

PERSAUNET LEIR

Kyavegen 5

Velkommen til
din nye bolig





Adrian Dyrstad ved Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Kyavegen 5! Fotograf: Julian Nonstad.



Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 3 490 000

BOLIGTYPE

Eierseksjøn

TOMTEAREAL

3 415 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

Kr 88 340

EIEFORM

Eierseksjøn

TOTALPRIS

Kr 3 578 340

ANTALL SOVEROM

1

FELLESKOSTNADER

Kr 2 876 pr. mnd

ETASJE

1

FELLESFORMUE

Kr 14 269

BYGGEÅR

2012

BRA-I/BRA TOTAL

57/67 kvm

ENERGIMERKING

B - Lys grønn

Din megler



Adrian Dyrstad

Eiendomsmegler | Partner

Adrian.dyrstad@emera.no

+47 905 01 824





Stilren 2-roms selveierleilighet med sørvestvendt terrasse på 10 kvm | Parkering i p-kjeller m/lader | Vannbåren varme

Emera Eiendomsmegling v/ Adrian Dyrstad ønsker velkommen til Kyavegen 5!

En pen og moderne 2-roms selveierleilighet med gjennomgående god standard. Leiligheten har en romslig stue- og kjøkkenløsning på 38 kvm og en sørvestvendt markterasse på 10 kvm, perfekt for solrike dager. Boligen har TG0 og TG1 på alle punkter, og tilbyr rikelig med lagringsplass med både innvendig bod og kjellerbod på 10 kvm. Leiligheten har p-plass i felles kjeller med elbillader. Oppvarming av boligen skjer via fjernvarme. Her bor du på attraktive og populære Persaunet, et rolig område med kort vei til alle nødvendige fasiliteter.

Høydepunkter

- Fjernvarme
- TV/internett inkl i felleskostnader
- Solrik markterasse
- Parkering m/elbillader
- Kort vei til dagligvare og kollektivtransport
- Nært studiesteder



Leilighetens stue fremstår med lyse overflater og parkettgulv som gir et pent uttrykk.





Stuen er inndelt i flere soner som gir gode møbleringsmuligheter for både sofakrok, spise plass og kontorløsning.





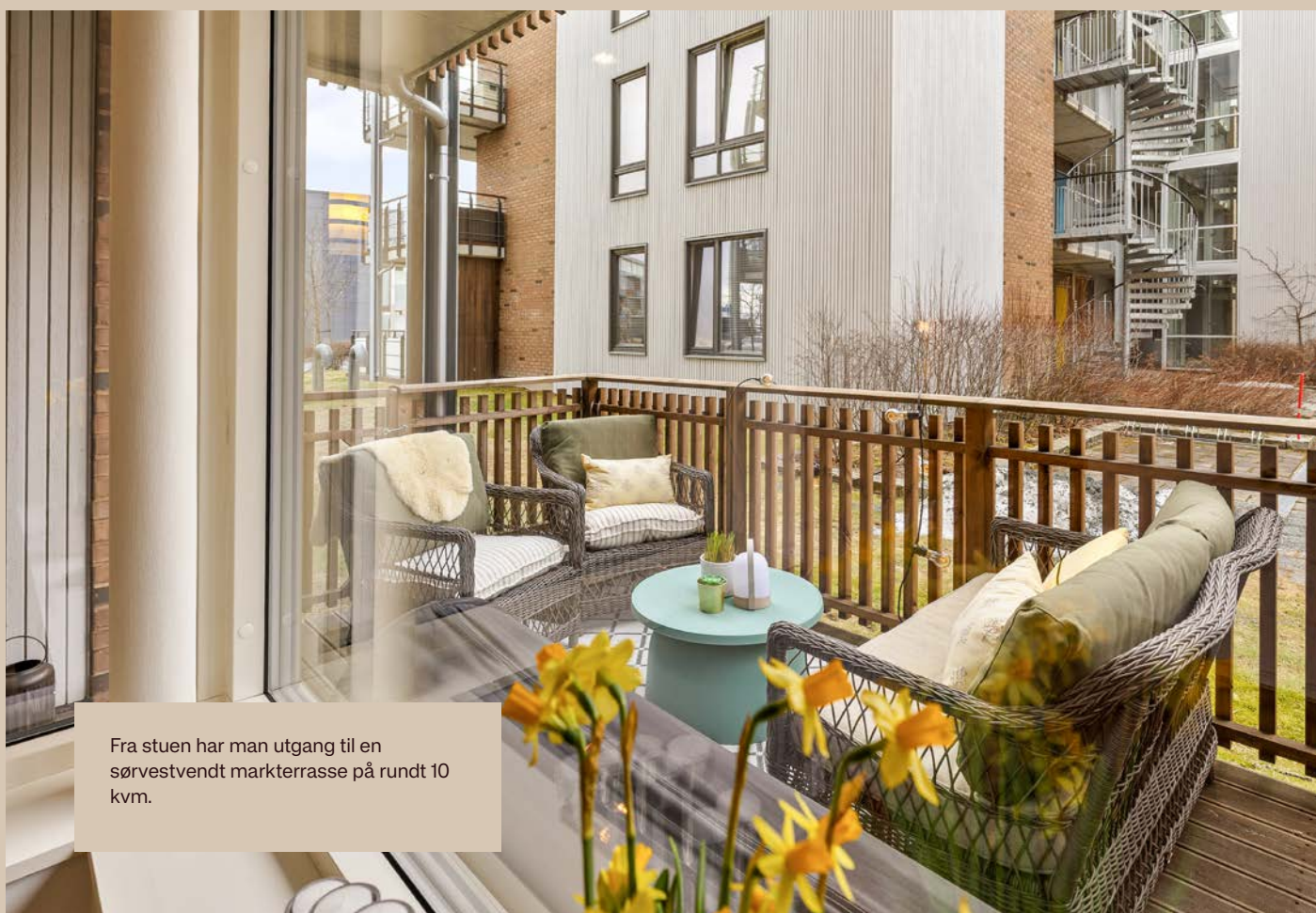


Her kan man enkelt innrede etter egne ønsker og behov, enten med lese krok, kontorløsning eller en ekstra stuekrok.





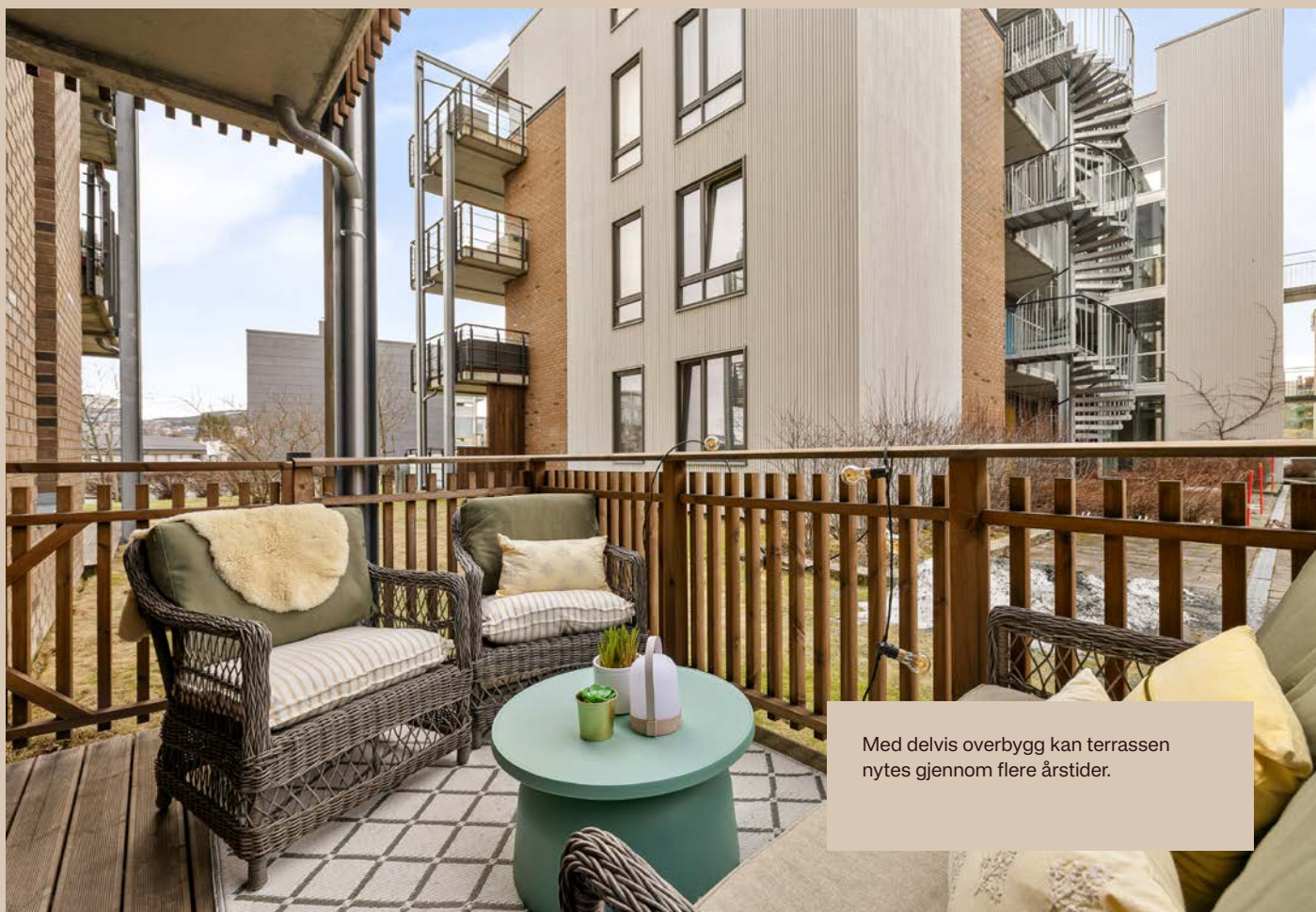
Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys.



Fra stuen har man utgang til en sørvestvendt markterasse på rundt 10 kvm.



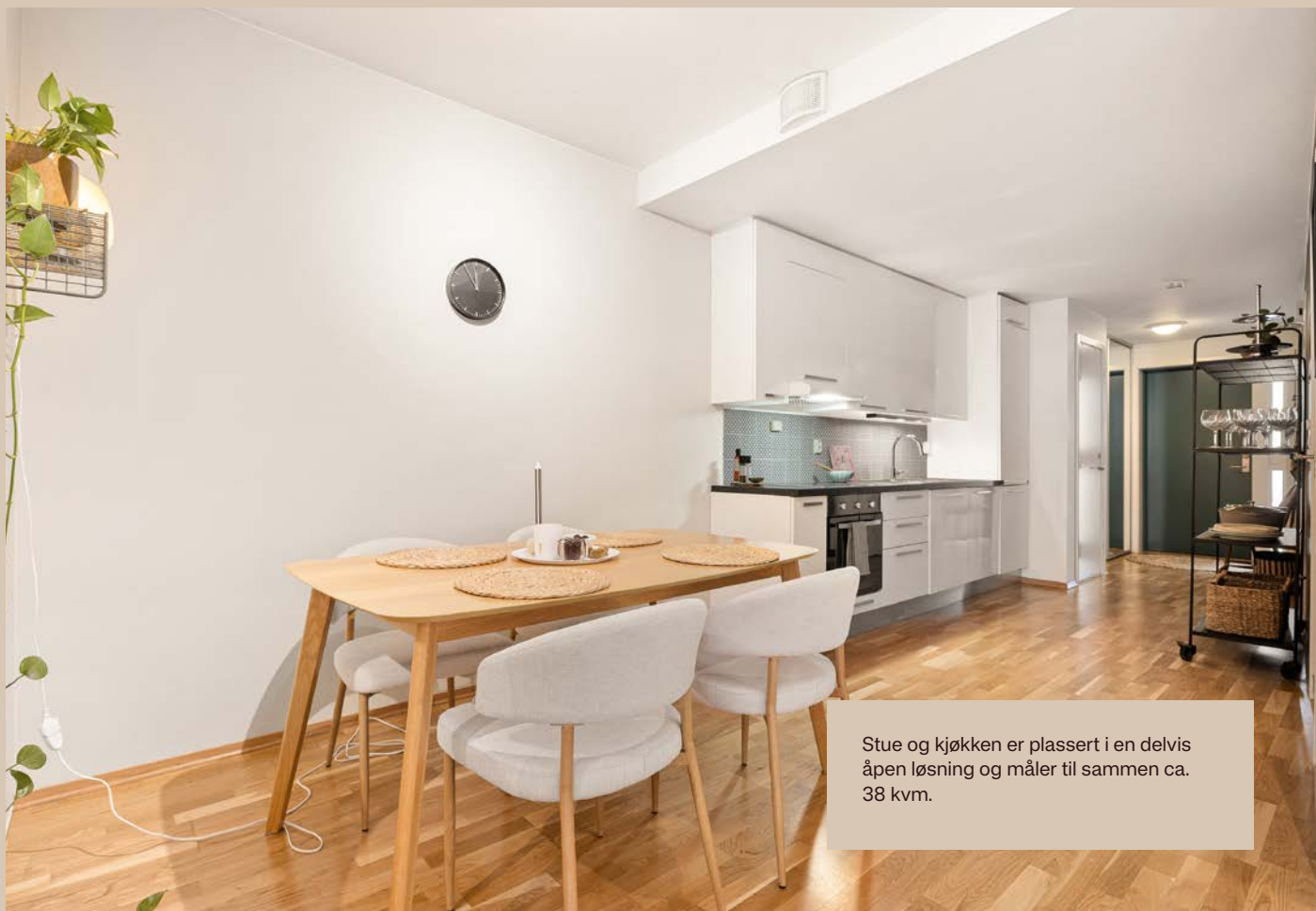
Terrassen har gode solforhold og er perfekt for å nyte varme sommerdager.



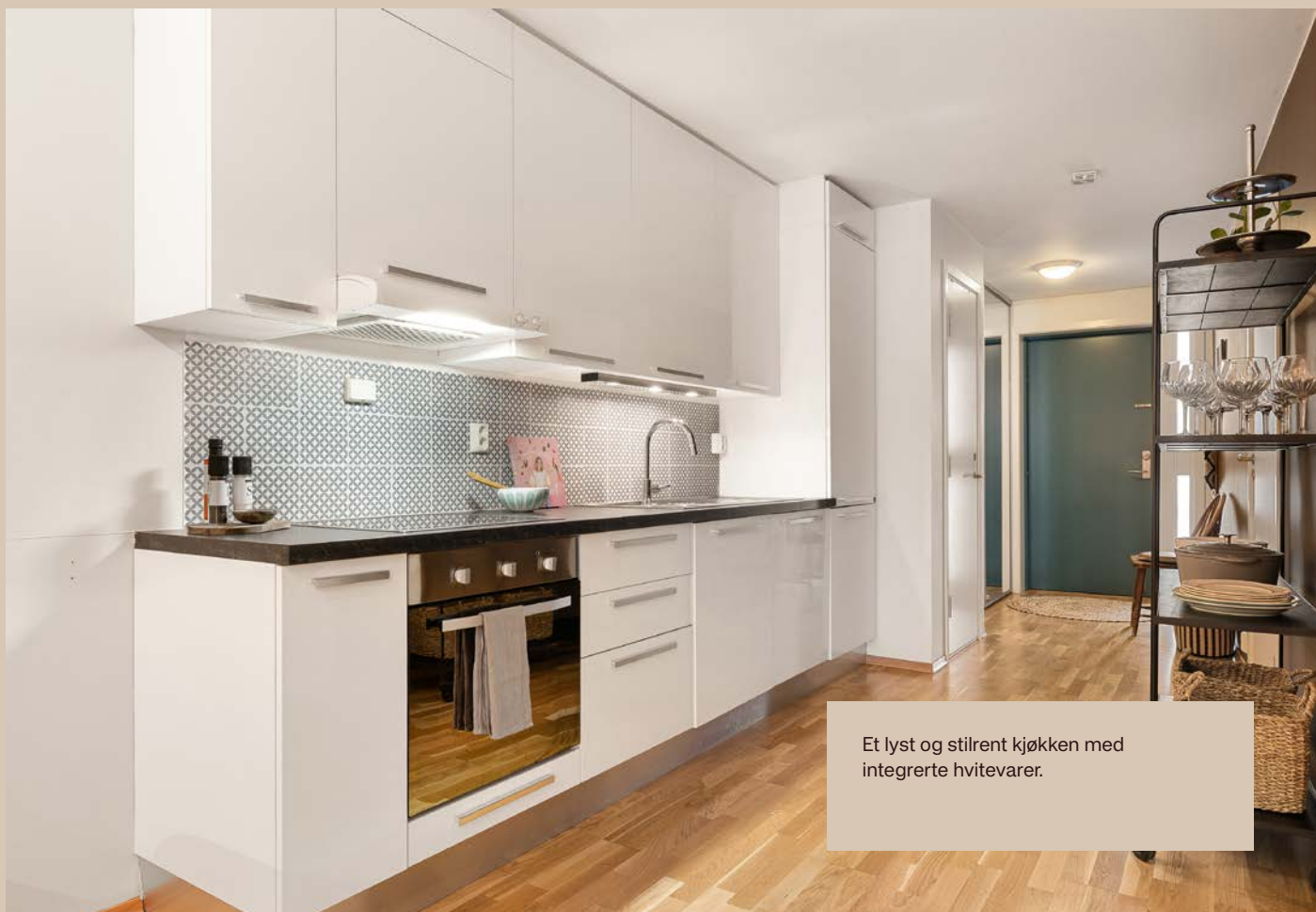
Med delvis overbygg kan terrassen nytes gjennom flere årstider.



Plasseringen mellom stue og kjøkken egner seg godt til å innrede med spisegruppe.



Stue og kjøkken er plassert i en delvis åpen løsning og måler til sammen ca. 38 kvm.



Et lyst og stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer.



Boligen varmes opp med fjernvarme via vannbåren varme og radiatorer.







Badet er utstyrt med gulvvarme og downlights i himlingen.





Soverommet har en stor integrert skyvedørsgarderober som gir rikelig med lagringsplass.







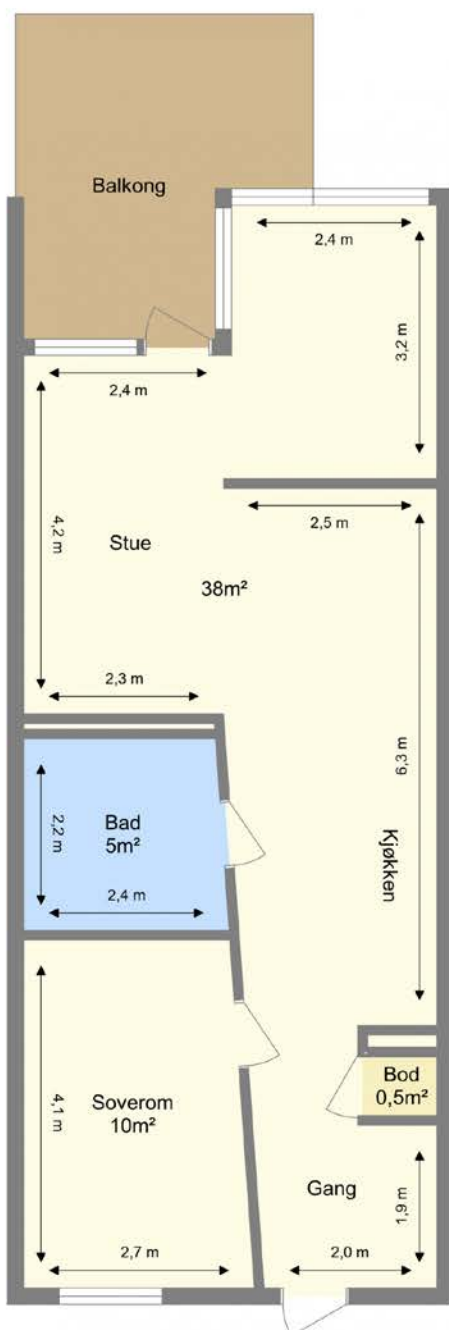
Her bor du i et rolig og barnevennlig område, samtidig som Trondheim sentrum nås på en kort kjøretur.



Planteegning



Kyavegen 5 1.etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KYAVEGEN 5

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 490 000

Omkostning kjøper

Kr 3 490 000 Prisantydning

Omkostninger:

Kr 87 250 Dokumentavgift (2,5%)

Kr 545 Tingl.gebyr pantedokument

Kr 545 Tingl.gebyr skjøte

Valgfri omkostninger:

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring

Sum omkostninger kr 88 340 ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 578 340

Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 876,- pr. mnd

Dette inkluderer blant annet felleskostnader, TV/bredbånd, garasje, kontingent til Strinda Velforening og a-konto fjernvarme.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 1 271
- TV/bredbånd: kr 733
- Garasje: kr 170
- A-konto fjernvarme: kr 466
- Kontingent Strinda Velforening: kr 236

Sameiet har en avtale med Techem for energitjenester. Kostnaden for fjernvarme betales som et a-kontobeløp, og det faktiske forbruket avregnes årlig eller kvartalsvis.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten ble beregnet til kr. 4 383,- i 2023.

Kommunale avgifter

Kr 10 307 (2025)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing, eiendomsskatt og renovasjon.

Fakturert beløp fra mars 2025 til februar 2026 var kr. 10 307,-. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har ingen lån.

Andre kostnader:

Velforening: Sameiet har pliktig medlemskap i Strinda Velforening, som har som formål å drive og vedlikeholde felles uteområder, installasjoner, parkeringsplasser og friarealer. Kontingenten til velforeningen er inkludert i felleskostnadene.

Velforeningens forretningsfører er Kjeldsberg Boligforvaltning AS.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 14 269 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 982 729 (2025)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 930 917 (2025)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Persaunet, et svært attraktivt område med kort vei til alle daglige fasiliteter. Persaunet er et etablert og rolig boligområde som kombinerer en tilbaketrukket beliggenhet med nærhet til byens fasiliteter. Dette er et nabolag hvor hverdagslogistikken er enkel, enten du skal på jobb, levere i barnehagen eller handle inn til middag. Området er preget av en blanding av historisk bebyggelse og nyere leilighetskomplekser, noe som skaper et hyggelig og variert bomiljø.

Alt du trenger i hverdagen ligger innen kort gangavstand. De daglige innkjøpene gjør du enkelt på Coop Prix eller Rema1000, som begge ligger bare noen få minutter unna til fots. Like ved Rema1000 Bromstad finner du både Plantasjen, apotek og flere serveringssteder.

For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud er det kun en kort spasertur til Sirkus Shopping med en rekke butikker og restauranter. Leiligheten har også kort avstand til Lade Arena, City Lade og Valentinlyst senter. Kollektivtilbudet er svært godt, med busstopp i Brian Smiths gate like ved, og knutepunktet Strindheim med sine mange busslinjer nås på rundt ti minutter til fots. Trondheim Sentrum er kun en kort kjøretur unna.

Leiligheten ligger med kort vei til flere av byens studiesteder, både til fots, på sykkel og med gode kollektivforbindelser. Blant annet NTNU Gløshaugen, Handelshøyskolen, BI Trondheim nås enkelt fra boligen.

Området er godt tilrettelagt for barnefamilier, med flere barnehager som Aurora Baldershage og Majorstuen i nabolaget. Strindheim skole ligger også i trygg gangavstand. Det er også kort vei til Tingssletta balløkke og aktivitetshallen ved skolen som gir gode muligheter for sport og lek. For de treningsglade finnes både Fresh Fitness og Impuls i nærheten.

For de som er glad i skog og mark, ligger populære turområder som Ladestien og Estenstadmarka i nærheten. Estenstadmarka byr på variert terreng året rundt, enten du ønsker langrenn om vinteren eller løpe- og skogsturer om sommeren. Ladestien er perfekt for både korte og lengre turer, bading og soling på en av strendene langs sjøen, eller et hyggelig kafébesøk på Sponhuset.

Parkering

Det følger rett til bruk av en parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Det er montert elbillader på parkeringsplassen.

Til hver seksjon følger rett til bruk av minst en parkeringsplass. Retten til parkeringsplass kan ikke avhendes. Retten kan kun leies bort til beboere i sameiene/lagene Persaunet Ekstra 1 til 4. Sameiet og alle dets beboere er pliktig medlem i kollektiv bildeleordning iht. pålegg fra Trondheim kommune og avtale med Trondheim Bilkollektiv av 20.10.2006, og stiller i denne forbindelse inntil to stk. biloppstillingsplasser vederlagsfritt til disposisjon for bilkollektivets bil(er).

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 3415.2 m²

Eiet tomt, eid av sameiet.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt ferdigattest for nybygg boliger datert 05.07.2013.

Det foreligger byggetegninger fra kommunen datert 2007. Tegningene samsvarer med dagens bruk av boligen, med unntak av at det er satt opp en skillevegg i stuen. Dette tiltaket er ikke søknadspliktig.

Ferdigattest datert: 05.07.2013.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av stue, kjøkken, bad, soverom og en innvendig bod.

Terrasse på 10 m² med utgang fra stuen.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 10 m².

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA - e: 10 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 10 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 57 m² Stue, kjøkken, bad, gang, soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m² Terrasse

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Bod i kjeller på 10 kvm er tatt med i leilighetens BRA-e. (Eksternt bruksareal)

Standard

Velkommen hjem!

Entré

Innbydende entré med stor skyvedørsgarderobe som gir god oppbevaringsplass og bidrar til et luftig førsteinntrykk. I tillegg har man en praktisk bod som gir ekstra lagringsmuligheter.

Stue

Leiligheten har en stor og luftig stue på ca. 38 kvm med delvis åpen kjøkkenløsning. Stuen har en skillevegg som gjør at den enkelt kan innredes i flere soner. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig romfølelse. Rommet har plass til både sofagruppe, spisebord og eventuell kontorplass.

Terrasse

Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt markterrasse på 10 kvm med gode solforhold. Perfekt for fine sommerdager og utendørs samvær. Sameiet har pent opparbeidet fellesområder som bidrar til trivsel.

Kjøkken

Moderne og stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer og godt med skapplass. Kjøkkenfrontene er glatte og hvite, som gir et rent og tidløst uttrykk, og den mørke benkeplaten skaper en fin kontrast. Kjøkkenet har integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kombiskap og ventilator. Plasseringen mellom stue og kjøkken egner seg godt til å innrede med stor spisegruppe.

Soverom

Soverommet måler 10 kvm og har god plass til både dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet er også utstyrt med en stor skyvedørsgarderobe som sørger for godt med lagringsplass. Veggene er malt i en dyp grønn tone som skaper en lun atmosfære. Det store vinduet slipper inn rikelig med dagslys.

Bad

Lyst og tidløst baderom med flislagte overflater, gulvvarme og downlights i himling. Badet er utstyrt med servantinnredning, dusjhjørne med innfellbare dører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Boder og parkering

Leiligheten har i tillegg til innvendig bod en kjellerbod på 10 kvm og parkeringsplass i parkeringskjeller. Alt dette er inkludert i felleskostnadene sammen med blant annet kabel-TV/internett og fjernvarme.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Just Roar Dragsten

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Vintervoll AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny termostat montert

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Nei.

Er arbeidet byggemeldt? Nei.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. El-bil lader montert på parkeringsplass i parkeringskjeller.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Leilighet i boligblokk oppført i 2012. Leiligheten ligger i 1. etasje i en boligblokk oppført i fire etasjer. Grunnmur er

oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong og er utvendig kledd med stående panel og teglstein. Etasjeskille er et betongdekke.

Boligen har ingen bygningsdeler med tilstandsgrad TG2 eller TG3.

Øvrig informasjon

Adresse

Kyavegen 5, 7045 TRONDHEIM

Gnr. 9, bnr. 865, snr. 28, ideell andel 1/1
i Trondheim kommune.

Selger

Elsie Øyan

Sameie

Persaunet Ekstra 4 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 999162444

Persaunet Ekstra 4 Boligsameie er et eierseksjonssameie bestående av 45 boligseksjoner. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Det gjøres oppmerksom på at terrassen ikke er en del av selve seksjoneringen for leiligheten. Seksjonen har midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal. Seksjoner i 1. etasje i Kyavegen 1, 3 og 5 har bruksrett til en utvidet platting/terrasse.

Vi gjør oppmerksom på følgende saker i sameiet:
- Montering av overvåkningskamera i parkeringskjelleren og ved inngang kjellerbod i Kyavegen 1. Tiltaket ble estimert til kr 42.500,- og finansieres av oppsparte midler.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 85116153

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

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse: Det kreves ikke styregodkjennelse av ny eier.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger:

Årsresultat - Persaunet Ekstra 4 Boligsameie

Sameiet hadde i 2023 samlede driftsinntekter på kr 1 222 428 og samlede driftskostnader på kr 1 629 728.

Dette ga et negativt årsresultat på kr 357 768. Årets største kostnad var drift og vedlikehold. Dette gjelder blant annet drift og vedlikehold av bygninger, heisanlegg, ventilasjonsanlegg, garasjeanlegg, brannsikring, elektro og VVS.

Årsresultat - Strinda velforening

Velforeningen hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 1 711 724 og samlede driftskostnader på kr 1 629 771.

Dette ga et positivt årsresultat på kr 86 967.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Lys grønn

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest som ligger vedlagt salgsoppgave.

Oppvarming

Boligen varmes opp med fjernvarme via vannbåren varme og radiatorer.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger og frisiktsone i henhold til reguleringsplan r0455.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025. I planen er eiendommen avsatt til sentrumsformål - nåværende og byggesone 2.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/9/865/28:

28.09.2012 - Dokumentnr: 802754 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 28

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 57/3402

01.01.2018 - Dokumentnr: 78615 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1601 Gnr:9 Bnr:865 Snr:28

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må

kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 52 350,00
 Grunnpakke kr 10 000,00
 Markedspakke kr 20 000,00
 Obos innhenting av info kr 3 125,00
 Oppgjørshonorar kr 5 900,00
 Tilretteleggingshonorar inkl. Interiørveiledning kr 17 500,00
 Visningshonorar pr. stk. kr 2 990,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 225,00. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 154 244,-
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Adrian Dyrstad
 Eiendomsmegler | Partner
 Adrian.dyrstad@emera.no
 Tlf: 905 01 824

Ansvarlig megler

Adrian Dyrstad
 Eiendomsmegler | Partner
 Adrian.dyrstad@emera.no
 Tlf: 905 01 824

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS
 Organisasjonsnummer 936749259
 Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,
 Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

13.03.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
 Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

KYAVEGEN 5

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260033	
Selger 1 navn	
Elsie Øyan	
Gateadresse	
Kyavegen 5	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7045
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	35049804

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

Initialer selger: EØ

1

Document reference: 05260033

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny termostat montert september 2026

Arbeid utført av

Vintervoll AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

El-bil lader montert på parkeringsplass i parkeringskjeller

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: EØ

2

Document reference: 05260033

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 05260033

Tilleggskommentar

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 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 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 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 05260033

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elsie Øyan	1aaf6102b7b675e846b65 75c38fec4728982fccd	27.02.2026 08:46:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260033

- 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>



Adresse

Kyavegen 5, 7045 TRONDHEIM

Dato for energimerking

03.03.2026

Merkenummer

Energiaattest-2026-265396

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

21098892

Gårdsnummer

9

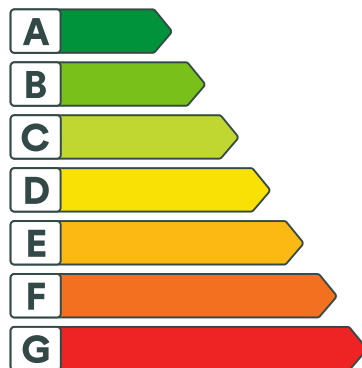
Bruksnummer

865

Seksjonsnummer

28

Bruksenhetsnummer

H0104


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2012

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

57,0 m²

Oppvarmet bruksareal

57,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

94,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

99,48 kWh/m²

Totalt levert pr. år

7 889 kWh



Kyavegen 5, 7045 TRONDHEIM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kyavegen 5, 7045 TRONDHEIM



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 7: 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 8: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 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: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

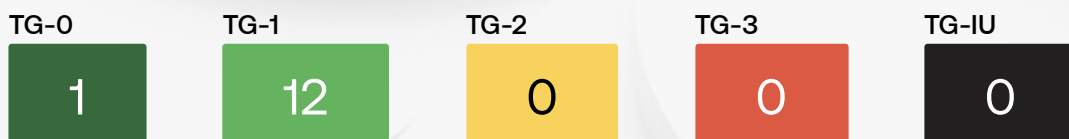
<https://www.enova.no>

Kyavegen 5 7045 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2012
BRA: 67 m²
BRA-i: 57 m²
Rapportdato: 2.3.2026 (Gyldig til 2.3.2027)

Samlet vurdering



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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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/40432>

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

Utvidet el-kontroll

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Kontrollen anbefales gjennomført før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.3.2026

Rapportdato
2.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Elsie Øyan**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Just Roar Dragsten**

Telefon: **40004459**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag A/S**

Epost: **just@tft.no**

Tittel:

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Kyavegen 5, 7045 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **9**

Bruksnr: **865**

Festenr:

Seksjonsnr: **28**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2012**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i 1.etasje i en boligblokk oppført i fire etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong og er utvendig kledd med stående panel og teglstein. Taket er et flatt tak. 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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetsens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenhetsen 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 boenhetsen. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

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

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

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

Bygning: Kyavegen 5

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	57	57 Romfordeling: Stue, kjøkken, bad, gang, soverom og bod.	0	0	10
Kjeller	10	0	10 Romfordeling: Bod	0	0
Totalt m²	67	57	10	0	10

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller på 10m² er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
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 balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med 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

6.3 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**

Kjøkken fra byggeår fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.4 Lovlighet / HMS

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 avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?

Ikke relevant/finnes ikke

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

6.5 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
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). TG 1 er satt på synlige avløpsrør i leiligheten.	

6.6 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?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen avvik ble registrert.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler tilstrekkelig 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 Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.8 Vannbåren varme

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

6.9 Ventilasjon

Type ventiler	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
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
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.	

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
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
Det ble ikke påvist skader eller avvik ved baderommets overflater	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	
Baderommets tettesjikt vurderes å fungere som tiltenkt	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Ventilasjon

Type ventiler	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-0

Hulltaking er ikke foretatt da vegger i dusjsone grenser mot rør/ventilasjonssjakt og mot naboellighet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Era Eiendomsmegling AS
Emera Trondheim v/Sofie Rongve Svendsen
Nedre Flatåsveg 389, 7099 FLATÅSEN
E-post: sofie.svendsen@emera.no

Deres ref.: 05260033 . Vår ref.: 7182-1-28

Dato: 25.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Persaunet Ekstra 4 Boligsameie
Organisasjonsnr: 999162444
Seksjonseier: Øyan, Elsie
Medeier:
Leilighetsnummer: 28
Adresse: Kyavegen 5, 7045 TRONDHEIM
Seksjonsnummer: 28
Gnr. 9
Bnr. 865

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 85116153.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.

Parkering følger seksjon, parkeringskjeller

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr år/ pr kvartal mot innkrevd a kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig / kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no> For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Sameiet har pliktig medlemskap i Strinda Velforening. Kontingent er inkludert i felleskostnadene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 875,97,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kontingent Strinda Velforening	236,00	
A-konto fjernvarme	465,78	
Garasje	170,00	
TV/bredbånd	733,00	
Felleskostnader	1 271,19	

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. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	695,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	14 269,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hege Lervik Wuttudal pr. e-post: hege.wuttudal@obos.no eller telefon: 22 86 83 44.

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 han 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:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Hilde Moen, e-post:

persaunetekstra4@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@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.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. 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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON VED SALG AV BOLIG TILKNYTTET STRINDA VELFORENING

FORENING: Strinda Velforening

Stiftet: 23.06.2005

Org.nr. 992 765 119 i Trondheim kommune.

Velforeningens område tilsvarer tidligere Persaunet Leir mm.

Kontingent:

Kontingent fordeles iht. vedtektenes bestemmelser og dekker driftskostnader i velforeningen jfr. budsjett.

Fakturering av kontingent gjøres direkte til de enkelte sameier/borettslag i velforeningen, ikke til hvert medlem.

Styrets leder er:

Nils Magne Killingberg

E-post: strindavelforening@styremail.no

Velforeningens forretningsfører er:

Kjeldsberg Boligforvaltning AS, Postboks 4284, 7436 Trondheim.

Kontaktinformasjon: boligforvaltning@kjeldsberg.no

INFORMASJON EIERSKIFTE:

Gebyrer til forretningsfører i forbindelse med salg av boligen utgjør fra 01.01.2026:

Kr 4.338,- inkl. mva. for megleropplysninger.

Kr 6.725,- inkl. mva. for eierskiftegebyr. Påløper der eier ikke er tilknyttet velforeninga via et sameie, borettslag eller grendelag.

Ovennevnte gebyrer faktureres megler.

Velforeningens vedtatte og gjeldende dokumenter følger vedlagt.

Vi gjør oppmerksom på at velforeningen vedtar nytt budsjett i perioden oktober/november. Ved innhenting av opplysninger i denne perioden med salg/markedsføring noe senere bør megler innhente oppdatert informasjon om fellesutgifter for påfølgende år ved markedsføringstidspunkt.

Eiendomsmegler er selv ansvarlig for å holde seg oppdatert om eventuelle endringer og planer om endringer i fellesutgifter etc. Utsendt informasjon inneholder kun informasjon forretningsfører besitter pt., eventuelle tilleggsopplysninger som kommer til forretningsfører/styret ved senere tidspunkt vil ikke bli ettersendt.

Lykke til med salg av boligen.

Med vennlig hilsen

Kjeldsberg Boligforvaltning AS

VEDTEKTER

for

Persaunet Ekstra 4 Boligsameie, org. nr. 999 162 444

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

(Endret på årsmøte 16. april 2018)

Innholdsfortegnelse

1. Innledende bestemmelser	3
1.1 Navn og opprettelse	3
1.2 Hva sameiet omfatter	3
1.3 Sameiebrøk	3
2. Rettslig disposisjonsrett	3
2.1 Rettslig disposisjonsrett	3
3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene	3
3.1 Rett til bruk	3
3.2 Enerett til bruk	4
3.2 Ordensregler og dyrehold	4
4. Sameiets parkeringsplasser	5
4.1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider	5
4.2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	5
5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar	5
5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten	5
5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.	6
6. Felleskostnader, pantsikkerhet og heftelsesform	7
6.1 Felleskostnader	7
6.2 Betaling av felleskostnader	7
6.3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	8
6.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad	8
7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)	8
7.1 Mislighold	8
7.2 Pålegg om salg av seksjonen	8

7.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)	8
8. Styret og dets vedtak	8
8.1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag	8
8.2 Styremøter	9
8.3 Styrets oppgaver	9
8.4 Styrets beslutningsmyndighet	9
8.5 Inhabilitet	9
8.6 Styrets representasjonsadgang og ansvar	9
9. Årsmøtet	10
9.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.	10
9.2 Tidspunkt for årsmøtet	10
9.3 Innkalling til årsmøte	10
9.4 Saker årsmøtet skal behandle	10
9.5 Hvem kan delta i årsmøtet	11
9.6 Møteledelse og protokoll	11
9.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte	11
9.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet	11
9.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak	12
9.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere	12
9.11 Inhabilitet	12
10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring	13
10.1 Forretningsfører	13
10.2 Regnskap og revisjon	13
10.3 Forsikring	13
11. Diverse opplysninger	13
11.1 Definisjoner	13
11.2 Endringer i vedtektene	14
11.3 Generelle plikter	14
12. Velforening	14

1. Innledende bestemmelser

1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Persaunet Ekstra 4 Boligsameie (forkortes PE4). Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.09.2012.

1.2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 45 boligseksjoner på eiendommen gnr. 9, bnr. 865 i Trondheim kommune.

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

1.3 Sameiebrøk

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2.1 Rettslig disposisjonsrett

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.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3.1 Rett til bruk

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.

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.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

3.2 Enerett til bruk

Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonsnummer i 1. etg av Kyavegen nr. 1, 3 og 5 har rett til bruk av utvidelsen som er gjort for platting (terrasse) i forkant av seksjonen. Disse utvidelser er søkt om eller må søkes styret om.

- Kyavegen 1 – Seksjon nr. 9, 10, 11 og 12
- Kyavegen 3 – Seksjon nr. 1, 2, 3, 4
- Kyavegen 5 – Seksjon nr. 25, 26, 27, 28, 29

Eneretten gjelder fram til 2048 (maksimalt 30 år).

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3.2 Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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. Sameiets parkeringsplasser

Til hver seksjon følger rett til bruk av minst en parkeringsplass. Retten til parkeringsplass kan ikke avhendes. Retten kan kun leies bort til beboere i sameiene/lagene Persaunet Ekstra 1 til 4. Sameiet og alle dets beboere er pliktig medlem i kollektiv bildeleordning iht. pålegg fra Trondheim kommune og avtale med Trondheim Bilkollektiv av 20.10.2006, og stiller i denne forbindelse inntil to stk. Biloppstillingsplasser vederlagsfritt til disposisjon for bilkollektivets bil(er).

4.1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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.

- a. Begrenset til 16 Amp 230volt kurs
- b. installasjon skal utføres av autorisert elektriker (gjørne den som sameie har avtale med)
- c. Det skal leveres dokumentasjon på utført arbeide.

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

4.2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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.

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

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

Retten kan kun leies bort til beboere i sameiene/lagene Persaunet Ekstra 1 til 4.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, armaturer, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- 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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

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

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

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.

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.

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.

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 bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6.1 Felleskostnader

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.

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

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første avsnitt i dette punkt.

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

6.2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6.3 Panterett for seksjonseienes 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 beslattes 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 sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8.2 Styremøter

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

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

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

- 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

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.

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

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.

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

9. Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

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.

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

9.3 Innkalling til årsmøte

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.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

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

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

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

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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.

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

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.

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.

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

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

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

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

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

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

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.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

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.

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

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 deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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

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

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 tilleggsdel. 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.

- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11.2 Endringer i vedtektene

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

11.3 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 29. mai 2017 nr. 91.

12. Velforening

Sameiet plikter å være medlem av Strinda Velforening (stiftet 23.06.05). Medlemskapet i velforeningen kan ikke sies opp med mindre dette vedtas enstemmig i velforeningen. Formålet er å drive og vedlikeholde sameiets ute-områder med installasjoner, innretninger, parkeringsplasser og friarealer.

Vedtekter for Strinda Velforening

Org nr. 992 765119

Vedtatt på konstituerende møte 23.06.2005, sist endret på ekstraordinært årsmøte 08.12.2025.

§ 1 Navn

1.1 Foreningens navn er Strinda Velforening.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Velforeningens formål er, på vegne av medlemmene, drive og vedlikeholde velforeningens område slik beskrevet i reg. plan nr. 455 (ref. paragraf leir) med installasjoner, innretninger, parkeringsplasser og friarealer. Velforeningen skal ivareta medlemmenes interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.

2.2 Velforeningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.3 Velforeningen kan ivareta områdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

§ 3 Geografisk område

3.1 Velforeningens område tilsvarer tidligere Persaunet Leir mm. og er definert jfr. kart - se eget vedlegg.

§ 4 Juridisk person

4.1 Velforeningen er en frittstående juridisk person, med upersonlig og uten ansvar for gjeld for medlemmene. Velforeningen skal registreres i Brønnøysundregistrene.

§ 5 Pliktig medlemskap

5.1 Samtlige eiere til enhver tid av eksisterende eller regulerte bo- eller bruksenheter på omforente område er pliktige medlemmer. Vedkommende må forholde seg til foreningens vedtekter og formål og må også betale det til enhver tid fastsatte å konto beløp.

§ 6 Betaling av medlemskontingent

6.1 Medlemskontingenten er fastsatt av årsmøtet, evt. ekstraordinært årsmøte gjennom omforent og vedtatt budsjett. Den faktureres hvert enkelt boliglag og bedrift og skal innbetales til fastsatt tid på velforeningens bankkonto.

Kontingenten beregnes etter fast pris pr. enhet med fordelingsnøkkel slik:

a/ Boligsameier og borettslag fast pris med én del pr. registrerte bolig.

b/ Næringsareal med registrert, bebygd areal (BYA) fra Kartverket/Grunnboka multiplisert med antall etasjer over bakkenivå.

Styret har ansvar for å ajourføre endringer i bruksenhetene innenfor området.

6.2 Medlemmene har ansvar for felleskostnadene uavhengig av om vedkommende velger å benytte seg av installasjoner, innretninger, parkeringsplasser eller området for øvrig (jfr. reguleringsplan). Unntak fra dette kan gjøres dersom årsmøtet fastsetter at noen av medlemmene kan gis disposisjonsrett til deler av arealet.

6.3 Unnlatelse av å betale medlemskontingent beløp anses som mislighold fra

medlemmenes side og kan inndrives av styret eller de styret bemyndiger.

6.4 Som felleskostnader anses blant annet:

- ✓ Forsikring
- ✓ Kostnader til drift og vedlikehold
- ✓ Gatebelysning
- ✓ Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar

§7 Medlemmenes bruk av eiendommen

7.1 Området skal tjene som fellesareal for samtlige medlemmer, og samtlige medlemmer har rett til å benytte området til det som det er beregnet og vanlig benyttet til.

§ 8 Årsmøte

8.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Frist for saker som medlemmer ønsker behandlet på årsmøtet må angis i varsel om årsmøte. Varsel om årsmøte sendes medlemmene senest en måned før årsmøtedato og frist for å melde saker som ønskes behandlet er 14 dager før årsmøtedato. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før årsmøtet. Budsjettforslag sendes ut til styrene i velforeningen senest 14 dager før møtet med samarbeidsutvalget vedrørende budsjettet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen. I tilfelle medlem er deltager i sameie/borettslag anses medlemmet innkalt når innkalling er sendt lagets styre.

8.2 Alle medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivningen kan skje ved fullmakt. Ingen kan være fullmektig for mer enn ett medlem.

8.3 Et medlem har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

8.4 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Styreleder i sameie/borettslag har uttalelsesrett ved årsmøte selv om vedkommende personlig ikke eier enheter i borettslaget/sameie.

8.5 Årsmøtet behandler:

- Årsmelding
- Årsregnskap for foregående år
- Godkjenning av styrehonorar
- Innkommende forslag
- Valg

8.6 Det velges møteleder til å lede årsmøtet, referent, samt ett medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møteleder. Møteleder behøver ikke være medlem i velforeningen.

8.7 Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende

avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke og stemmene skal anses som ikke avgitt.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

8.8 Årsmøtets vedtak fattes med alminnelig flertall. Følgende vedtak krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

✓ Endring av vedtektene.

✓ Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

✓ Vedtak om at enkelte medlemmer etter søknad til årsmøtet gis disposisjonsrett til deler av området, forutsetter at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk.

✓ Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

8.9 Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

9.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller revisor finner det påkrevet, eller når minst halvparten av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 10 Velforeningens styre

10.1 Velforeningen skal ha et styre bestående av minst fem styremedlemmer, og to varamedlemmer. Styreleder velges separat på årsmøtet. Forslag til kandidater til styret skal komme fra samarbeidsutvalget i velforeningen og valget foretas på årsmøtet. Styret konstituerer seg selv.

10.2 Alle representanter til styret velges for to år av gangen, slik at halve styret er på valg hvert år. Samtlige kan gjenvelges. Styreleder har ansvar for å innkalle hele samarbeidsutvalget til minst to årlige møter. Et av møtene avholdes før årsmøtet hvor kandidatene gjøres kjent, og hvilke sameier/borettslag/virksomheter disse tilhører.

10.3 Styret skal:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for velforeningens daglig ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte området (jfr. reguleringsplan).
- Føre kontroll med velforeningens økonomi.
- Inngå avtale med forretningsfører og andre leverandører av tjenester, gi instruks for dem og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si opp avtaler ved mislighold.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Etter beste evne søke å oppfylle velforeningens formål.

- Representere foreningen utad.

10.4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

10.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

10.6 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og har rett til å bevilge beløp i henhold til vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder (nestleder) samt ett styremedlem.

10.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

10.8 Styret representerer velforeningen og forplikter den med underskrift av to styremedlemmer.

§ 11 Oppløsning, sammenslutning, deling

11.1 Oppløsning av velforeningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsningen vedtatt med minst to tredjedels flertall, innkalles det til ekstraordinært årsmøte tre måneder senere. For at oppløsningen skal skje, må vedtaket gjentas med minst to tredjedels flertall. Det skal velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

11.2 Sammenslutning med andre foreninger eller deling av velforeningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendig vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring. Styret skal i den forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra velforeningens kreditorer.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7182

Persaunet Ekstra 4 Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Persaunet Ekstra 4 Boligsameie

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 2024 kl. 18:00, Sansen for smak, Persaunet Helse- og Velferdssenter, Kristine Bonnevidesveg 20.

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.

Transport

Het vil bli mulighet for bilskyss til årsmøtet. Ta kontakt med styreleder i forkant av møtet, så stiller styret med transport.

Servering

Det vil bli enkel servering.

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. Montering av overvåkningskamera i PE4 sin del av parkeringskjeller, samt ved inngang til bodområdet Kyavegen 1
8. Hindring av dagens frie tilgang for utenforstående til trappeløp og svalgang i Kyavegen 5
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Persaunet Ekstra 4 Boligsameie

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Hege Wuttudal fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder.

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

Protokollfører og protokollvitne velges av årsmøte.

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 at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 7182 Årsrapport Sameiet Persaunet Ekstra 4.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000.

Sak 7

Montering av overvåkningskamera i PE4 sin del av parkeringskjeller, samt ved inngang til bodområdet Kyavegen 1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsak:

- Preventivt i forhold til fremtidige innbrudd og skadeforvoldelse
- Økt mulighet for at eventuelle gjerningsmenn blir avslørt.
- Økt trygghet for våre beboere.
- Kun PE4 som pr. i dag IKKE har montert kamera i P-kjelleren.

Mottatt tilbud fra flere leverandører. Estimert pris på ev. valgt løsning er

kr. 42500,- inkl. m.v.a.

Løsning:

Det monteres kamera som dekker inngang til bodområde Kyavegen 1.

Det monteres kamera som dekker inngangsdør til P-kjeller fra Kyavegen 1. Dette kameraet vil også kunne dekke inngang til bodområdet under Kyavegen 3.

Det monteres kamera som dekker inngang til P-kjeller fra Kyavegen 5. Det samme kameraet vil også kunne dekke inn- og utkjøringen av PE4 sitt P-område.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar montering av kameraovervåkning i P-kjeller og ved inngang kjellerbod i Kyavegen 1, i henhold til tilbud fra Berg & Wigum AS. Tiltaket finansieres via allerede oppsparte midler.

Sak 8

Hindring av dagens frie tilgang for utenforstående til trappeløp og svalgang i Kyavegen 5

Forslag fremmet av:

Vigdis og Hans Christian Hoff

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Postkassene til samtlige beboere i Kyavegen 1-3 og 5 er plassert i gjennomgangen i første etasje i Kyavegen. Adkomsten fra begge sider (fra Kyavegen og fra Fernanda Nissens vei) er døgnåpne for hvem som helst

Samtidig er døren fra denne gjennomgangen inn til trappeløpet i Kyavegen 5 åpen til enhver tid. Allmennheten har dermed uhindret adgang frem til ytterdørene til enhver leilighet i bygget, da det heller ikke er låsbar dør fra svalgangen inn til trappeløpet.,

Svalgangen i nr. 5 går i hver etasje over i enn brann/rømningstrapp, som ender på plenen mot fortauets i Fernanda Nissens gate. Det er ingen port ved enden av trappen. Dette innebærer at enhver kan ta seg uhindret frem til inngangsdøren til enhver av leilighetene i nr.5 ved bruk av trappen fra bakkeplanet.

Allmennheten har på denne måten fri bane frem til inngangsdørene til enhver leilighet i Kyavegen 5, så vel fra postkassegangen som fra enden av branntappen. Dette oppleves som svært utrygt av flere av beboerne; en del av disse er eldre og/eller enslige.

Styret bes treffe tiltak for å hindre denne frie adkomsten; f.eks. ved at det blir satt opp en låsbar port i enden av branntappen, samtidig som det settes opp en låsbar dør inn til trappeløpet fra postkassegangen. Her må det da i så fall etableres en ordning med ringeklokke og telefonforbindelse og fjernåpning fra leiligheten.

Styrets innstilling

Hensikten med forslaget er å hindre allmennheten adgang til hver enkelt leilighets ytterdør.

Styret ser ikke at dette forslaget, uten videre, skal kunne godkjennes på årsmøtet.

Begrunnelse:

1. Det er ikke foretatt en helhetlig vurdering av hvilke tiltak som her er nødvendig.
2. Det er følgelig heller ikke vurdert hvilke økonomiske konsekvenser dette forslaget vil ha for sameiet.
3. Styret kan ikke se at allmennheten har bedre tilgjengelighet til ytterdørene i Kyavegen 5 enn til våre øvrige boenheter i Kyavegen 1 og Kyavegen 3.

Dette begrunnes i at samtlige boenheter i sameiet kan nås uten noen form for låsbare hindringer. Dette gjelder også via sameiets øvrige branntapper/rømningsveier.

Styrets anbefaling er derfor at årsmøtet forkaster forslaget i sin helhet.

Forslag til vedtak

Det etableres en ordning som hindrer dagens frie tilgang for utenforstående til trappeløp og svalgang i Kyavegen 5 .

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Følgende tillitsvalgte er ikke på valg i år:

- Peder Garten

Jørgen Fagge har gitt beskjed om at han ønsker å fratre sin styreplass. Styret ønsker på nåværende tidspunkt ikke å sette inn en erstatter, men beholde styrets antall på totalt 4 stk.

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Arne Jørgen Kvarme

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hilde Moen
- Tor Lamøy

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne Fritjof Dahl
 - Roar Gjølme
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Jørgen Kvarme	Kyavegen 1
Styremedlem	Jørgen Fagge	Kyavegen 5
Styremedlem	Peder Garten	Lade Allé 100
Styremedlem	Tor Lamøy	Kyavegen 1
Styremedlem	Hilde Moen	Kyavegen 3
Varamedlem	Roar Gjølme	Kyavegen 1
Varamedlem	Inge Iversen	Kyavegen 3

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post: persaunetekstra4@styrommet.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 Persaunet Ekstra 4 Boligsameie

Sameiet består av 45 seksjoner.

Persaunet Ekstra 4 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999162444, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

9 865

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

Persaunet Ekstra 4 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85116153. 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. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

1 STYRETS PERIODE OG MØTER

1.1. Periode

Styret har hatt arbeidsperiode fra 05.05.23 til 16.04.24

1.2. Styremøter

Styret avholder normalt styremøter hver måned med unntak av sommeren. Det er totalt avholdt 11 styremøter i perioden, samt at flere saker er diskutert og avklart pr. telefon og epost.

1.3. Møter med PE1, PE2, PE3 og Strinda Velforening

Styret har i perioden hatt et tett samarbeid med våre naboer i PE1, PE2 og PE3 rundt felles utfordringer og behov. Hovedtema har vært: Gjesteparkering i p-kjeller, Vedlikehold og drift av port mot Kyavegen, Styret har også vært representert i samarbeidsutvalget til Strinda Velforening.

Styret i Strinda Velforening har inngått avtale med ny leverandør i forb. med brøyting, plen- og hekk klipping etc. Noen oppstartsproblemer har forekommet, og Velforeningen har fått fortløpende tilbakemelding på de løsninger som ikke har fungert optimale.

1.4. Dialog og møte med forretningsfører

Styret har god og jevn dialog med vår forretningsfører OBOS. Avklaringer gjort på e-post og telefon etter behov.

1.6. Vibbo

Styret har aktivt tatt i bruk Vibbo. Dette har gjort det enklere for styret å kommunisere med alle som bor i sameiet. Ved bruk av Vibbo opplever styret effektiv distribusjon av oppdateringer og viktige beskjeder med integrert utsendelse av både e-post og SMS.

Noen av sakene som er distribuert på Vibbo siste året er:

- Info om dugnad og rengjøring av parkeringskjeller
- Fortløpende info vedr. fremdrift innglassing trapp Kyavegen 1
- Julehilsen fra styret
- Info vedr. parkering
- Info vedr. driftsproblemer heis, garasjeport, radiatorvarme, dør inn til bodområdet, lys i bodområdet
- Røykvarslerens dag (minner om bytte av batterier)
- Div. info fra Strinda Velforening

1.7. Dugnad

Det ble avholdt dugnad i sameiet mandag 8. mai 2023.

2 Søknader fra beboere

Søknad om etablering av El-Bil lader – Styret har mottatt, og godkjent, flere søknader om montering av elbil lader i perioden. Disse godkjennes, forutsatt at godkjent leverandør og utstyr benyttes, samt at Samsvarserklæring leveres styret i etterkant.

Det er også mottatt søknad om montering av trampoline på fellesområdet vårt. Søknad avslått.

3 Vannlekkasje i fellesgarasje

Den tidvise vannlekkasjen i vårt parkeringsareal er fortsatt ikke reparert. Det jobbes med å avdekke hvor vannet trenger inn.

4 Innglassing av trapp i Kyavegen 1

Arbeidet med innglassing ble noe forsinket, men jobben ble ferdigstilt de siste dagene før jul. Resultatet ser så langt svært bra ut.

5 Utvendig vedlikehold bygningsmasse

Et behov for utvendig vedlikehold av bygningsmassen vår vil etter hvert være økende. Maling etc. er kostnadskrevende tiltak, og styret forsøker å utsette denne type tiltak så lenge som det er forsvarlig. Styret har kontakt med autorisert maler som bistår oss i denne vurderingen.

6 Organisering av felles montering av ladeutstyr for elbil

Styret har gjort undersøkelser i forhold til kapasitet el. anlegg mot antall monterte el. bil ladere i vår del av P-Kjeller. Antallet el bil ladere er økende og vi har derfor inngått avtale med Berg & Wigum om montering av belastningsovervåkning. Dette systemet reduserer belastningen om den nærmer seg et kritisk punkt. Forutsetning for at dette skal virke er at alle nymonterte ladere må kommunisere med systemet. Det er derfor lagt et krav at tilpasset utstyr benyttes ved fremtidig montering. Styret har, på vegne av beboerne, fremforhandlet prisavtale med Berg & Wigum i denne forbindelse.

7 Innbrudd i bodområdet Kyavegen 1

Reparasjonsarbeidet etter innbruddet våren 2023 ble ferdigstilt først etter ferien. Det var lang ventetid på ny dør og øvrig utstyr. Etter litt justeringer av dørlås ser nå dette ut til å fungere tilfredsstillende.

8 Budsjett 2024

Styret har behandlet budsjett for 2024 og det ble da vedtatt en økning i felleskostnadene fra og med januar måned. Dette med bakgrunn i den generelle prisøkningen som oppleves på de varer og tjenester vi etterspør. Økt felleskostnad harmonerer med det forventede kostnadsnivå.

9 Overvåkningskamera

Styret har igjennom perioden jobbet med løsning for kameraovervåkning av parkeringskjeller og inngang bodområdet. Det er innhentet tilbud fra flere leverandører. Montering av overvåkningskamera må, ifølge Datatilsynet, være forankret i et felles ønske om dette hos beboerne. Det kreves derfor to tredjedels flertall i årsmøtet hvis dette skal legges frem som egen sak. Styret ønsker at saken legges frem som eget forslag ovenfor det kommende Årsmøtet.

10 Serviceleverandører

Styret har valgt å ha videre drift via eksisterende serviceleverandører.

Det har vært dialog med de fleste serviceleverandørene i perioden.

Serviceleverandører har 1 eller 2 periodiske vedlikehold på installasjonene hvert år.

Normalt vår og høst med mindre annet avtales.

Utbedring av avvik rapportert via service utbedres fortløpende. Styret ser at det meldes inn slitasje på deler og utstyr, noe som er å anse som normalt i forhold til år.

Persaunet Ekstra 4 Boligsameie har i dag avtaler med:

- Orion Vaktmester service – Ukentlig ettersyn av installasjoner, bytte av belysning, rydding og strøing med mere, årlig renhold av garasje
- NRS - Norsk Renhold Service – Vask og renhold innomhus i heiser og fellestrappehus 1 gang pr uke. Bytte av matter i gang ved postkasser
- Rørfunn – alt VVS teknisk arbeide. Tappevann og fjernvarme
- Berg & Wigum – elektrisk arbeide på felles arealer og felles installasjoner
- Kone (tidligere Starlift) – Service på heiser
- Gjensidige – forsikringer
- Techem – Energi avregning for varmt tappevann og oppvarming (fjernvarme)
- Telenor - Internett og TV kanaler
- Anticimex – Skadedyrkontroll
- Økovent – Vedlikehold av ventilasjonsanlegg garasje og tak, enkelte seksjoner har også vedlikehold på interne ventilasjonsanlegg
- Trønderenergi – strøm felles installasjoner
- NOKAS – Nøkkeloppbevaring
- Trondheim Bilkollektiv – Gir den enkelte beboer mulighet til å melde seg inn i Bilkollektivet og benytte bilene de har i parkeringskjelleren og andre steder i byen. Bilkollektivet har også EL- Biler i garasjen.

11 DIVERSE

Styret har fortløpende vært i dialog med beboere og andelseiere og behandlet diverse forhold/saker vedr eget eierforhold og boligsameiets anliggende.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 357 768,- og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 805 621.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. 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 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Persaunet Ekstra 4 Boligsameie.

Lån

Persaunet Ekstra 4 Boligsameie 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 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av brøkfordelte felleskostnader og kr. 69,- i økning i kabel-TV og internett fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

PERSAUNET EKSTRA 4 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 999 162 444, KUNDENR. 7182

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 222 428	1 193 808	1 222 000	1 382 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 222 428	1 193 808	1 222 000	1 382 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-15 510
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-110 000
Revisjonshonorar	5	-9 398	-11 138	-11 000	-11 500
Forretningsførerhonorar		-78 020	-75 008	-79 000	-82 400
Konsulenthonorar	6	-15 750	-2 640	-5 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-625 433	-218 133	-690 000	-573 500
Forsikringer		-153 686	-133 029	-146 000	-170 000
Kommunale avgifter	8	-2 971	-1 601	0	-3 000
Kostnader sameie		0	-112 268	-112 268	-121 250
Energi/fyring		-46 844	-43 853	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-322 404	-296 918	-315 000	-347 630
Andre driftskostnader	9	-261 124	-137 172	-160 200	-160 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 629 728	-1 145 860	-1 702 568	-1 679 890
DRIFTSRESULTAT		-407 300	47 948	-480 568	-297 890
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	49 809	28 980	0	0
Finanskostnader	11	-277	-1 053	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		49 532	27 927	0	0
ÅRSRESULTAT		-357 768	75 875	-480 568	-297 890
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	75 875		
Fra opptjent egenkapital		-357 768	0		

PERSAUNET EKSTRA 4 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 999 162 444, KUNDENR. 7182

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	50
Forskuddsbetalte kostnader		97 743	91 394
Energiavregning	12	44 092	5 255
Driftskonto OBOS-banken		664 027	546 521
Sparekonto OBOS-banken		547 707	714 912
Sparekonto OBOS-banken II		565	24 940
SUM OMLØPSMIDLER		1 354 134	1 383 072
SUM EIENDELER		1 354 134	1 383 072
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		805 621	1 163 389
SUM EGENKAPITAL		805 621	1 163 389
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 902	33 480
Leverandørgjeld		511 611	186 203
SUM KORTSIKTIG GJELD		548 513	219 683
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 354 134	1 383 072
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 16.03.2024
 Styret i Persaunet Ekstra 4 Boligsameie

Arne Jørgen Kvarme /s/ Tor Lamøy /s/ Hilde Moen /s/

Peder Garten /s/ Jørgen Fagge /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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	815 808
TV/bredbånd	314 820
Garasje	91 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 222 428

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket taxi for kr 243 og bevertning for kr 2 607, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 398.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 750
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-15 750
-----------------------------	----------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-315 125
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-35 152
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-28 563
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 285
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 290
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-33 965
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 349
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-131 509
---------------------------------	----------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-195
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-625 433
---------------------------------	-----------------

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 971
-----------------------	--------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 971
-------------------------------	---------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 478
-----------------------------	---------

Vaktmestertjenester	-70 142
---------------------	---------

Vakthold	-2 087
----------	--------

Renhold ved firmaer	-38 438
---------------------	---------

Andre fremmede tjenester	-1 974
--------------------------	--------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 290
--------------------------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-2 850
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-4 050
-----------------------	--------

Kontingenter	-120 368
--------------	----------

Bank- og kortgebyr	-2 947
--------------------	--------

Velferdskostnader	-4 500
-------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-261 124
----------------------------------	-----------------

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 956
-------------------------------------	-------

Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 360
------------------------------------	--------

Kundeutbytte fra Gjensidige	14 493
-----------------------------	--------

SUM FINANSINNTEKTER	49 809
----------------------------	---------------

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-277
SUM FINANSKOSTNADER	-277

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-455 265
SUM INNTEKTER	-455 265

KOSTNADER

Techem	65 331
Fjernvarme	398 282
Kommunale avgifter (vann og avløp)	35 744
SUM KOSTNADER	499 357

SUM ENERGIAVREGNING	44 092
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 7182 Selskapsnavn: Persaunet Ekstra 4 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Resultatregnskap

Strinda Velforening

Alle beløp i NOK

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Note					
Diverse driftsinntekter	2	105 404	0	0	0
Felleskostnader		1 606 320	1 606 577	1 614 000	1 818 567
Leieinntekter		0	0	0	4 000
Sum inntekter		1 711 724	1 606 577	1 614 000	1 822 567
Diverse lønn og andre godtgjørelser	3	75 306	57 050	57 050	91 280
Revisjonshonorar	3	10 102	14 213	13 900	14 800
Forretningsførerhonorar		76 575	95 813	101 095	57 000
Andre honorarer og kontingenter		2 183	4 813	5 000	5 000
Kommunale avgifter og renovasjon	4	45 415	13 138	0	20 000
Administrasjons- og møteutgifter		3 457	920	0	7 000
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg		0	22 314	0	10 000
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	4	1 295 660	1 375 328	0	1 425 000
Vedlikehold/ drift	4, 5	95 640	37 824	1 338 500	50 000
Energikostnader		21 170	32 471	35 000	36 050
Avsetning framtidig vedlikehold		0	0	0	50 000
Gebyr og bankomkostninger		4 262	2 139	2 000	12 000
Sum driftskostnader		1 629 771	1 656 021	1 552 545	1 778 130
Driftsresultat		81 953	-49 444	61 455	44 437
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		5 014	10 228	0	0
Finansresultat		5 014	10 228	0	0
Resultat		86 967	-39 216	61 455	44 437
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	6	86 967	-39 216	61 455	44 437
Sum overføringer		86 967	-39 216	61 455	44 437

Budsjett 2026

Strinda Velforening

Alle beløp i NOK

	Budsjett		Virkelig	
	2026	2025	Regnskap pr august 2025	Regnskap 2024
Diverse driftsinntekter	0	0	40 000	105 404
Felleskostnader	1 885 854	1 818 567	1 108 903	1 606 320
Leieinntekter	0	4 000	0	0
Oppbygging likviditet	8 000	0	0	0
Sum inntekter	1 893 854	1 822 567	1 148 903	1 711 724
Diverse lønn og andre godtgjørelser	114 100	91 280	91 280	75 306
Revisjonshonorar	15 836	14 800	13 260	10 102
Forretningsførerhonorar	59 622	57 000	45 364	76 575
Andre honorarer og kontingenter	1 000	5 000	885	2 183
Kommunale avgifter og renovasjon	20 000	20 000	17 550	45 415
Administrasjons- og møteutgifter	10 000	7 000	7 172	3 457
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	1 000	10 000	0	0
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	1 477 725	1 425 000	950 000	1 295 660
Vedlikehold/ drift	88 000	50 000	66 969	95 640
Energikostnader	22 000	36 050	12 488	21 170
Forsikring	20 000	0	0	0
Avsetning framtidig vedlikehold	50 000	50 000	0	0
Gebyr og bankomkostninger	6 000	12 000	1 739	4 262
Sum driftskostnader	1 885 283	1 778 130	1 206 707	1 629 771
Driftsresultat	8 571	44 437	-57 804	81 953
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter	0	0	0	5 014
Finansresultat	0	0	0	5 014
Resultat	8 571	44 437	-57 804	86 967
Overføringer				
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0	86 967
Sum overføringer	0	0	0	86 967

Orgnr: 992765119 - Utarbeidet den 11.12.2025 av Kjeldsberg Boligforvaltning AS



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	9	865	0	28	Kyavegen 5, 7045 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	3413.76m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
5001 r0455	Persaunet. (26.8.2004)	Boliger	2970.14m ²
5001 r0455	Persaunet. (26.8.2004)	Frisiktsone	4.49m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
k0001a	Kommuneplanens arealdel 2001-2012 (19.2.2004)
r0126	Tyholtveien - Persaunet Hageby og utvidelse av Persaunveien. (18.4.1951)
r0126a	Bromstad - Tyholtmo m.fl. (10.2.1955)
r0126b	Bromstad - Tyholtmo m. fl. (15.6.1961)
r0126g	Kong Øysteins vei ved Kong Øysteins vei nr. 19 (9.4.1965)
r0126k	Persaunvegen - Persaunet Leir - Aasta Hansteens vei - Tyholtvegen - Gina Kroghs veg (18.3.1967)
r0126n	Persaunvegen, Strinda Alders og Sykehjems tomt for boligblokk med trygdeleiligheter. (12.12.1972)
r0126o	Persaunet Leir, omregulering av del til boligformål (12.10.1978)
r0126r	Persaunet, gnr. 56/1 Reguleringsendring og fradeling (Persaunvegen 54B) (17.3.1998)
r0126t	Persaunet del II
r0161	Pineberg, Sommerro og deler av Baldershage (20.5.1963)
r0455a	Persaunet Leir, 9/591, tilleggsparsell til Persaunv.48, 9/628. (31.8.2004)

r0455b	Persaunet, område B6 (29.3.2007)
r20110051	Persaunvegen 54 (24.4.2014)
r20120027	Persaunet. Del av gnr 56 bnr 1 m.fl. (31.10.2013)
r20140037	Tyholtveien fra Persaunvegen til Kong Øysteins veg (29.8.2019)
r20190016	Marie Michelets vei 9a og b (30.9.2020)
r20210021	Fernanda Nissens veg og del av Kong Øysteins veg (7.3.2024)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

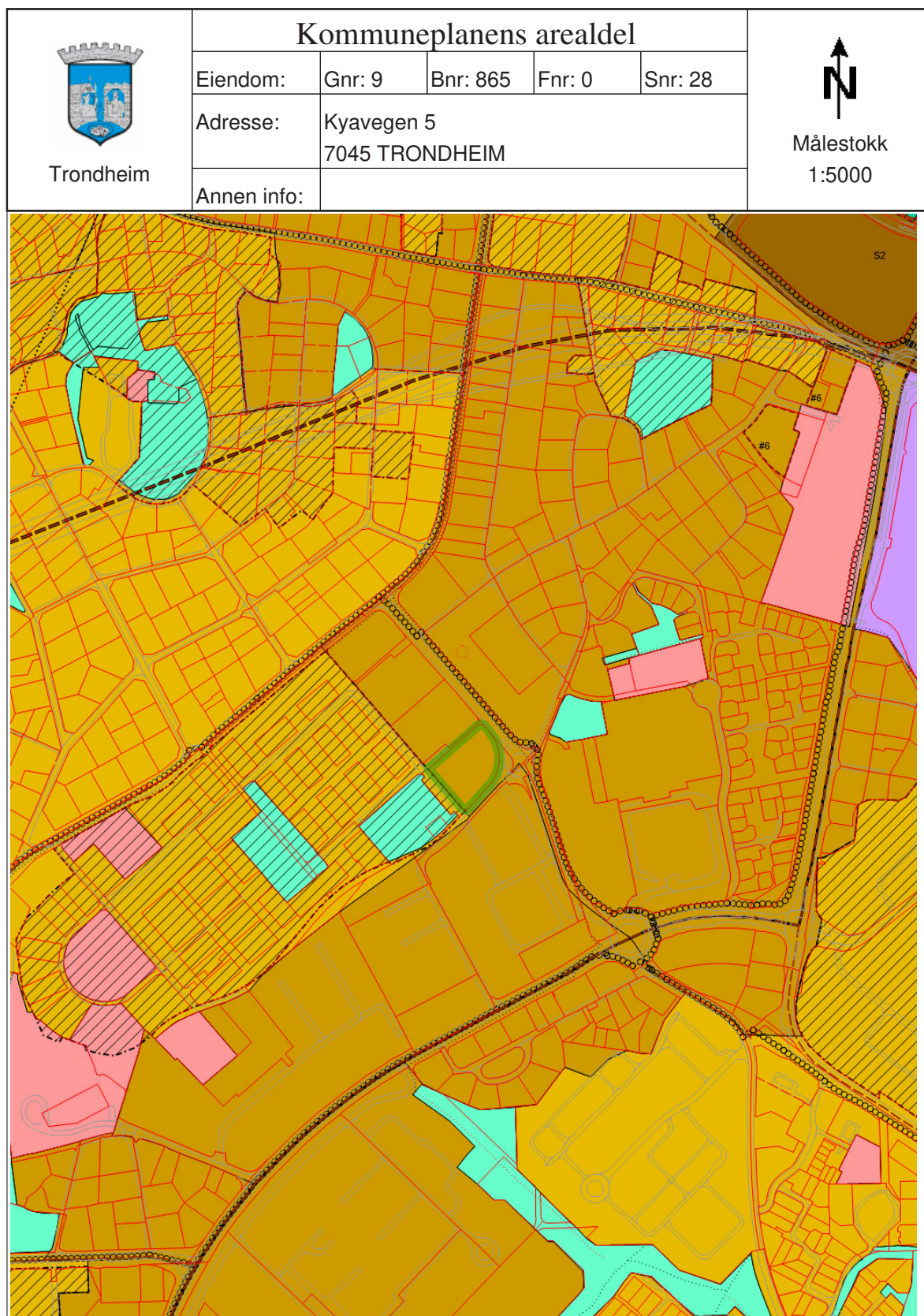
PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

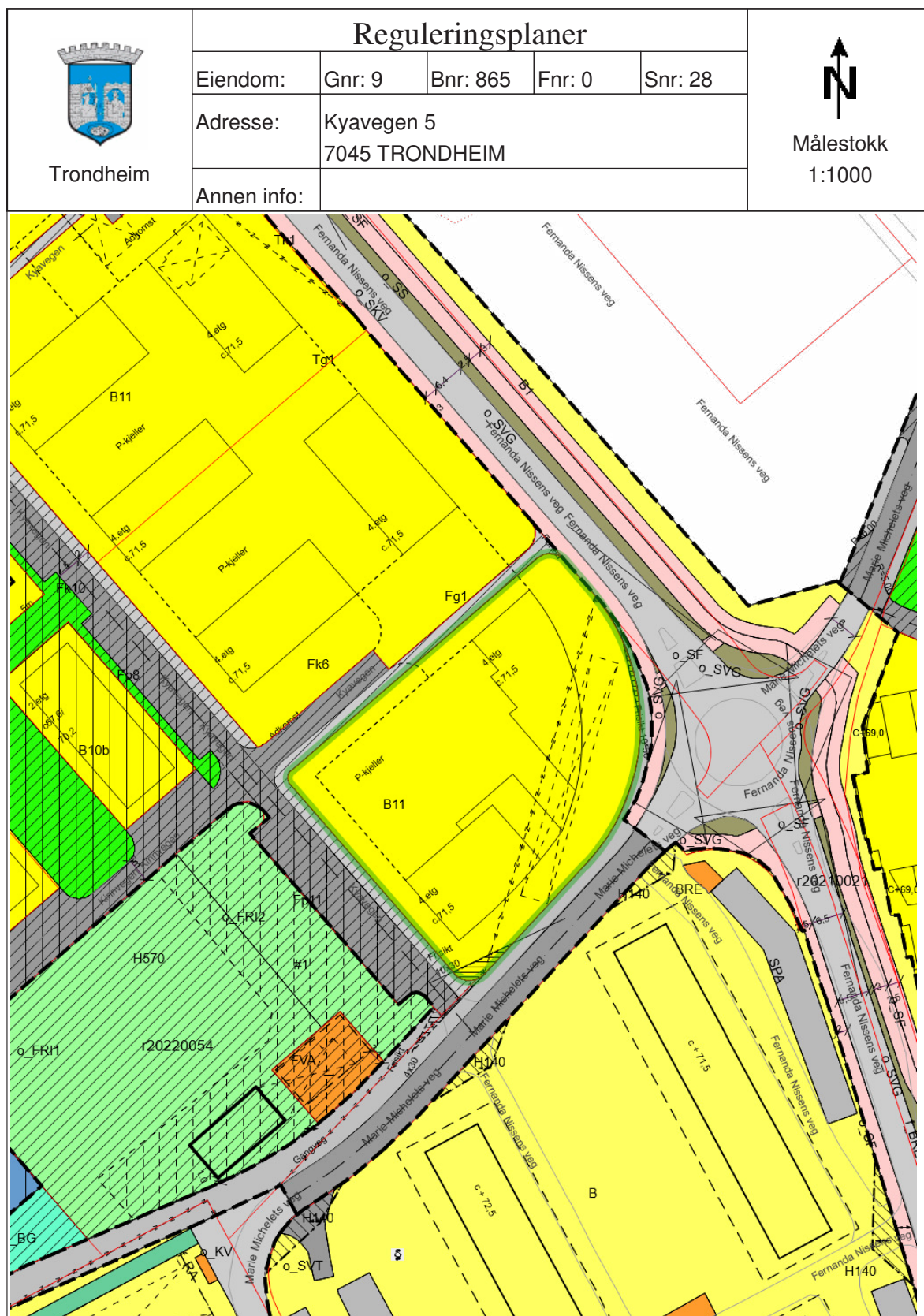
Det tas forbehold om feil og mangler.





Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Jernbane - på bakken		Jernbane - tunell		Kollektivtrase
	Fjernveg tunnel		Hovedveg		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 1		Byggesone 2		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Næringsbebyggelse		Blå/grønnstruktur
	Framtidig blå/grønnstruktur				



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Midlertidig bygge- og anleggsområde		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert møneretning
	Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves		Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert parkeringsfelt		Regulert støyskjerm		Måle- og avstandslinje
	Midlertidig bygg- og anleggsområde		Bevaring av bygninger og anlegg		Frisiktsone ved veg
	Bolig		Blokkbebyggelse		Forretning
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Felles avkjørsel
	Felles gangareal		Felles lekeareal		Bevaring kulturmiljø
	Frisikt		Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Fjernvarmeanlegg		Renovasjonsanlegg		Gårdsplass
	Kjøreveg		Fortau		Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal		Parkering
	Blå/grønnstruktur		Friområde		Restriksjonsområde flyplass



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2627/13

Veidekke Entreprenør AS
Postboks 6100 Sluppen

FERDIGATTEST

N-7435 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Leif Inge Horten

Vår ref.
11/21733
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
sd

Dato
05.07.2013

Kyavegen 1, 3, 5, 7, 9 og 11, godkjent søknad om ferdigattest - nybygg boliger

Byggested:	Kyavegen 1, 3, 5, 7, 9 og 11	Gnr./Bnr.: 9/865
Bygningsnummer:		
Ansvarlig søker:	Veidekke Entreprenør AS	
Tiltakshaver:	Veidekke Eiendom AS	

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 06.06.2013.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 991/08, FBR IGT 4778/10, FBR IGT 1920/11, FBR IGT 1922/11, FBR IGT 3673/11, FBR IGT 4522/11, FBR IGT 4525/11 og FBR IGT 5282/11.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: <http://www.trondheim.kommune.no/bygging>

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår referanse
11/21733

Vår dato
05.07.2013

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Leif Inge Horten
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Veidekke Eiendom AS, Postboks 6100 Sluppen, 7435 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De 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 Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De 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 De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De 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

De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også 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 Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

m

Fortau

Friskt 10*50

Byggetrinn 3

Byggetrinn 4

9/591

Adkomst

Friskt 10x30

SVEN
SKJERVEN
ARKITEKTKONTOR AS

6415 PERSAUNET EKSTRA TRINN 3 OG 4

REKONSTRUKSJON
SAMMENSKNAD, TRINN 3&4
RISTVEDEKKE EIERDOM AS
PROJEKTANT

26.05.07

A2 = 1:200

G.01.01

PLAN 1. etg

VEDEKKE



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstiltelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601323328
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
989091646	KART - OG OPPMALINGSKONTORET	Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet
936946348	Veidekke Eiendom AS	Adresse Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1601	9	865

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formalskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt ureareal
1601	9	865	0	1	79 / 3402	Boligseksjon		Nei
1601	9	865	0	2	106 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	3	106 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	4	112 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	5	79 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	6	79 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	7	53 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	8	111 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	9	104 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	10	47 / 3402	Boligseksjon		Nei
1601	9	865	0	11	45 / 3402	Boligseksjon		Nei
1601	9	865	0	12	104 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	13	47 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	14	45 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	15	104 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	16	104 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	17	47 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	18	45 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	19				Nei



Doknr: 802754 Tinglyst: 28.09.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	9	865	0	20	104 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	21	104 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	22	47 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	23	45 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	24	104 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	25	81 / 3402	Boligseksjon		Nei
1601	9	865	0	26	60 / 3402	Boligseksjon		Nei
1601	9	865	0	27	74 / 3402	Boligseksjon		Nei
1601	9	865	0	28	57 / 3402	Boligseksjon		Nei
1601	9	865	0	29	84 / 3402	Boligseksjon		Nei
1601	9	865	0	30	81 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	31	60 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	32	33 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	33	60 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	34	57 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	35	84 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	36	81 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	37	60 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	38	33 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	39	115 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	40	84 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	41	81 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	42	60 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	43	33 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	44	115 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	9	865	0	45	84 / 3402	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Returneres etter tinglysning til
OBOS Forvaltor AS
PB. 107
1401 Ski

Begjæring om
☒ **x oppdeling i eierseksjonen**
☐ **reseksjonering**



Rekipient iht. tinglysning
 rekipient ikke
 org.nr./fødselsnr.

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr 1601	Kommunens navn Trondheim kommune	Gnr 9	Bnr 865	Festenr	Snr
-------------------	-------------------------------------	----------	------------	---------	-----

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Orgnr (11/9 siffer) 2) 936 946 348	Navn Veidekke Eiendom AS	Ideell andel 3) 1/1
---	-----------------------------	------------------------

3. Begjæring

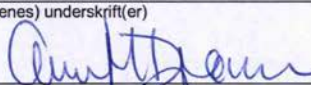
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For- mål 4)	Brøk (teller) 5)	til- leggs -areal 6)	S.-nr	For- mål 4)	Brøk (teller) 5)	til- leggs -areal 6)	S.-nr	For- mål 4)	Brøk (teller) 5)	til- leggs -areal 6)	S.-nr	For- mål 4)	Brøk (teller) 5)	til- leggs -areal 6)	
1	B	79	B	13	B	104	B	25	B	81		37	B	60	B	49
2	B	106	B	14	B	47	B	26	B	60		38	B	33	B	50
3	B	106	B	15	B	45	B	27	B	74		39	B	115	B	51
4	B	112	B	16	B	104	B	28	B	57		40	B	84	B	52
5	B	79	B	17	B	104	B	29	B	84		41	B	81	B	53
6	B	79	B	18	B	47	B	30	B	81	B	42	B	60	B	54
7	B	53	B	19	B	45	B	31	B	60	B	43	B	33	B	55
8	B	111	B	20	B	104	B	32	B	33	B	44	B	115	B	56
9	B	104	B	21	B	104	B	33	B	60	B	45	B	84	B	57
10	B	47		22	B	47	B	34	B	57	B	46				58
11	B	45		23	B	45	B	35	B	84	B	47				59
12	B	104		24	B	104	B	36	B	81	B	48				60
Sum tellere:				3402				= sum nevner:				3402				

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
 Kart- og oppmålingskontoret

Dato 28.06.2012	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er) Arne Dønne 
--------------------	--

© Seksjoneringsbegjæring persauet 4.docx Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (boli eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpsrett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktige erklæring (stra

6. tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hemmelshaver (§ 7)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Trondheim, 28.06.2012	Arne Dønne 	 Rett utskrift/kopi bekreftes TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

- ☐ Styrets samtykker til reseksjonering (§ 12),
 eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til restriksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

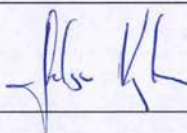
Gnr 9 Bnr 865 Festenr Snr kommune TRONDHEIM

Dato

24.09.2012

Stempel og underskrift

TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
7004 TRONDHEIM


Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjoneringsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innstår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

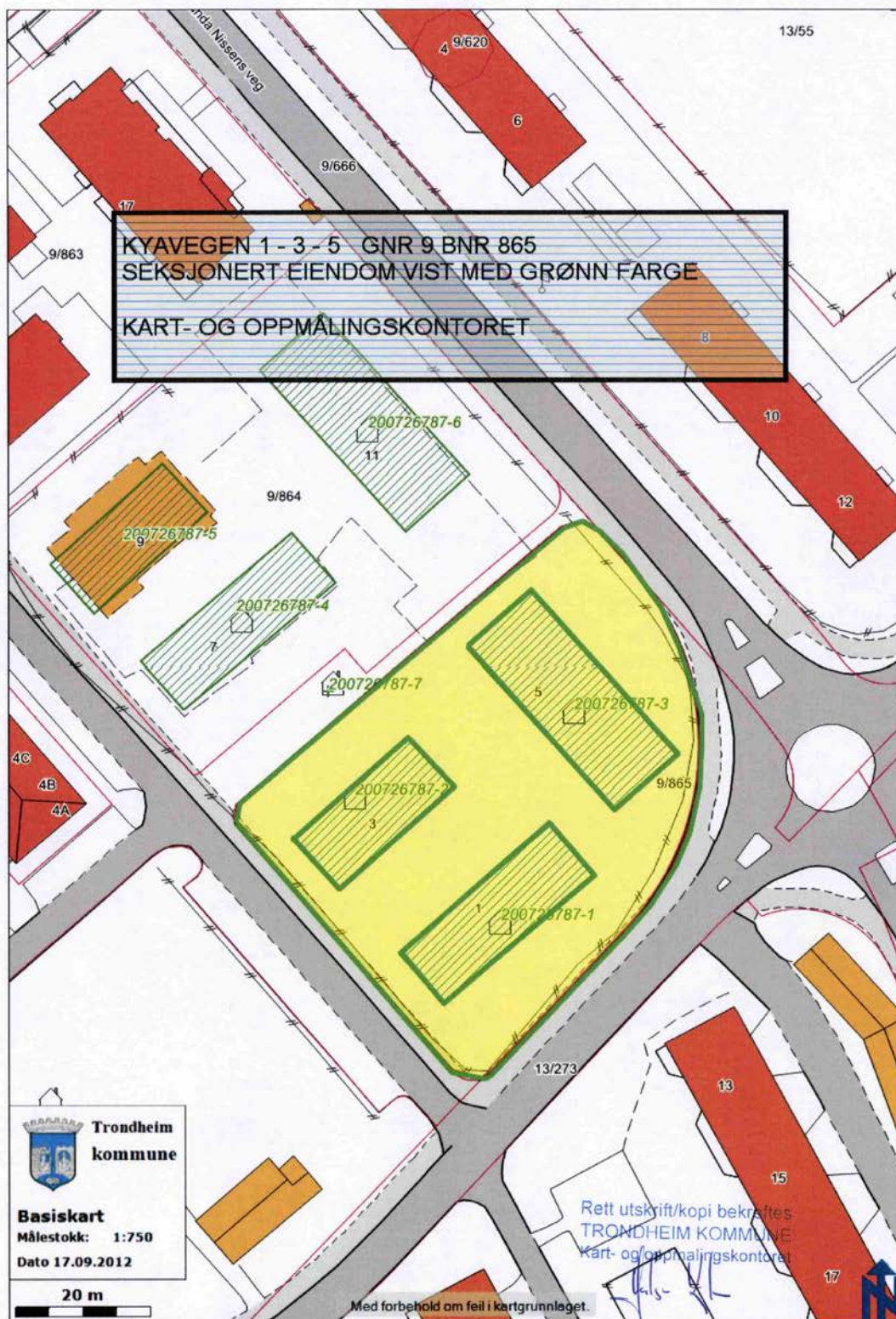
Dato
28.06.2012

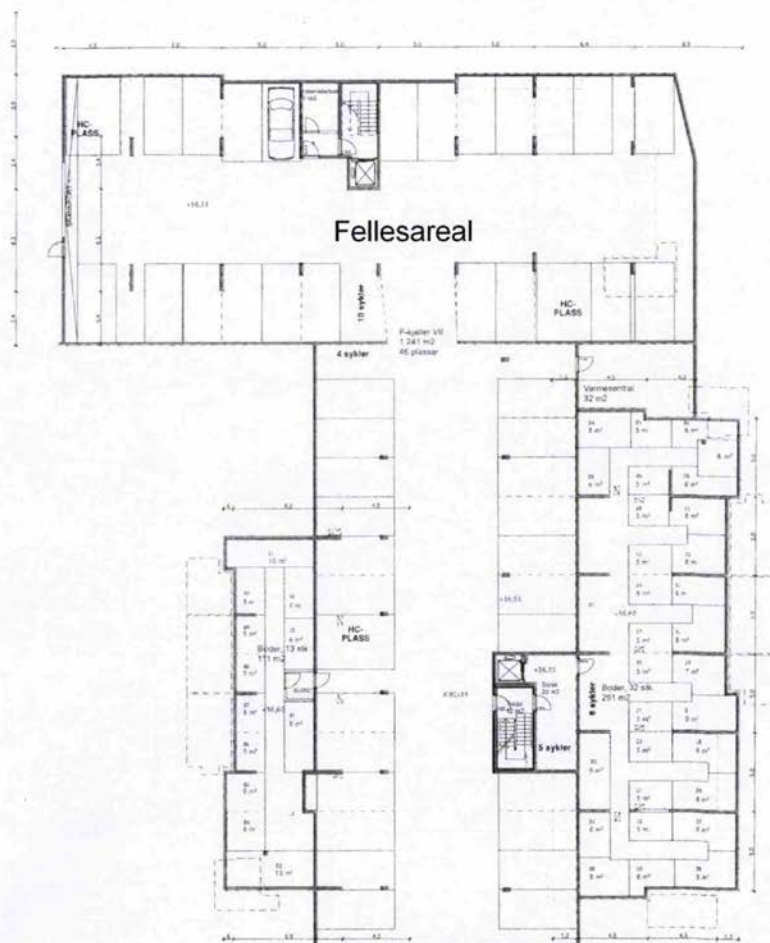
Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
Arne Dønne



GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Side 1 av 1





Plan kjeller

ett utskrift/kopi bekreftes
RONDHEIM KOMMUNE
art- og oppmålingskontoret

[Handwritten signature]

Eierseksjonering/seksjonering

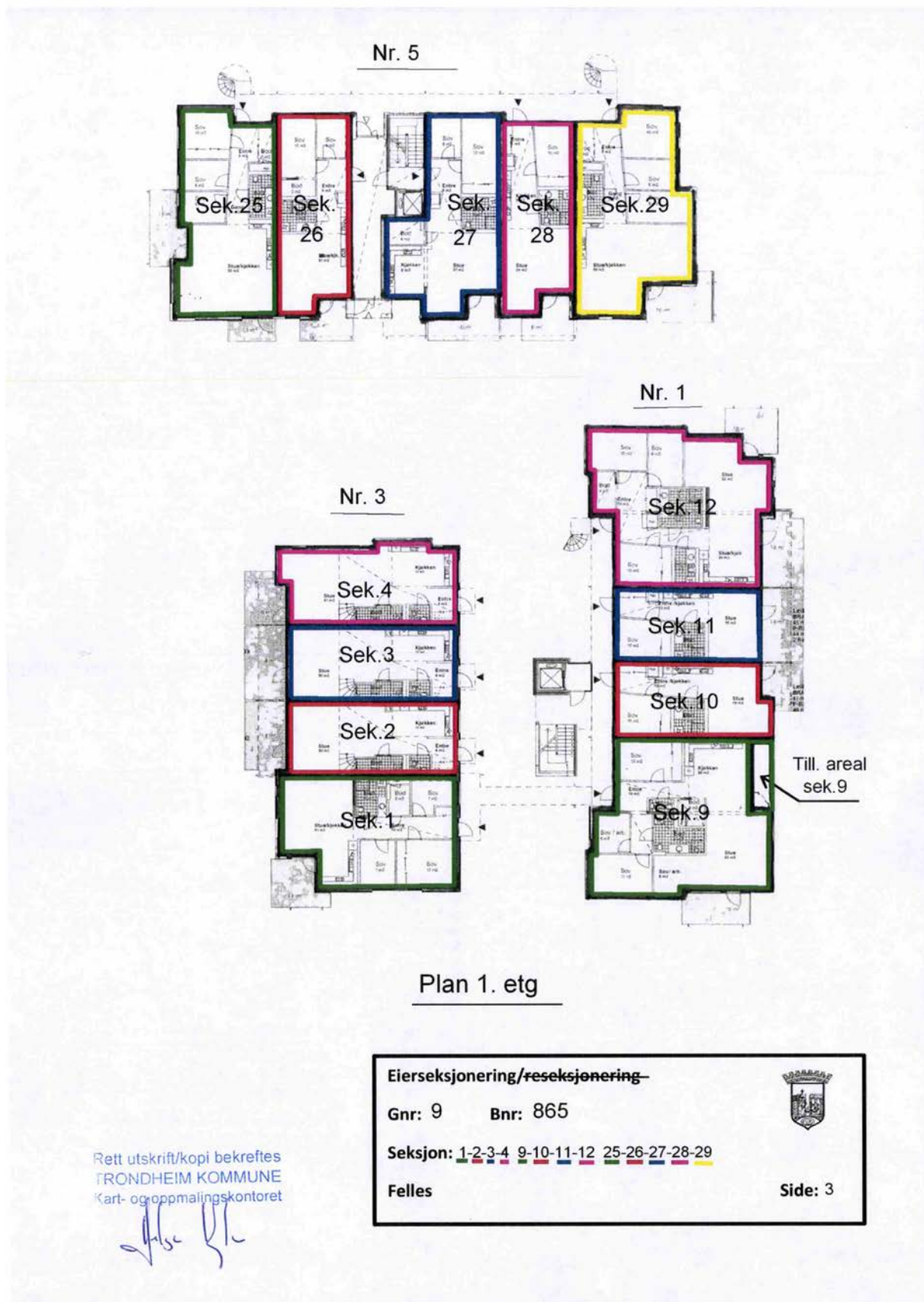
Gnr: 9 Bnr: 865

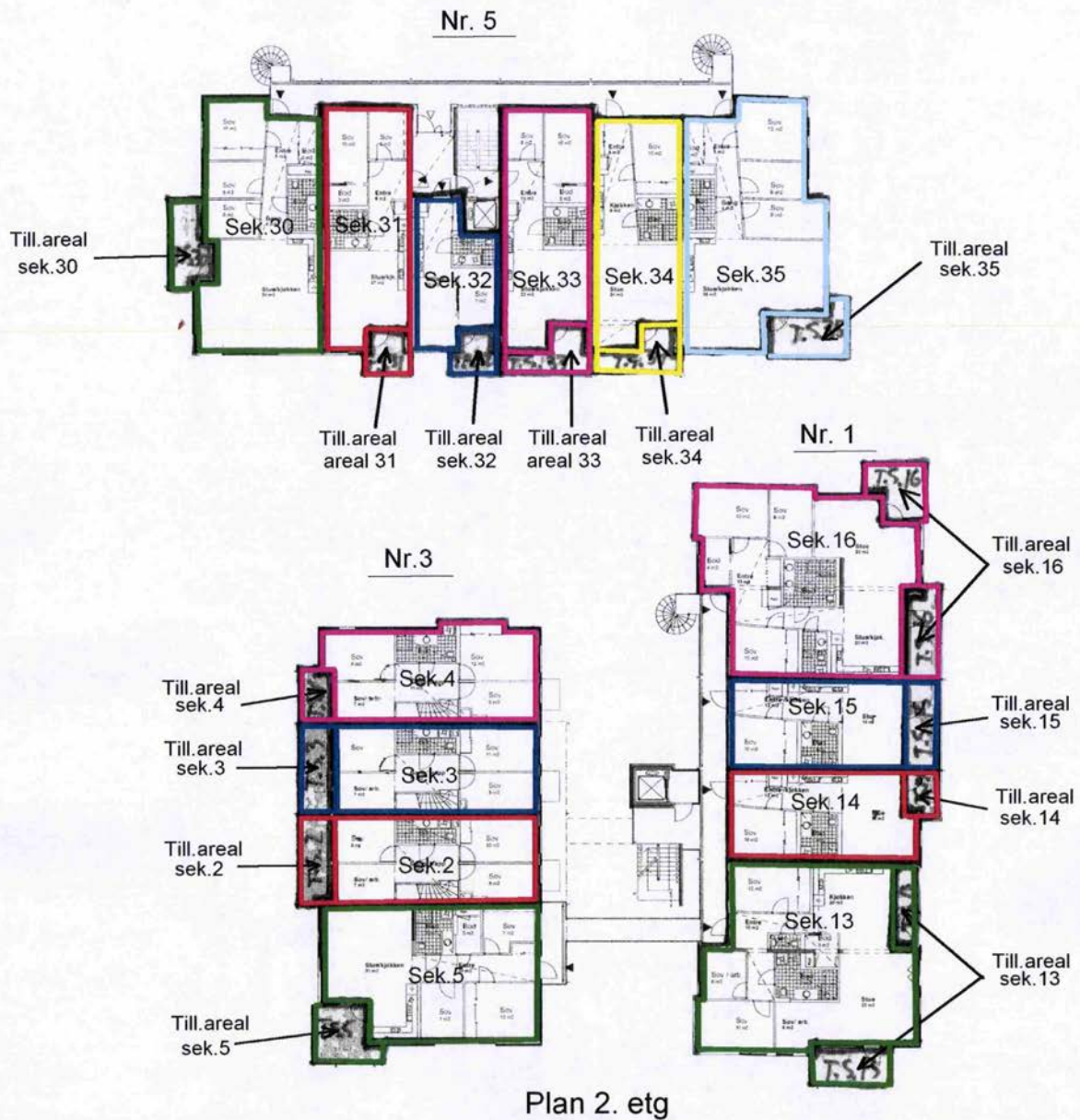
Seksjon:

Felles



Side: 2





Eierseksjonering/reseksjonering-

Gnr: 9 Bnr: 865

Seksjon: 2-3-4-5 13-14-15-16 30-31-32-33-34-35

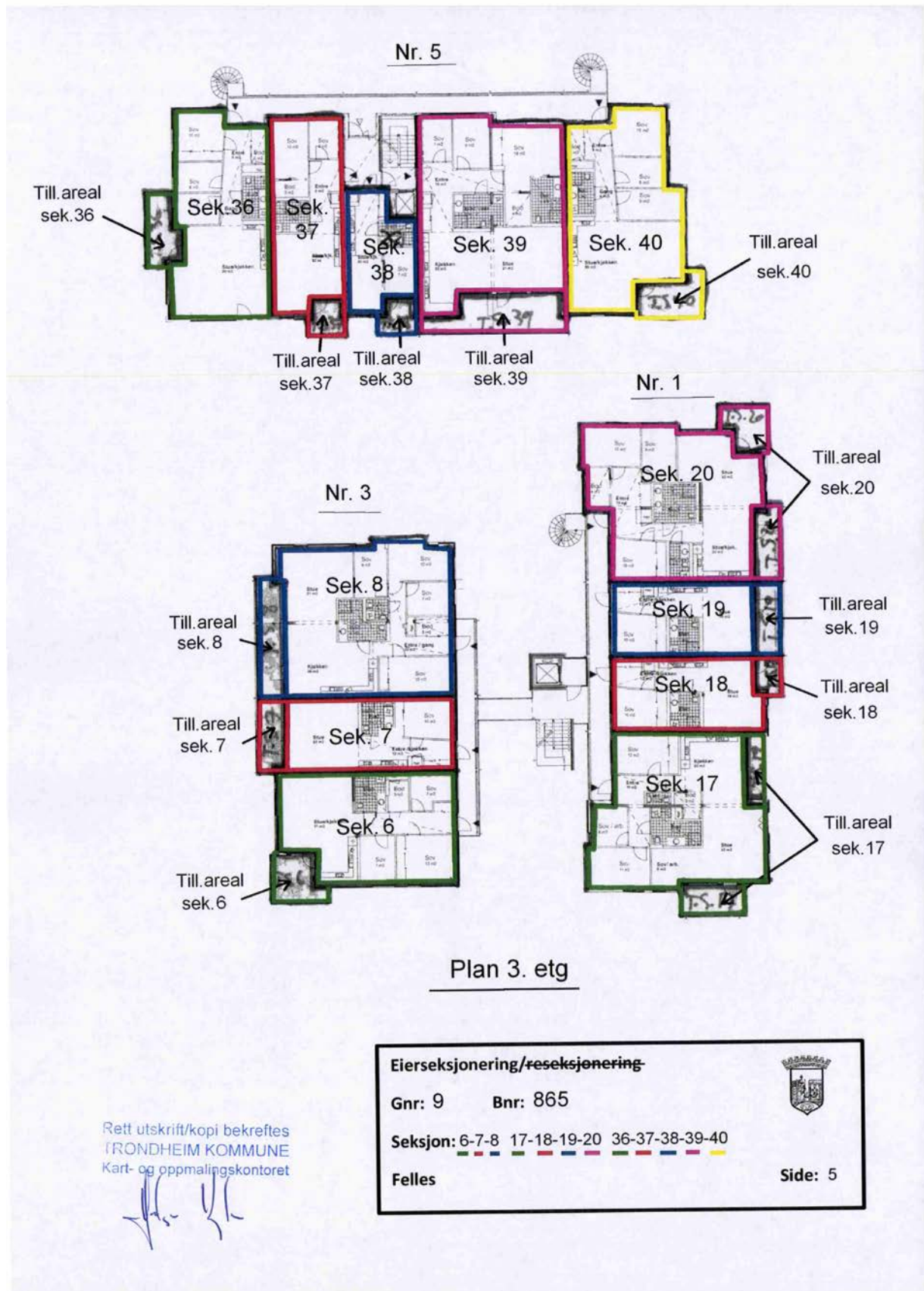
Felles

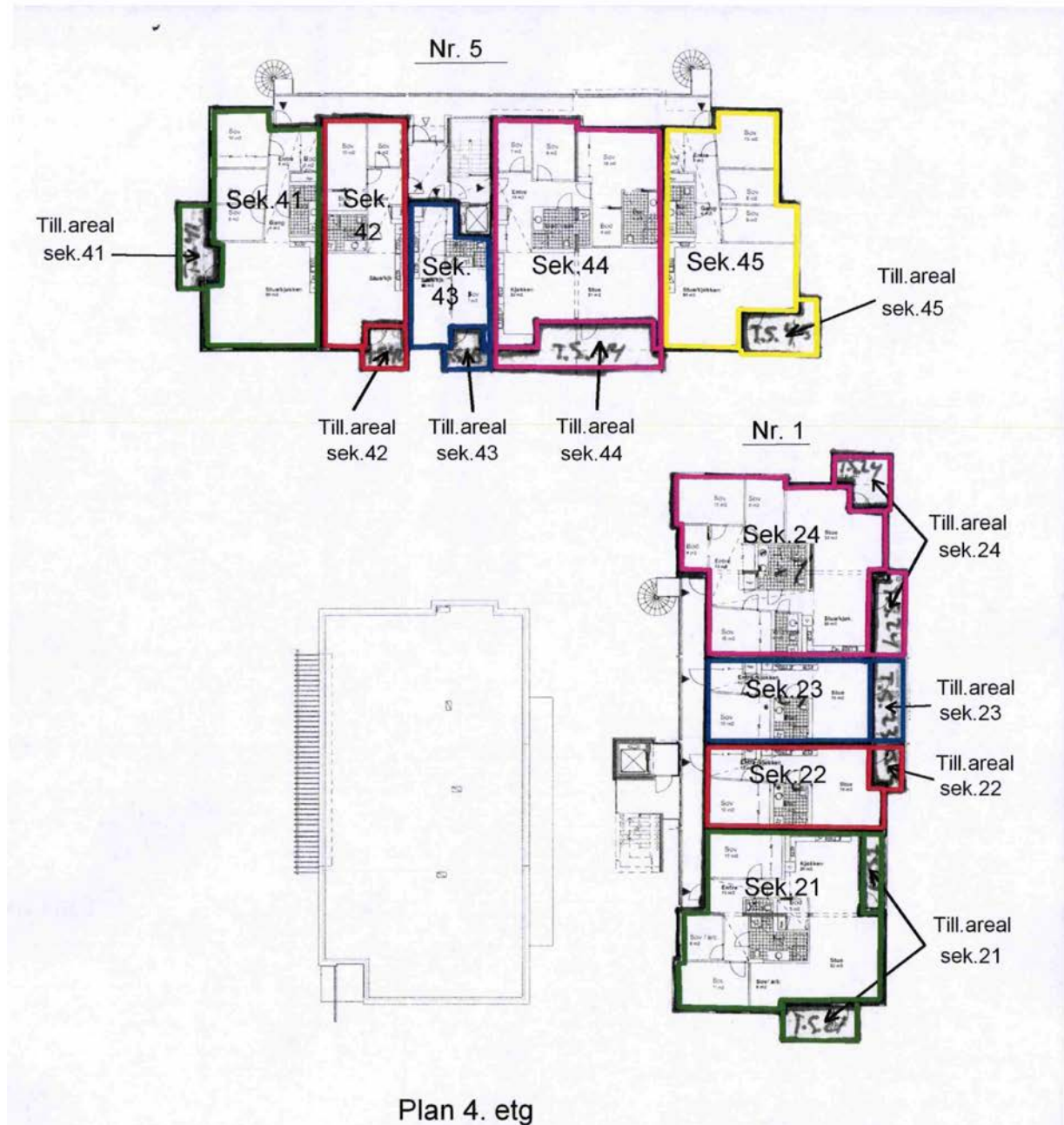


Side: 4

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

[Handwritten signature]





Rett utskrift/kopi bekrefte
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

[Handwritten signature]

Eierseksjonering/resseksjonering

Gnr: 9 Bnr: 865

Seksjon: 21-22-23-24 41-42-43-44-45

Felles



Side: 6

Nabolagsprofil

Kyavegen 5 - Nabolaget Persaunet - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Brian Smiths gate Linje 22	5 min 0.4 km
Strindheim Totalt 18 ulike linjer	10 min 0.8 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	14 min 1.2 km
Trondheim S Buss, ferge, flybuss, tog	8 min 3.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min 3.4 km

Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	7 min 0.6 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	20 min 1.7 km
Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	24 min 2 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 85 elever, 3 klasser	22 min 1.9 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	4 min 1.9 km
Cissi Klein videregående skole	13 min
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	24 min 2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

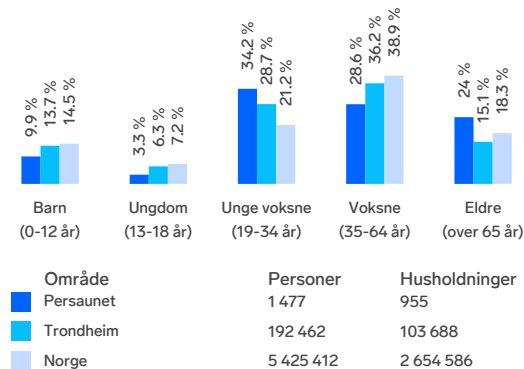
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Aurora Baldershage barnehage (0-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km
Majorstuen barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km
Aastahagen barnehage (1-6 år) 97 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Prix Persaunet PostNord	3 min 0.2 km
Rema 1000 Bromstad PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100

Sport



Tingssletta, ballløkke

8 min



Ballspill

0.6 km



Strindheim skole

8 min



Aktivitetshall, ballspill

0.6 km



Fresh Fitness Valentinlyst

14 min

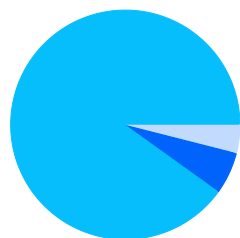


Impuls Treningssenter Leangen

13 min



Boligmasse



6% rekkehus
91% blokk
4% annet

«Bynært, hyggelig nabolag med veldig forskjellige folk.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Sirkus Shopping

11 min

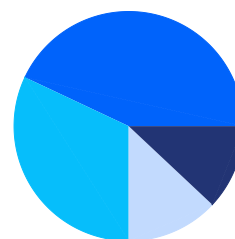


Apotek 1 Strindheim

4 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



43% i barnehagealder
32% 6-12 år
13% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

58%

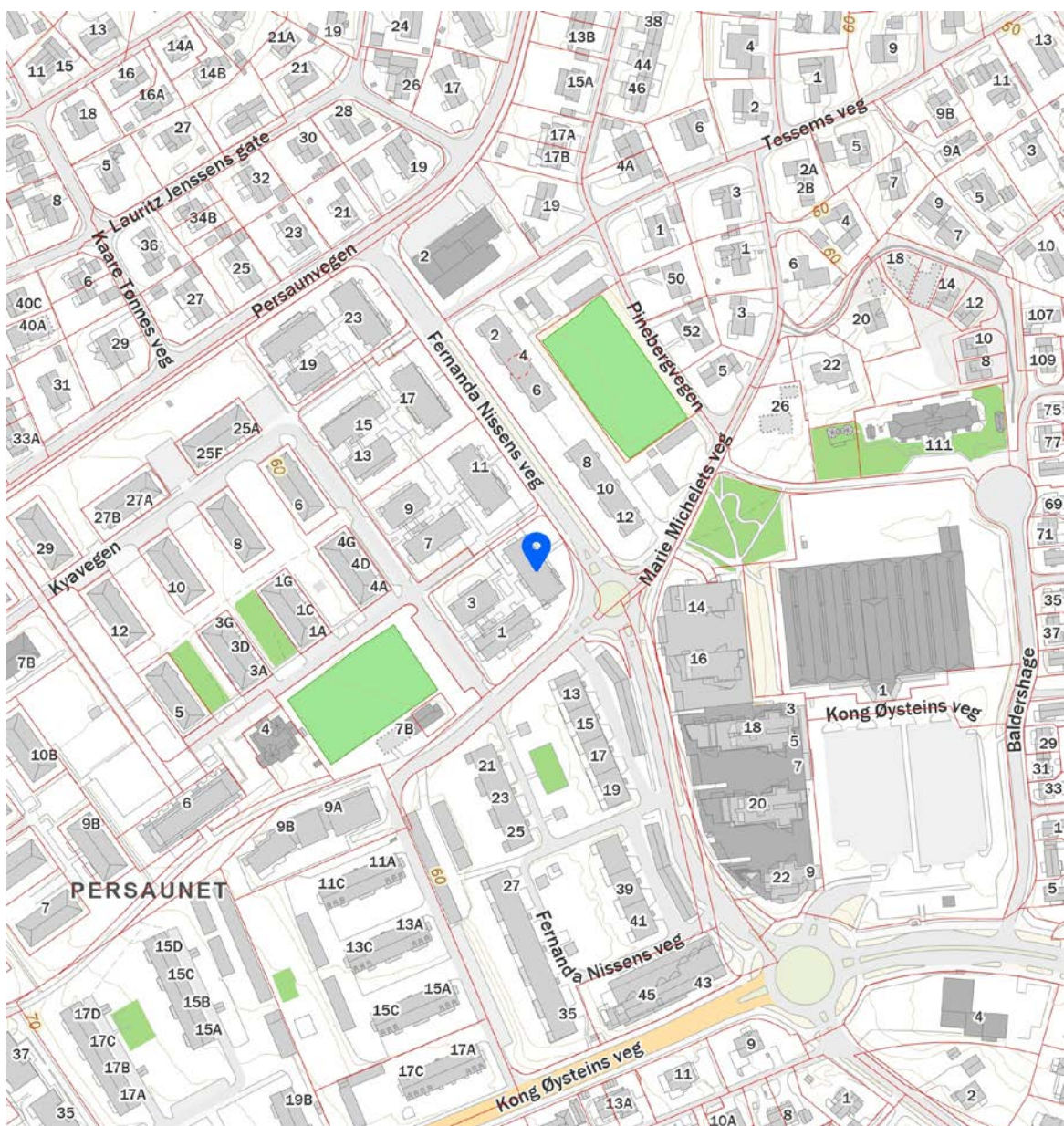
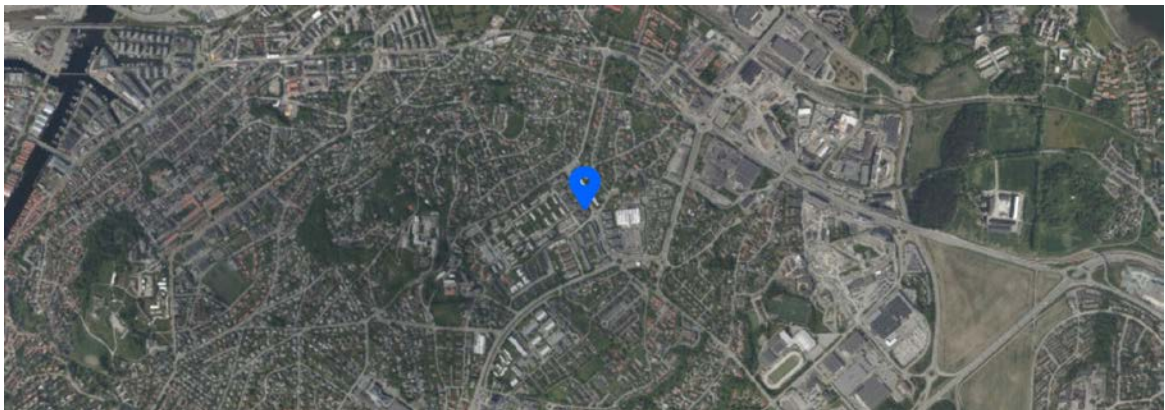
Persaunet
Trondheim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

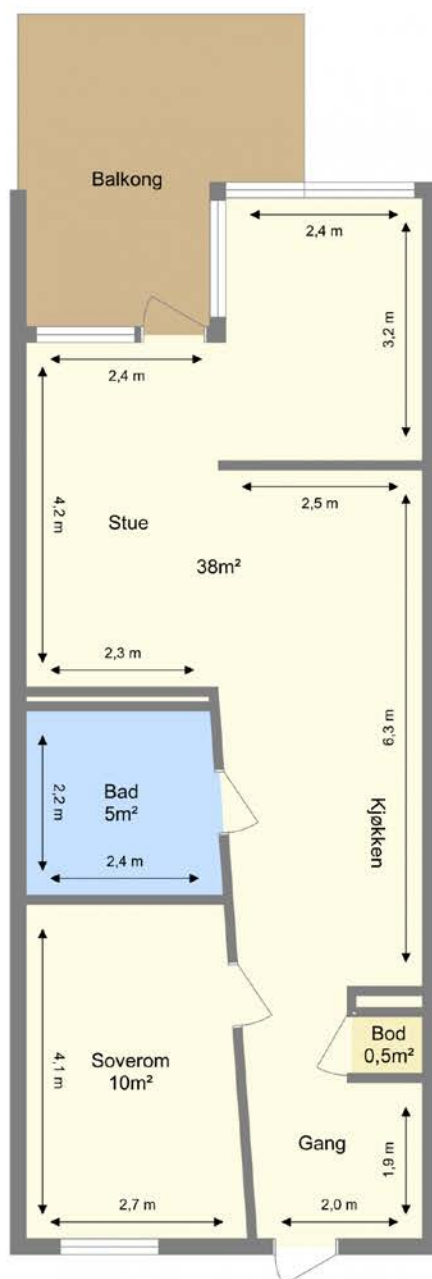


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

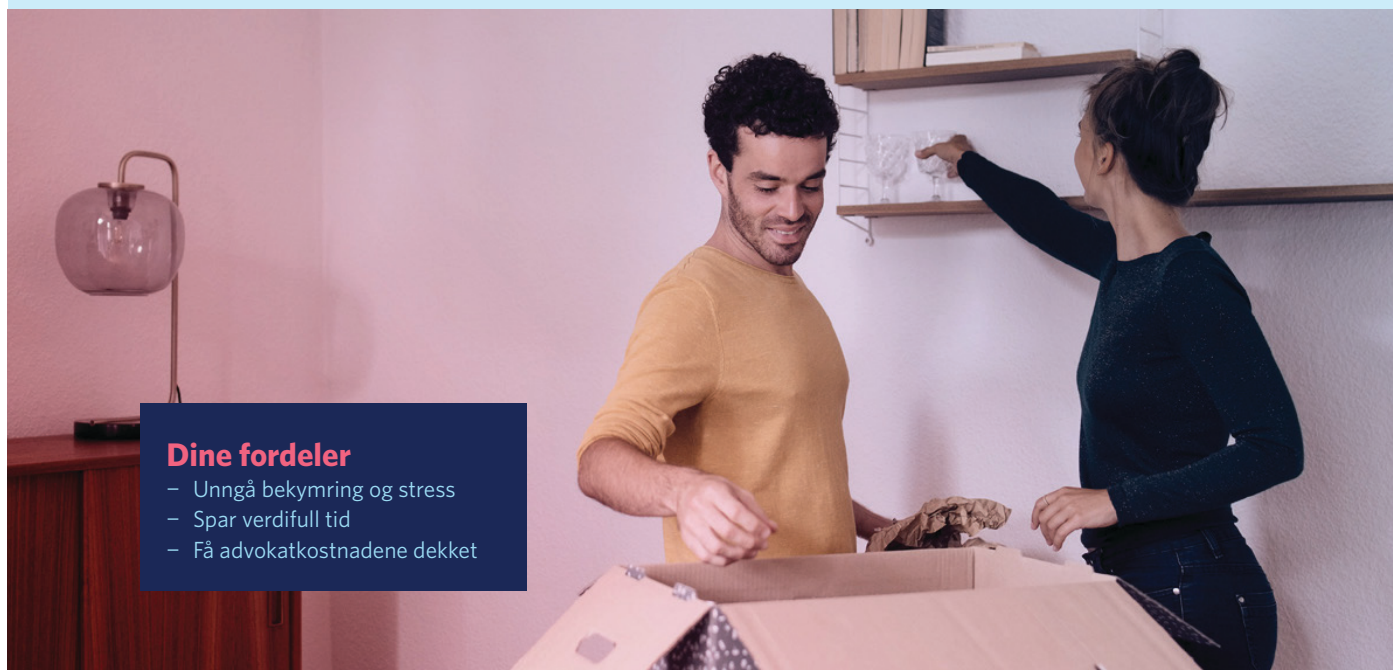
Kyavegen 5 1.etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Adrian Dyrstad
Eiendomsmegler | Partner

Adrian.dyrstad@emera.no
+47 905 01 824

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



Adrian Dyrstad
Adrian.dyrstad@emera.no
905 01 824

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Trondheim
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING