og næring	Sum	Endring fra siste budsjett
1	Næring	1 459		493		11 931			4 460	kr 16 884	-568
2	Parkering Klæbutorget II	143		493		1 169	3 721		12 129	kr 17 512	-2 162
3	201	111	98	493	194	908	266	812	383	kr 3 153	178
4	202	57	98	493	100	466	266	812	347	kr 2 581	293
5	203	78	98	493	137	638	266	812	432	kr 2 875	337
6	204	111	98	493	194	908	266	812	282	kr 3 052	213
7	205	111	98	493	194	908	266	812	458	kr 3 228	263
8	206	86	98	493	151	703	266	812	395	kr 2 917	214
9	207	59	98	493	103	482	266	812	187	kr 2 441	251
10	208	92	98	493	161	752	266	812	364	kr 2 946	229
11	209	118	98	493	207	965	266	812	552	kr 3 392	155
12	301	111	98	493	194	908	266	812	420	kr 3 190	163
13	302	72	98	493	126	589	266	812	430	kr 2 813	232
14	303	71	98	493	124	581	266	812	418	kr 2 791	142
15	304	111	98	493	194	908	266	812	290	kr 3 060	204
16	305	111	98	493	194	908	266	812	371	kr 3 141	130
17	306	86	98	493	151	703	266	812	180	kr 2 702	191
18	307	59	98	493	103	482	266	812	394	kr 2 648	424
19	308	92	98	493	161	752	266	812	389	kr 2 971	39
20	309	118	98	493	207	965	266	812	453	kr 3 293	175
21	401	189	98	493	331	1 546	266	812	614	kr 4 159	111
22	402	92	98	493	161	752	266	812	475	kr 3 057	180
23	403	92	98	493	161	752	266	812	232	kr 2 814	286
24	404	136	98	493	238	1 112	266	812	660	kr 3 679	190
25	405	139	98	493	244	1 137	266	812	565	kr 3 613	137
25		3 904	2 250	12 314	4 033	31 925	9 833	18 677	25 880	kr 104 912	2 012

Sameiet Klæbutorget

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader etter nytte 3		73 494	71 952	75 000	75 000
Felleskostnader nytte 1		55 872	63 396	48 400	48 400
Felleskostnader drift		335 076	306 828	363 299	363 299
Felleskostnader lik fordeling		141 450	135 000	147 766	147 766
Felleskostnader etter nytte 2		19 872	19 872	20 000	20 000
Kabel TV		166 152	155 664	176 582	176 582
Energi	6	273 772	369 572	403 752	403 752
Andre inntekter	1	200	38 927	0	0
Strøm el-bil		0	400	0	0
Sum inntekter		1 065 888	1 161 611	1 234 799	1 234 799
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	49 365	50 186	74 166	74 166
Drifts- og serviceavtaler	3	86 715	56 526	50 300	50 300
Forretningsførsel	4	60 280	54 103	70 000	70 000
Revisjon	5	12 610	11 830	12 500	12 500
Forsikring		96 418	83 158	93 000	93 000
Strøm		46 366	49 452	60 001	60 001
Fjernvarme	6	273 560	383 316	403 752	403 752
Renhold		35 241	24 011	17 400	17 400
Kabel-TV		180 467	167 679	176 582	176 582
Vedlikehold	7	21 091	156 729	157 002	157 002
Vedlikeholdsavsetning	12	137 272	106 749	100 000	100 000
Kontorkostnader		13 206	9 006	13 596	13 596
Andre kostnader	8	9 290	6 848	6 500	6 500
Sum kostnader		1 021 882	1 159 592	1 234 799	1 234 799
Driftsresultat		44 006	2 018	0	0
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		92 354	51 205	0	0
Rentekostnader		0	101	0	0
Sum finans	9	92 354	51 104	0	0
Resultat	14	136 360	53 122	0	0
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		136 360	53 122	0	0



A



A



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

VOLL ARKITEKTER AS

Verftsgata 4
7042 50009

Vår saksbehandler
Frode Solbakken

Saksnummer
BYGG-20/89490
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
22.06.2020

Ljosheimvegen 10, ferdigattest for riving, bygging og parkeringsplass

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 521/6/0/0
Bygningsnummer: 300419658
Ansvarlig søker: VOLL ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: COOP MIDT-NORGE SA

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Frode Solbakken
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: COOP MIDT-NORGE SA

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 09.06.2020.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak FSK BYG 146/18.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken.

Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



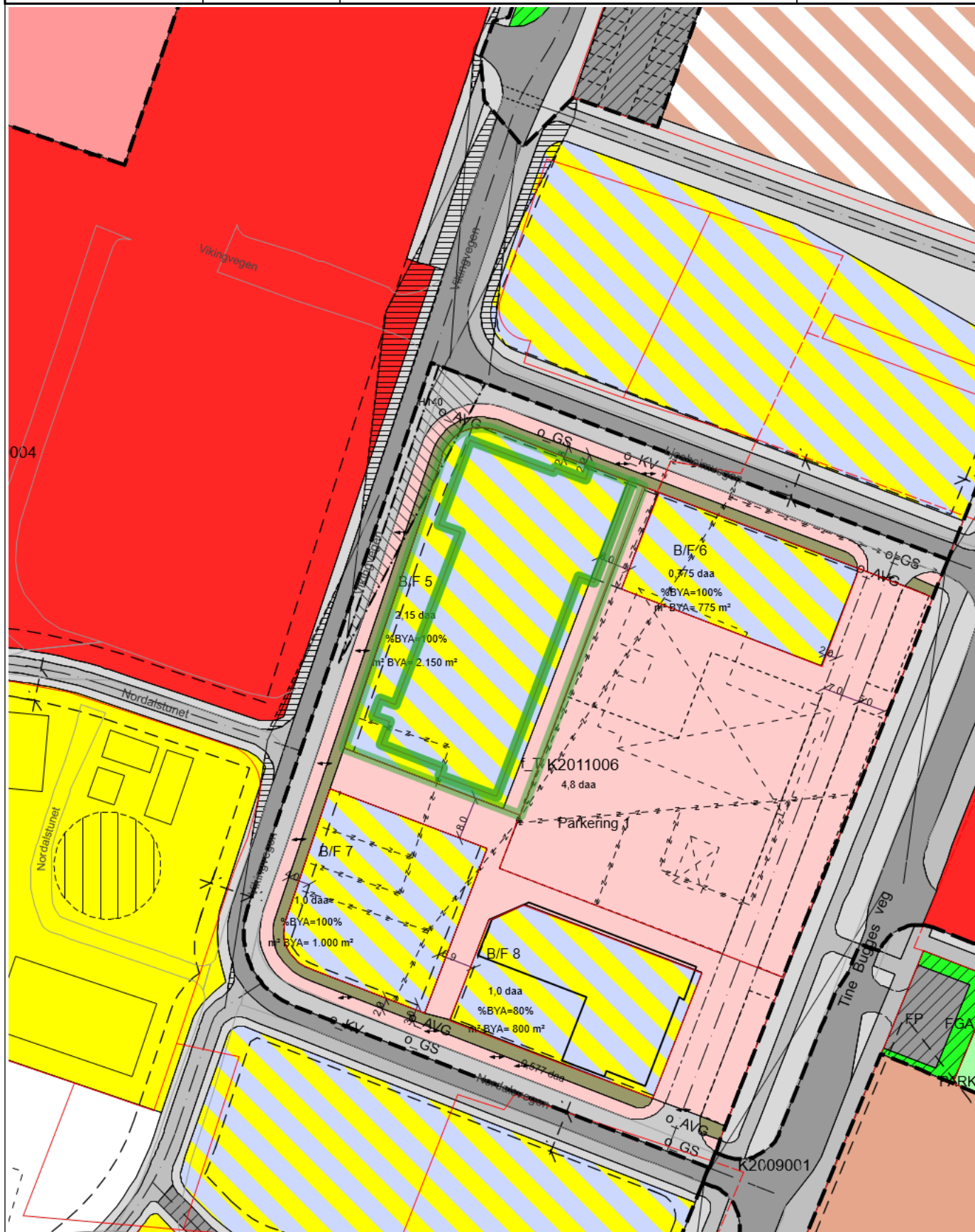
Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 490	Fnr: 0	Snr: 13
----------	----------	----------	--------	---------

Adresse:	Ljosheimvegen 10 7540 KLÆBU
----------	--------------------------------

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Eiendomsgrense generert		Veg
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	RpFormålGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert kant kjørebane		Regulert parkeringsfelt		Regulert fotgjengerfelt
	Måle- og avstandslinje		Bevaring av bygninger og anlegg		Frisiktsone ved veg
	Bolig		Offentlig bebyggelse		Offentlig bygg - institusjon
	Annet byggeområde		Kjøreveg		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Offentlig friområde		Park
	Felles avkjørsel		Felles parkeringsplass		Felles grøntareal
	Bolig/Forretning		Annet kombinert formål		Frisikt
	Institusjon		Bolig/Forretning		Kjøreveg
	Torg		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - grøntareal



Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 490	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Ljosheimvegen 10 7540 KLÆBU			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrense generert		Teiggrensepunkt		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Flaggstang		Gjerde		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Fiskeri og landbruk
	Garasje og uthus		Annen næring		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikelnummer		MatrikelnummermedSnr
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Høydekurve
	Forsenkingskurve		Forsenkingskurve		Høydekurve
	Gang- og sykkelveg		Veg		Parkeringsområde
	Seksjonert bruksrett		Hovedteig seksjonert eiendom		Seksjonert grunneiendom
	Eiendomsinfo				



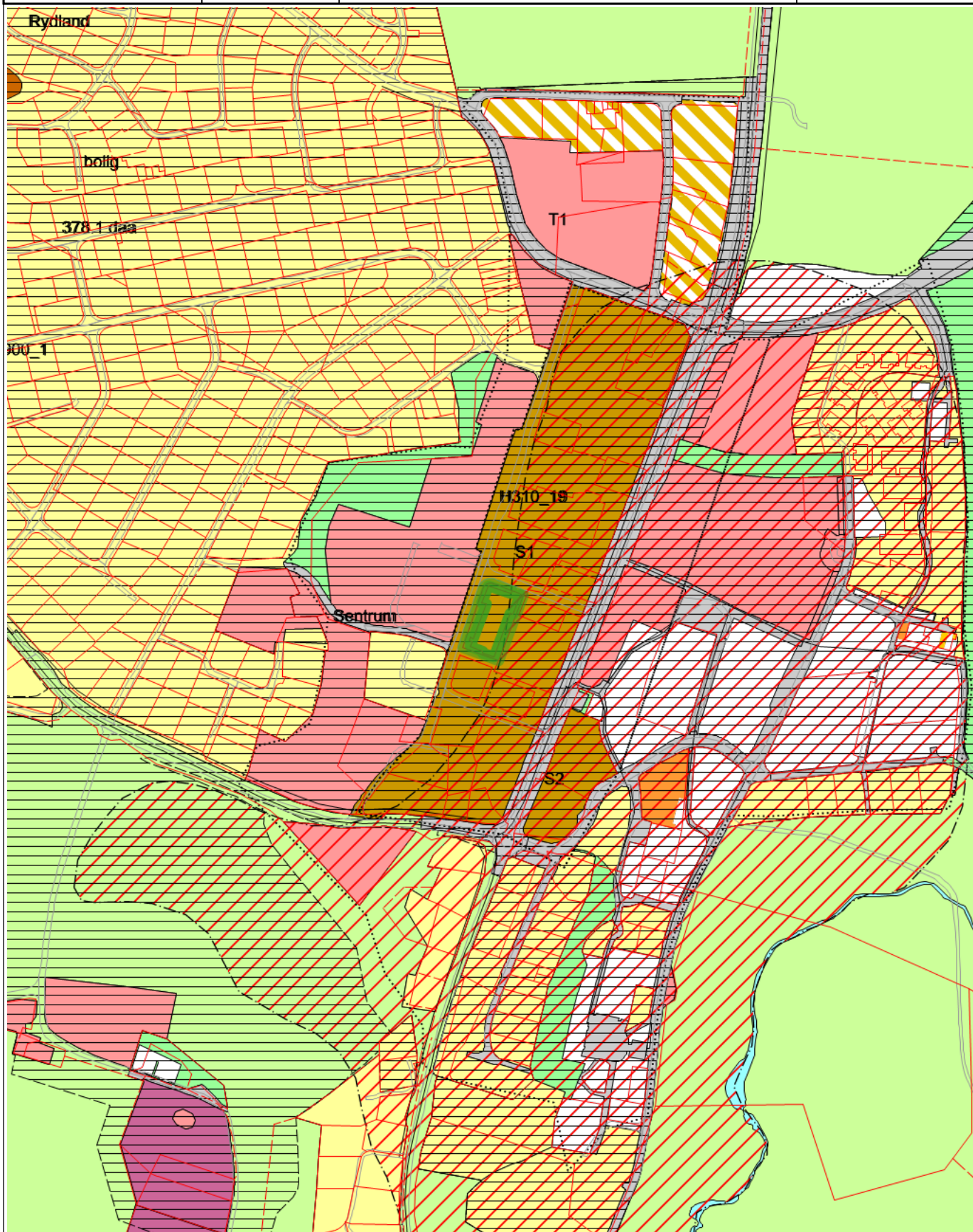
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 490	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Ljosheimvegen 10 7540 KLÆBU			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Bestemmelsesområde parkering og uterom	A	Påskrift kommuneplan		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		Ras- og skredfare
	Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Grav- og urnelund - Nåværende		Kombinert bebyggelse og anlegg - Framtidig		Veg - Nåværende
	Grønnstruktur - Nåværende		Friområde- Nåværende		LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	Bebyggelse og anlegg - Nåværende		Andre typer bebyggelse og anlegg - Framtidig		Andre typer bebyggelse og anlegg -Nåværende
	Naturområde - Nåværende				

Ljosheimvegen 10

Nabolaget Rydland/Finnmyra/Torvmarka - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Klæbu sentrum	2 min
Linje 23, 72, 73, 83, 112	0.2 km
Heimdal stasjon	17 min
Linje F6, R60, R70	11.5 km
Trondheim S	25 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	22.8 km
Trondheim Værnes	42 min

Skoler

Sørborgen skole (1-7 kl.)	22 min
384 elever, 20 klasser	1.6 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min
237 elever, 18 klasser	1.6 km
Tiller videregående skole	15 min
580 elever, 30 klasser	11.5 km
Kristen videregående skole - Trøn...	16 min
480 elever	11.8 km

Ladepunkt for el-bil

TrP Klæbu Sentrum	3 min
-------------------	-------

«Nærhet til natur. Lysløype, stier og elv i nærheten. Stille område med lite trafikk. Kort veg til kjøpesenter osv, uten å bo midt oppi det. Trygt for barn.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

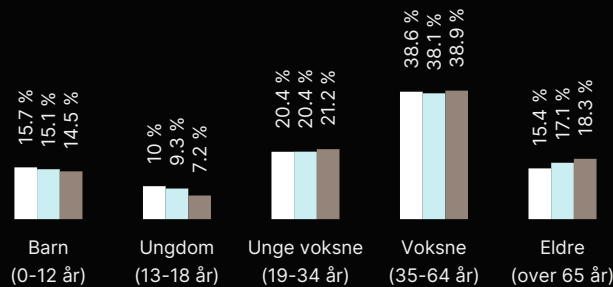


Kvalitet på skolene
Bra 72/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rydland/Finnmyra/Torvmarka	2 971	1 208
Klæbu	3 795	1 627
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hestekoen barnehage (1-5 år)	5 min
51 barn	0.3 km
Klæbu barnehage (0-5 år)	8 min
44 barn	0.6 km
Sletten barnehage (1-5 år)	9 min
35 barn	0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Klæbu	1 min
Bunnpris Klæbu	2 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.2 km



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