

PERSAUNET LEIR

Kyavegen 21

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ved Adrian Dyrstad ønsker velkommen til Kyavegen 21.



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 990 000,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

OMKOSTNING KJØPER

Kr 1 090,-

EIEFORM

Borettslag

TOTALPRIS

Kr 3 991 090,-

ANTALL SOVEROM

2

FELLESKOSTNADER

Kr 4 875,- pr. mnd

ETASJE

1

FELLESFORMUE

Kr 27 731,-

BYGGEÅR

2007

BRA-I/BRA TOTAL

60/65 kvm

ENERGIKLASSE

B

Din megler




Adrian Dyrstad

Eiendomsmegler | Partner

adrian.dyrstad@emera.no

+47 905 01 824





Delikat og moderne 3-roms hjørneleilighet med sørvestvendt terrasse | Parkering i p-kjeller | Fjernvarme | Nedbetalt lån

Emera Eiendomsmegling ved Adrian Dyrstad ønsker velkommen til Kyavegen 21

En lekker 3-roms hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet på Persaunet. Leiligheten ligger i 1. etasje og byr på en sørvestvendt terrasse med gode solforhold. Leiligheten fremstår som oppgradert med nye gulv og nymalte overflater (2026). Kjøkken og stue ligger i en åpen løsning med god plass til både sofagruppe og spisebord. Parkering i oppvarmet p-kjeller medfølger, og du har rikelig med lagringsplass i både innvendig bod og ekstern bod i kjeller. Her bor du fredelig og tilbaketrukket, samtidig som du har kort avstand til det meste av servicetilbud.

Høydepunkter

- Sørvestvendt terrasse
- Gode kollektivforbindelser
- Parkering m/mulighet for elbillader
- TV/internett og fjernvarme m.m. inkl. i felleskostnader



Det er nylig lagt nytt gulv i alle rom og alle veggene er malt.





Leiligheten disponerer én fast parkeringsplass i oppvarmet garasje.

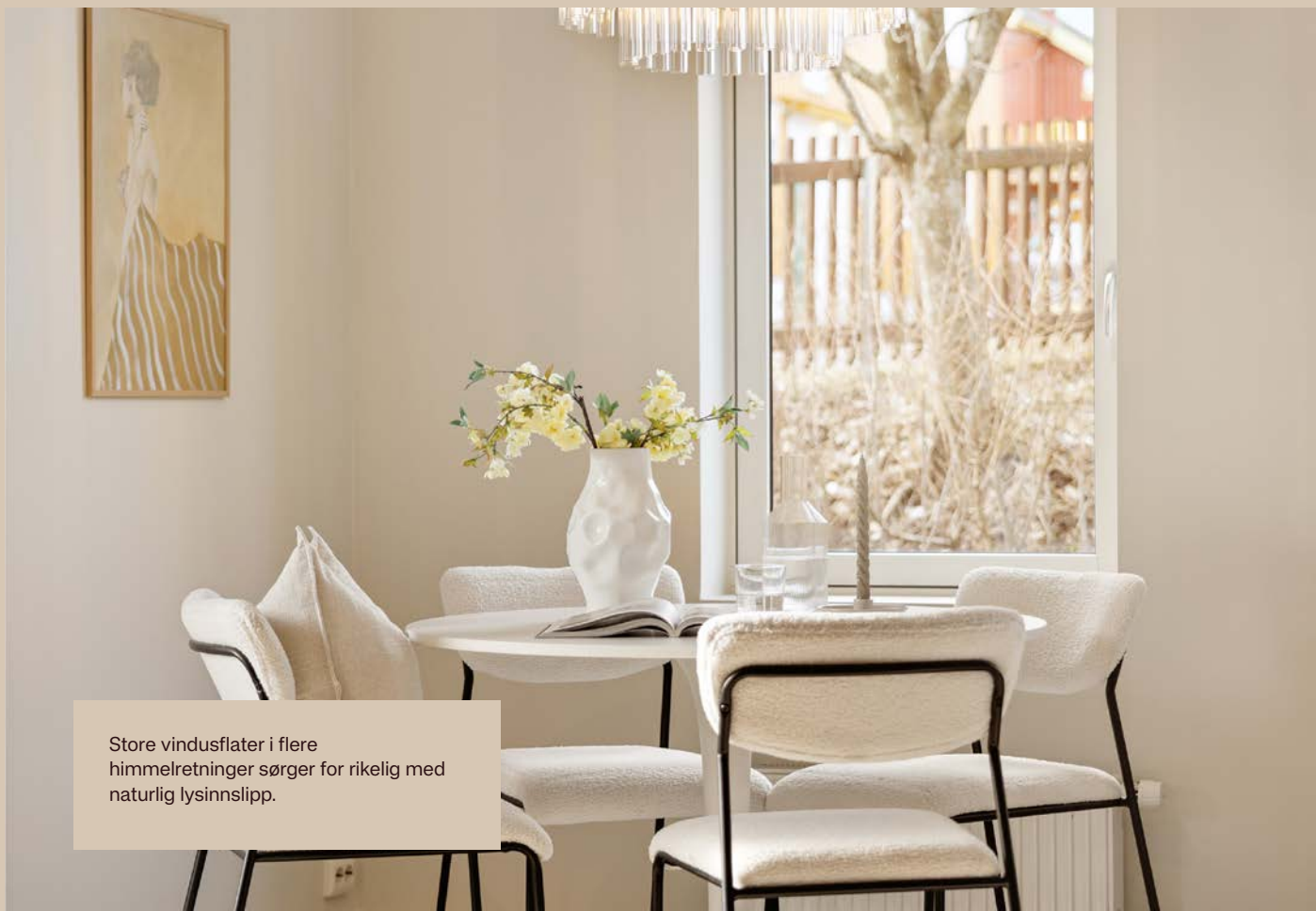




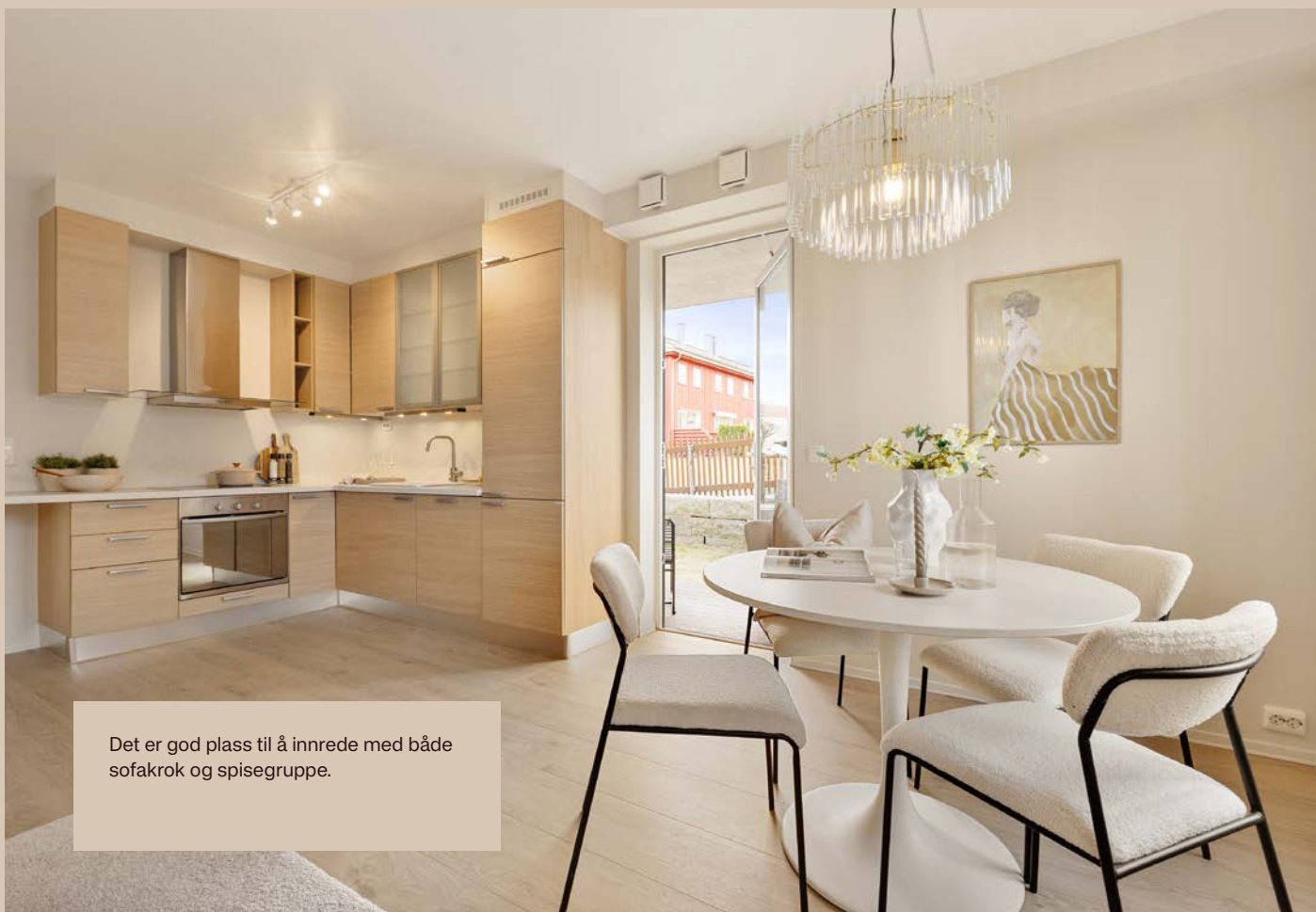


Stue og kjøkken ligger i åpen løsning og måler ca. 25 kvm.

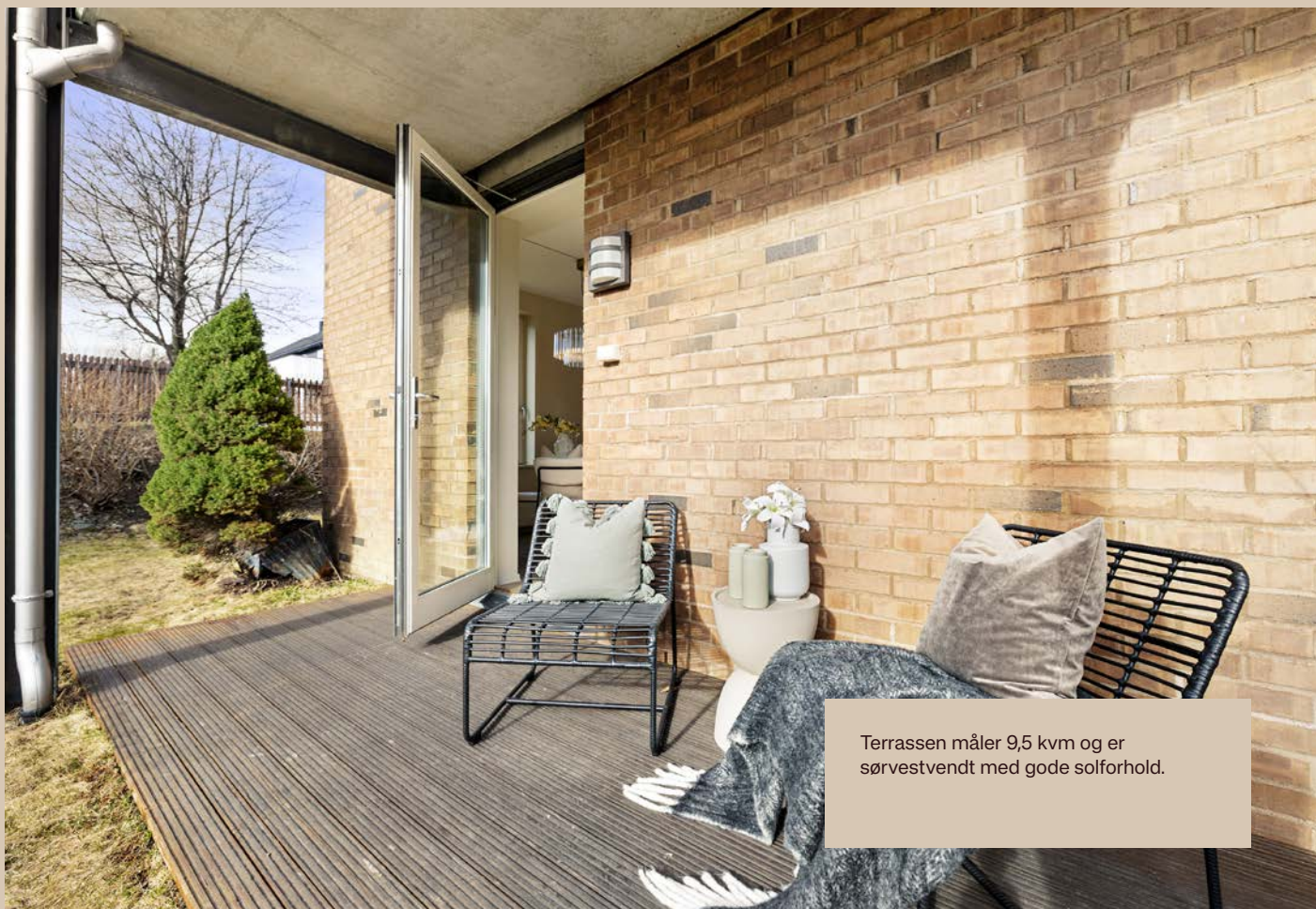




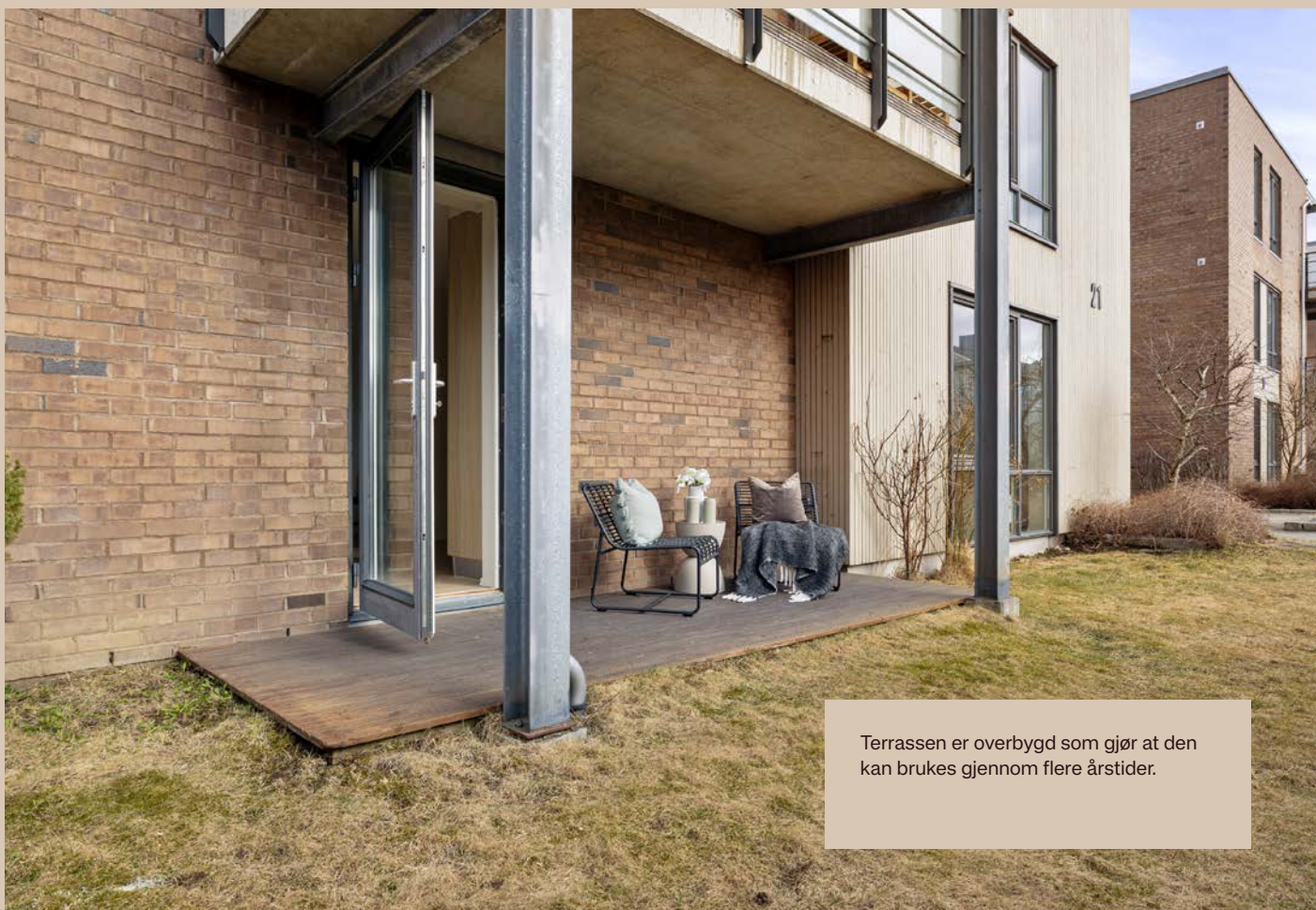
Store vindusflater i flere
himmelretninger sørger for rikelig med
naturlig lysinnslipp.



Det er god plass til å innrede med både
sofakrok og spisegruppe.



Terrassen måler 9,5 kvm og er sørvestvendt med gode solforhold.



Terrassen er overbygd som gjør at den kan brukes gjennom flere årstider.



Her bor du sentralt i et attraktivt og trygt område, med gangavstand til det du trenger i hverdagen.



Kjøkkenet er moderne med trefarget overflate som skaper et stilrent uttrykk.



I 2026 ble kjøkkenet oppgradert med ny benkeplate og kjøkkenkum.



Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.





Badet er utstyrt med dusjhjørne, stor servanttinnredning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.



Leiligheten tilbyr gode lagringsmuligheter med innvendig bod på 2,8 kvm og bod i kjeller på ca. 5 kvm.





Soverommet har en stor integrert skyvedørgarderobe som sørger for godt med oppbevaringsmuligheter.



Soverom 2 - Soverommene er malt i lune og behagelige farger, og kan enkelt innredes etter ønske og behov.





Entréen er lys og innbydende og gir et godt førsteinntrykk av leiligheten.

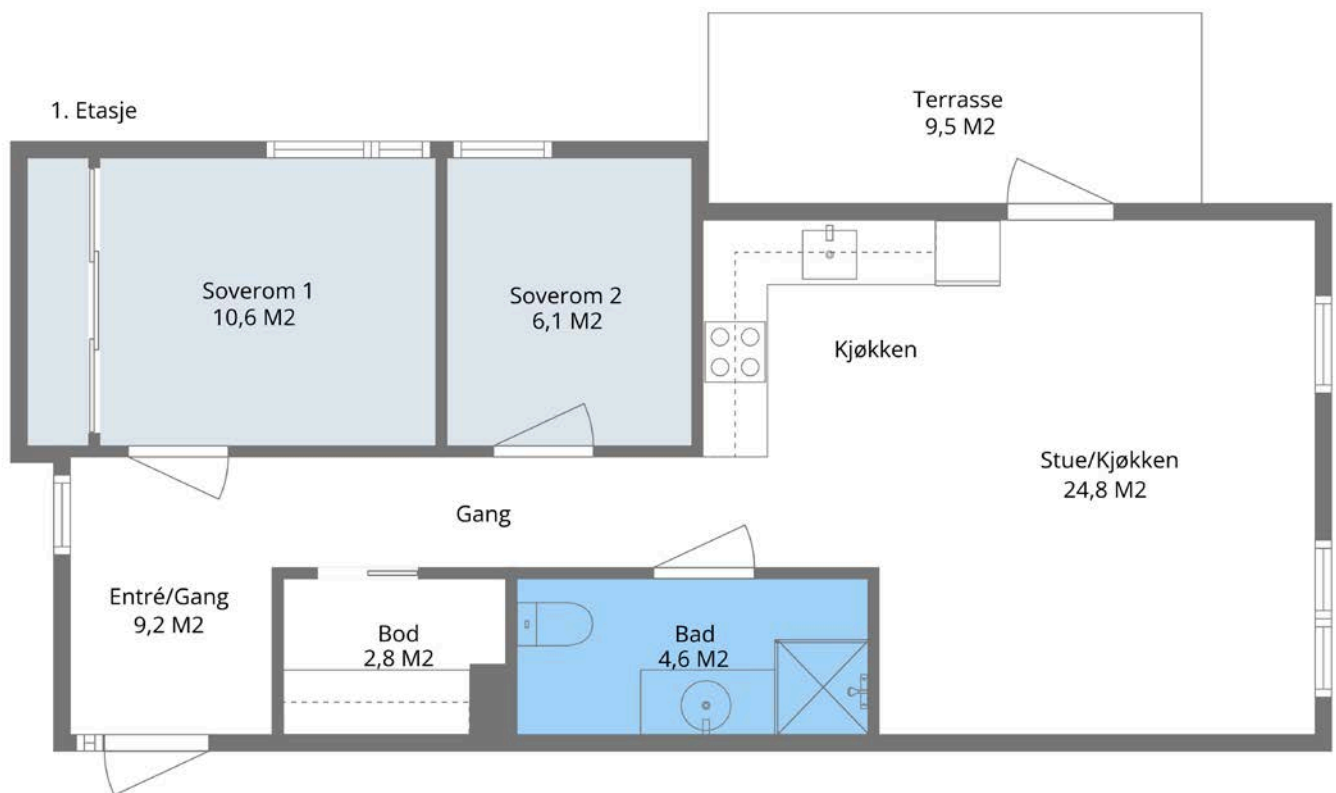


Her er det god plass til å henge fra seg yttertøyet.



Plantegning





KYAVEGEN 21

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 990 000

Omkostning kjøper

Kr 3 990 000 Prisantydning

Kr 0 Andel av fellesgjeld

Omkostninger:

Kr 545 Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument

Kr 545 Tinglysingsgebyr BRL - skjøte

Valgfri omkostninger:

Kr 8 900 Boligkjøperforsikring

Sum omkostninger kr 1 090 ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 991 090

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 875,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 4 875,- per måned. Dette inkluderer blant annet grunnpakke for TV/internett, kommunale avgifter, eiendomsskatt, alarmsystem, velforeningskontigent, felles bygningsforsikring, forretningsførersel, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnad driftsdel: kr 2 905,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 662,-
- A-konto strøm: kr 321,-

- Velforeningskontigent Strinda Velforening: kr 236,-
- Alarmsystem: kr 237,-
- Drift og vedlikehold garasjer/p-kjeller: kr 150,-
- Fastbeløp måling og avregning energi: kr 150,-
- Vedlikeholdsfond bygning: kr 129,-
- Vedlikeholdsfond garasjer: kr 85,-

Boligselskapet har fellesmåling på varme, varmt- og kaldtvann. Forbruk avregnes månedlig.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget og dekkes gjennom de månedlige felleskostnadene.

Fellesgjeld

Borettslaget hadde følgende lån og vilkår per mars 2026:

Bank: Nordea Bank Norge ASA

Lånenummer: 67143215211

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år

Restsaldo pr. 25.03.2026: kr 29 449 155,-

Andel av saldo: kr 696 762,-

Antall terminer til innfrielse: 140

Type Rente: Flytende rente

Rente: 4,75%

Merknad: 3 mnd nibor + margin (0,7%). Sjekk overkurs ved IN.

Avdragsfri til og med 31.12.2045.

Bank: Nordea Bank Norge ASA

Lånenummer: 1681069

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år

Restsaldo pr. 25.03.2026: kr 31 336 162,-

Andel av saldo: kr 743 014,-

Antall terminer til innfrielse: 140

Type Rente: Fast rente

Rente: 6,24%

Merknad: Rentebytteavtale, 5,54% pluss margin 0,7%.

Sjekk overkurs ved IN.

Avdragsfri til og med 31.12.2045.

Borettslaget har gitt mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Denne andelen har benyttet seg av dette og har derfor ingen andel av fellesgjelden.

Sikringsordning

Borettslaget har tegnet sikring mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, i henhold til borettslagsloven. Leverandør av sikringen er Klare Finans AS. Avtalen har en gjensidig oppsigelsestid på 6 måneder med skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Andre kostnader:

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

Formue:

Andel fellesformue: Kr 27 731 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 989 080 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 956 318 (2024)

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 Tingssetta 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 turterreng 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

Til hver andel følger rett til bruk av en parkeringsplass. Retten til parkeringsplass kan ikke avhendes. Styret kan omdisponere plassene på grunnlag av bevegelseshemning, elbil eller andre vektige grunner. Utleie av parkeringsplassen kan kun skje til beboere i boliglagene Persaunet ekstra 1 til 4. Parkeringsplasser kan byttes etter avtale andelseierne seg imellom med styrets godkjennelse. Slikt bytte tilbakeføres normalt ikke ved salg av andelen.

Det er 15 gjesteparkeringsplasser i parkeringskjelleren, og 5 på bakkeplan/Kyavegen.

Noen av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplass for el-bil/ ladbar hybridbil. De som disponerer slike biler, har fortrinnsrett til disse plassene. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser med lademulighet, men som ikke selv har behov, må bytte plassen med andelseier som har behov for ladeplass. Styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter søknad og venteliste. For ladeplass betales leie for kostnader knyttet til ladeutstyret og strøm med beløp som fastsettes av styret. Endring av leiesum og gjensidig oppsigelse av ladeplass kan gjøres med frist til nærmeste hele månedsskifte, minimum 30 dager.

Borettslaget og alle dets beboere er pliktig medlem i kollektiv bildeleordning i henhold til pålegg fra Trondheim kommune og avtale med Trondheim Bilkollektiv av 20.10.2006, og stiller i denne forbindelse minst én biloppstillingsplass til disposisjon for bilkollektivets biler.

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

Felles tomt, eid av borettslaget.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for nybygg boliger på Kyavegen 19 og 21 datert 11.07.2013.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger fra kommunen datert 22.04.2005. Disse stemmer med dagens bruk av boligen.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom: Entré, stue/kjøkken i åpen løsning, to soverom, bad og en innvendig bod.

Fra stuen er det utgang til en terrasse på 9 m².

Leiligheten disponerer en ekstern bod på 5 m² i kjelleren.

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 60 m² Entré/gang, bad, kjøkken, stue, 2 stk.

soverom, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Velkommen hjem!

Entré

Entréen er lys og innbydende, og gir et svært godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og etablere en praktisk garderobeløsning. De lyse overflatene og de nylige oppgraderingene fra 2026 bidrar til et moderne og delikat uttrykk allerede fra første steg inn i boligen.

Stue

Stuen er romslig og ligger i åpen løsning med kjøkkenet, med en samlet størrelse på ca. 25 kvm. Store vindusflater i flere retninger sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp og skaper en luftig og behagelig atmosfære. Her er det god plass til både sofakrok og spisegruppe, noe som gjør rommet perfekt for både

avslapning og sosiale sammenkomster. Nye gulv og nymalte vegger bidrar til et helhetlig og moderne preg.

Terrasse

Den sørvestvendte terrassen på ca. 9,5 kvm har gode solforhold og fungerer som en naturlig forlengelse av stuen. Terrassen er overbygd, noe som gjør den anvendelig gjennom flere årstider. Her kan du nyte rolige dager og hyggelige kvelder. Terrassen ligger på bakkeplan og har direkte adkomst til en hage, som gir en ekstra romfølelse og nærhet til uteområdene. Hagen er felles for borettslaget, men oppleves som en naturlig forlengelse av terrassen.

Kjøkkenet

Kjøkkenet fremstår moderne med trefargede overflater som gir et lunt uttrykk. I 2026 ble kjøkkenet oppgradert med ny benkeplate og kjøkkenkum, noe som gir en ekstra kvalitetsfølelse. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap, og har gode arbeidsflater som gjør matlagingen til en fornøyelse.

Bad

Badet holder en gjennomgående stil med kjøkkenet, med en pen trefarget baderomsinnredning som gir et helhetlig preg. Det er nylig oppgradert med nytt dusjarmatur og blandebatteri. Badet er utstyrt med dusjhjørne med regndusj, stor servantinnredning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin, noe som gir både komfort og funksjonalitet i hverdagen.

Hovedsoverom

Hovedsoverommet er på ca. 10,6 kvm og har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet er malt i lune, behagelige farger som skaper en rolig atmosfære. En stor, integrert skyvedørgarderobe gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til et ryddig og stilrent uttrykk.

Soverom 2

Soverom nummer to er også malt i harmoniske farger og

kan enkelt tilpasses etter behov, enten som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet fremstår fleksibelt og funksjonelt, med gode muligheter for personlig tilpasning.

Bod og lagring

Leiligheten har svært gode lagringsmuligheter med en innvendig bod på ca. 2,8 kvm, samt en romslig bod i kjeller på ca. 5 kvm. Dette gir god plass til oppbevaring av både sesongutstyr og andre eiendeler.

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: Ole-Einar Fjeldheim

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Eier er rørlegger og har byttet dusjarmatur og blandebatteri. Dette er gjort på dugnad og ikke gjennom firma.

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

Er arbeidet byggemeldt? Nei.

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

Ja. Tidligere eier informerte om Tilbakeslag fra avløp i 2018 med vann i gangen.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Midt Norge skadeservice

Beskrivelse av arbeidet: Avløp ble byttet, og det ble montert terskel på vaskerommet, og alt av gulv i leiligheten ble byttet.

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

Ja. Takstmann fant skjevhet i gulvet på stuen. Vi nevner dette i takstrapporten.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Proff elektro

Beskrivelse av arbeidet: Alle taklamper ble byttet i boligen, pluss en ny på stuen. Alle lamper ble kjøpt hos IKEA, og montert av faglærte.

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

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

Ja. Tobb ellsjekk 2024, samt Tobb vannsjekk 2024.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygnings-sakkyndig, 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:

Byggemåte:

Bygningen, som er ei boligblokk, ble oppført i 2007 og er på 4 etasjer over kjeller. Grunnmur, hovedkonstruksjon og etasjeskillere består av betong. Utvendige fasader er kledd med teglstein, stående trekledning samt pusset og malt. Flat takkonstruksjon som er teknet med takmembran. Vinduer med 2-lags glass. Det er heis i bygget.

Bygningsdeler med TG2:

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Høydeforskjell på ca. 17 mm er målt gjennom hele rommet i stuen, noe som er like utenfor aksepterte toleransekrav. Mtp. datidens byggeskikk, standard og alder på konstruksjonen er det ikke uvanlig å registrere enkelte høydeforskjeller ved nivellering av etasjeskiller.

- Våtrom | Bad | Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Bad - Veggmontert toalett | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er ikke påvist noen tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Manglende lekkasjesikring utgjør et avvik fra dagens krav, men løsningen var i samsvar med gjeldende regler på installasjonstidspunktet.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Øvrig informasjon

Adresse

Kyavegen 21, 7045 TRONDHEIM

Gnr. 9, bnr. 862

i Trondheim kommune. Andelsnr. 1 i Brl Persaunet Ekstra 1 med orgnr. 990481067

Selger

Isak Skarstad og Kristina Sørensen Nerland

Borettslag

Brl Persaunet Ekstra 1

Organisasjonsnummer: 990481067

Andelsnummer: 1

Forretningsfører er Boligbyggelaget TOBB. Borettslaget 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.

Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill på balkongene.

Fra styrets årsmelding for 2024 fremkommer følgende planer og pågående saker:

Det planlegges maling av blokkene i 2025/2026. Det er innhentet tilbud, hvor det beste er på ca. 800 000 kr. Styret vurderer å ta blokk B i 2025 og vente med blokk A og C til 2026 for å redusere det umiddelbare innhugget i kapitalen.

Sandkassen vil bli omgjort i løpet av våren. De vil kjøpe inn et nytt lekeapparat samt fallmatter, og gjøre sandkassen mye mindre. Resten av den tidligere sandkassen vil bli hellelagt, og det settes opp en ny hekk mot sør.

Borettslaget har mottatt nytt arealplanforslag fra Trondheim kommune vedrørende gang- og sykkelvei langs Persauneveien. Brl Persaunet ekstra1 har to blokker som ligger langs Persauneveien. Dette gjelder Kyavegen 21 og Kyavegen 23. Forslaget innebærer at deler av borettslagets tomt kan bli tatt i bruk for å etablere en bredere vei, noe som særlig kan berøre leiligheter i Kyavegen 21 og 23 ved at veien kommer nærmere enn den er per i dag.

Forretningsfører: TOBB boligbyggelag

Borettslagets forsikringselskap: Protector Forsikring ASA

Husdyr: Hovedregelen er at husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av leilighetene.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Styregodkjenning: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4. Kjøper må være registrert som medlem og tegnet andel i Boligbyggelaget Nye Trondheim før søknad om godkjenning av ny eier kan behandles.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslaget hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 6 337 419 og samlede driftskostnader på kr 2 843 672. Dette ga et negativt årsresultat på kr 158 698.

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Renhold av område/svalgang utenfor leiligheten er beboernes ansvar. Andelseier er også ansvarlig for rensing av sluk på balkonger.

Energiklasse

B

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest som ligger vedlagt salgsoppgave.

Oppvarming

Boligen oppvarmes med fjernvarme og elektrisitet.

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 er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål - nåværende og byggesone 2.

Vi gjør oppmerksom på eksisterer planforslag som berører eiendommen:

Plan-ID: r20220006 - Persaunvegen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en sammenhengende hovedrute for gående og syklende langs hele Persaunvegen fra Tyholtveien til Innherredsvegen og videre langs del av Thoning Owesens gate frem til kryss med til Thrond Nergaards veg. Løsningen skal sikre god framkommelighet og føles trygg for syklende, gående og kollektivtrafikken.

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 borettslagets eiendom er det tinglyst 6 heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om parkering og adkomstrett.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

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: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Se mer informasjon om utleie i vedtektene som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Radonmåling

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

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,-. Egenerklærings skjema 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/boligkjooper/>

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 opptre 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 næringsssammenheng, 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.

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

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmeidler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må meidler 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 meidler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må meidler 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 meidler 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 eiendomsmeidler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal meidleren 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 eiendomsmeidler § 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 dekningsvalg 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.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 39 900,00
 Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysing, grunnbok) kr 9 000,00
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 18 500,00
 Oppgjørshonorar kr 4 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00
 Tobb innhenting av info kr 5 000,00
 Visionshonorar kr 0,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 16 225,00, Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 93 525,00. 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.

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Oppdragsansvarlig

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

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

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

05.04.2026

Samarbeidspartnere og

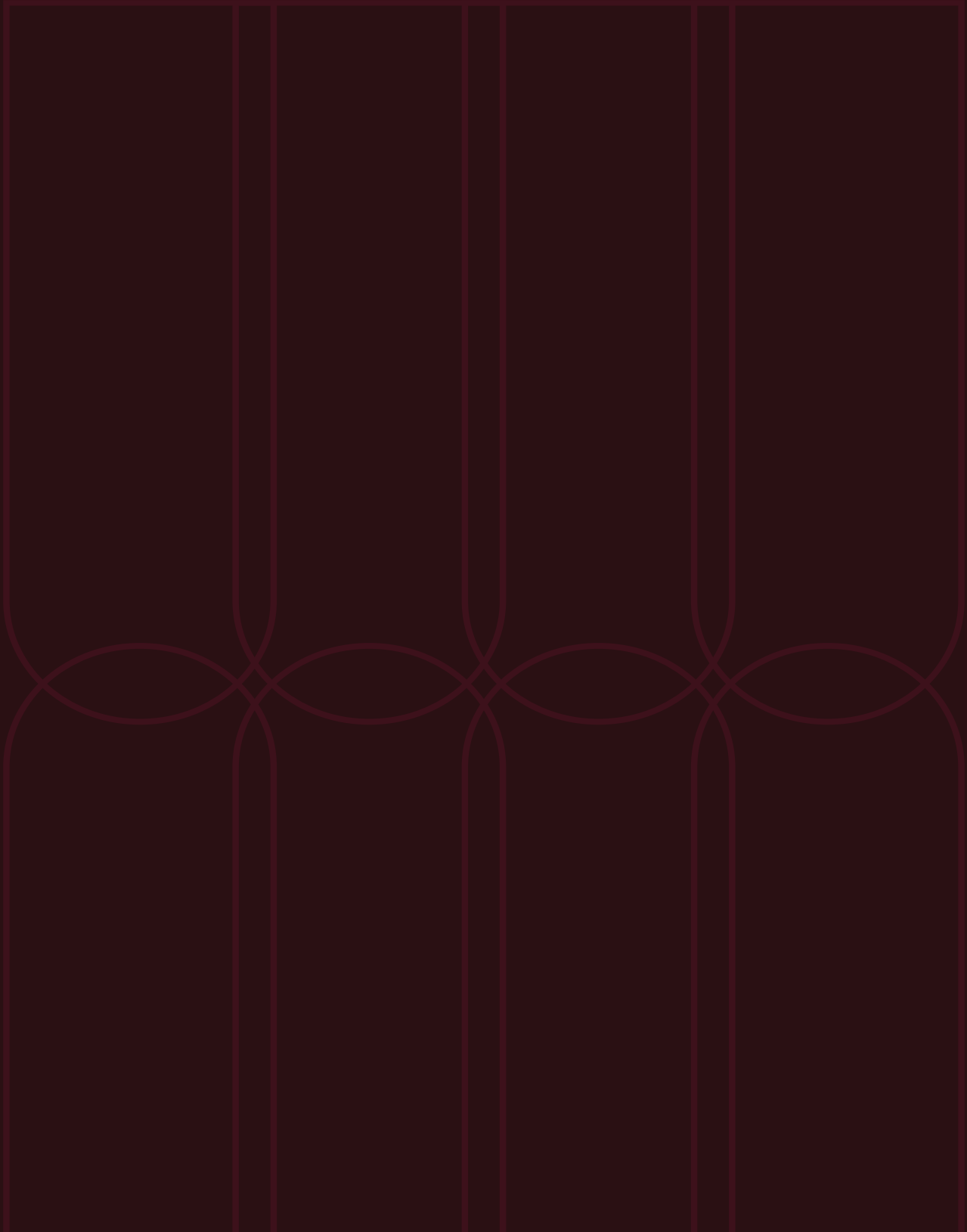
tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

KYAVEGEN 21

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260051	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristina Sørensen Nerland	Isak Skarstad
Gateadresse	
Kyavegen 21	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7045
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2026
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 05260051

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KSN, IS

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Eier er rørlegger og har byttet dusjarmatur og bløndebatteri i mars 2026. Dette er gjort på dugnad og ikke gjennom firma.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

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

Beskrivelse

Tidligere eier informerte om Tilbakeslag fra avløp i 2018 med vann i gangen.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Avløp ble byttet, og det ble montert terskel på vaskerommet, og alt av gulv i leiligheten ble byttet i 2018.

Arbeid utført av

Midt Norge skadeservice

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Takstmann fant skjevhet i gulvet på stuen. Vi nevner dette i takstrappporten.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alle taklamper ble byttet i boligen, pluss en ny på stuen. Alle lamper ble kjøpt hos IKEA, og montert av faglærte.

Arbeid utført av

Proff elektro

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tobb ellsjekk 2024, samt Tobb vannsjekk 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

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

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristina Sørensen Nerland	3541beea8f06f5a8f912971 bb9832b5472fd6398	03.04.2026 19:05:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Isak Skarstad	75a7fe074bff96ae3a5085 2f67931769872085ff	03.04.2026 18:44:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260051

- 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>

Tilstandsrapport

- 🏠 Leilighet i 1. etasje
- 📍 Kyavegen 21, 7045 TRONDHEIM
- 📖 TRONDHEIM kommune
- # gnr. 9, bnr. 862
- # Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 29.03.2026

Oppdragsnr.: 21667-2002

Eiendomsverdi ref nr: PN8049

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole-Einar Fjeldheim




VerdiAnalyse.

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Ole-Einar Fjeldheim

Ole-Einar Fjeldheim
Uavhengig Takstingeniør
of@verdi-analyse.no
482 13 674



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktstøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen, som er ei boligblokk, ble oppført i 2007 og er på 4 etasjer over kjeller.

Grunnmur, hovedkonstruksjon og etasjeskillere består av betong. Utvendige fasader er kledd med teglstein, stående trekledning samt pusset og malt.

Flat takkonstruksjon som er tekket med takmembran.

Vinduer med 2-lags glass.

Det er heis i bygget.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Entré/gang (9,2 m²):

Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Stue/kjøkken (24,8 m²):

Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Innredning: Utgang til terrasse. Radiator. Uttak for tele.

Soverom 1 (10,6 m²):

Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Innredning: Radiator. Uttak for tele. Skyvedørgarderobe.

Soverom 2 (6,1 m²):

Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Innredning: Radiator.

Bod (2,8 m²):

Flislagt gulvflate. Malte flater over sokkelflis på vegger. Malt slett himlingsflate.

Innredning: Sikringsskap. Rørskap. Kran og avløp for vaskemaskin.

Innredning med plane fronter og laminert benkeplate. Diverse hyller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (4,6 m²):

Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett flate i himling med downlights belysning.

Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil, overskap og overlys. Kran og avløp for vaskemaskin. Veggmontert toalett.

Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.

Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken:

Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte samt overliggende oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringsskap.

Fjernvarme.

Rørskap.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

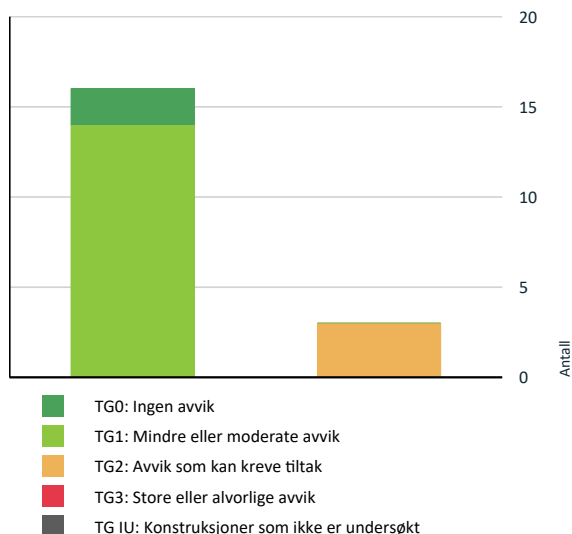
[Gå til side](#)

Leilighet i 1. etasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag og i tilstandsrapporten er det kun selve leiligheten innenfor yttervegger som er vurdert, samt vinduer, dører og balkong som disponeres av gjeldende objekt. Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Ved arbeid som ikke er utført av faglærte håndverkere, kan det forekomme løsninger eller utførelser som avviker fra det som normalt forventes etter fagmessig standard. Slike avvik er ikke nødvendigvis i strid med funksjonskrav, men de kan skille seg fra utførelse gjort av profesjonelle. Dette gjelder særlig detaljer, overganger og teknisk utførelse som kan fremstå visuelt ujevnt eller utypisk for håndverksmessig arbeid.

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet i 1. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell på ca. 17 mm er målt gjennom hele rommet i stuen, noe som er like utenfor aksepterte toleransekrav.

Mtp. datidens byggeskikk, standard og alder på konstruksjonen er det ikke uvanlig å registrere enkelte høydeforskjeller ved nivellering av etasjeskiller

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Veggmontert toalett [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke påvist noen tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Manglende lekkasjesikring utgjør et avvik fra dagens krav, men løsningen var i samsvar med gjeldende regler på installasjonstidspunktet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 1. ETASJE



Byggeår

2007

Kommentar

Opplysninger om byggeår er hentet fra mottatte kommunale opplysninger.

Anvendelse

Bolig

Standard

Bygget har normal standard iht. alder/konstruksjon. Konstruksjonsdeler er nærmere beskrevet i de respektive punkter i tilstandsrapporten.

Vedlikehold

Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold. Det må likevel forventes at det vil være behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover. Det må tas høyde for at skjulte feil og skader kan forekomme, selv om disse ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell befaring.

Ved kjøp av bolig må det påregnes løpende vedlikehold, utskifting av tekniske komponenter og justeringer etter individuelle behov og ønsker. Dette er å anse som normalt for bebyggelse av denne type og alder.

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer/balkongdør

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer/balkongdør med karm/rammer i tre med fabrikk malt utførelse og 2-lags glass.

Vinduer og balkongdører hører normalt under felles ansvar i større borettslag. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i borettslaget.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TO 1 Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdør med glatt flate og profilert dørbord i fabrikk malt utførelse er fra byggeår. Døren er stemplet for brannklasse B30.

1 TO 1 Terrasse

Beskrivelse

Terrassen er oppført som en trekonstruksjon fra byggeår. Gulvoverflaten er belagt med terrassebord, som ble overflatebehandlet i 2025. Underliggende konstruksjon, inkludert bjelkelag, fundamentering og eventuell fuktsikring, er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da disse er skjult under terrassebordene. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater.

Terrasser hører normalt under felles ansvar i større borettslag. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i borettslaget.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater ble oppgradert av eier i 2026. Det er nye laminatgulv i alle oppholdsrom, videre er veggflater overflatebehandlet.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av betongdekke fra byggeår. Nivellering av etasjeskiller er utført i stue og kjøkken med registrerte høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell på ca. 17 mm er målt gjennom hele rommet i stuen, noe som er like utenfor aksepterte toleransekrav.

Mtp. datidens byggeskikk, standard og alder på konstruksjonen er det ikke uvanlig å registrere enkelte høydeforskjeller ved nivellering av etasjeskiller

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellen som enkeltstående tiltak i denne type bygg. Hvis du skal renovere på et senere tidspunkt kan tiltak vurderes. Hvis du skal rette opp skjevhetene med avrettningsmasse, må først dimensjonene på bjelkelaget/bæring vurderes. Samtidig må det da påregnes kostnader med bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører/åpninger etc.

Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe setninger i konstruksjoner, det er derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter. Registrerte høydeforskjell vurderes til å være innenfor det som er å forvente fra byggets alder og type konstruksjon, samt at det er lite sannsynlig for videre utvikling.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte flater i fabrikk malt utførelse, er fra byggeår.

Det registreres enkelte merker som mindre sår/merker i overflater samt delvis løse dørhåndtak på enkelte dører. Avvikene anses som innenfor hva som kan forventes av normal bruksslitasje iht. alder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er i hovedsak fra byggeår, og ble oppgradert av eier i 2026 som skifte av blandebatteri på servant samt skifte av veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr i dusjsonen.

Dokumentasjon i form av FDV er fremvist i fremvist boligperm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flislagte veggflater. Himlingen har malt slett flate med downlights belysning.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 34 mm.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk fra byggeår i gulvet i dusjsonen. Smøremembran/mansjett med udokumentert utførelse. Ned mot klemring er det påført flislim, noe som skjuler tilslutningen mellom tettesjikt/sluk og ev. mansjett. Det forutsettes at membran/mansjetten er klemt til sluket med klemring på en faglig god måte slik at overgangen er tett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner/tettesjikt er varierende basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntette funksjon, noe som da vil resultere i lekkasjer i tiliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor å etablere lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket som forebyggende tiltak. Dusjkabinett gir ikke erstatning for membran/tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen direkte på rommets overflater. Slukene må også inspiseres og rengjøres ofte for å sørge for god avrenning.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil, overskap og overlys. Kran og avløp for vaskemaskin.

Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Veggmontert toalett

Beskrivelse

Veggmontert toalett med innebygd sisterne. Det stilles særlige krav til skjulte vannførende installasjoner i dagens forskrift hvor eventuelt lekkasjevann skal synliggjøres i rommet, slik at lekkasjen kan oppdages så tidlig som mulig. Videre kreves det avrenningsmulighet til sluk for lekkasjevannet, noe som ofte tilfredsstilles ved toalettets naturlige plassering i våtrom etter dagens norm og forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke påvist noen tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Manglende lekkasjesikring utgjør et avvik fra dagens krav, men løsningen var i samsvar med gjeldende regler på installasjonstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere en løsning som synliggjør eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere dreneringshull i nedre del av sisternekassen. Før tiltak gjennomføres, bør en fagkyndig vurdere oppbygningen av sisternekassen for å sikre at rommets tetthet opprettholdes. Manglende synliggjøring av lekkasjevann kan føre til oppsamling av fukt bak veggen, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader, mugg og råte i tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluftsventilering via spalte under dørbildet.

1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra stuen, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det ble boret et hull og foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført fuktsøk på overflater inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv med et referansepunkt på veggflate over dør. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaringspunktet.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringspunktet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet ble oppusset i regi av eier i 2026 med nye benkeplater inkludert oppvaskkum med blandebatteri og vannlås.

Det er laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte samt overliggende oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen med avtrekk via avtrekkskanal.

Til orientering er det viktig å følge leverandørens anvisninger med tanke på serviceintervaller for rengjøring av kanaler og filter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av plast på bad og kjøkken er fra byggeår. Rørfordeling og stoppekraner ble besiktiget i rørskapet, som er plassert på boden.

TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast på bad og kjøkken er fra byggeår, med unntak av vannlås under servant på kjøkken som ble skiftet i 2026.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, styrt via kjøkkenventilator, med friskluftsventiler i vinduskarmer.

1 TO 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Bygget er tilknyttet et fjernvarmeanlegg. Boligen er utstyrt med radiatorer og benytter vannbåren varme som primær oppvarmingskilde, i tillegg til oppvarming av varmt tappevann. Varmeanlegget er fra byggeår, og det er ikke registrert utskiftninger eller oppgraderinger. Rørfordeling og energimåler er besiktiget i rørskapet som er plassert på badet.

Vurderingen er basert på visuell kontroll, alder, opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon. Det presiseres at vurdering av slike anlegg ligger utenfor undertegnede kompetanseområde, og for full visshet om anlegget, samt service og vedlikeholdsintervaller må autorisert personell kontaktes.

Elektrisk anlegg

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 bygningsakkreditering har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet, som er plassert i boden, inneholder automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

Det er utført vann- og el-sjekk i regi av borettslaget i 2025 hvor mindre kommentarer/avvik ble utbedret i følge fremvist samsvarserklæring datert 02.04.2025.

Det er kun gjennomført begrenset kontroll av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av anlegget og vurdering av elektriske installasjoner, kan dette gjennomføres av for eksempel en el-takstmann, elektrikerfirma eller av det lokale el-tilsynet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2007 Elektriske installasjoner ved oppføring av boligen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring fra byggeår og for skifte av takbelysning i 2026 foreligger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet vurderes forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen. Kontrollen omfatter blant annet sikring av balkonger, terrasser, trapper og forstøtningsmurer, samt forhold knyttet til radon, brannsikring, branncelleinndeling, rømningsveier og eventuelle flom- og rasforhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon der dette foreligger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

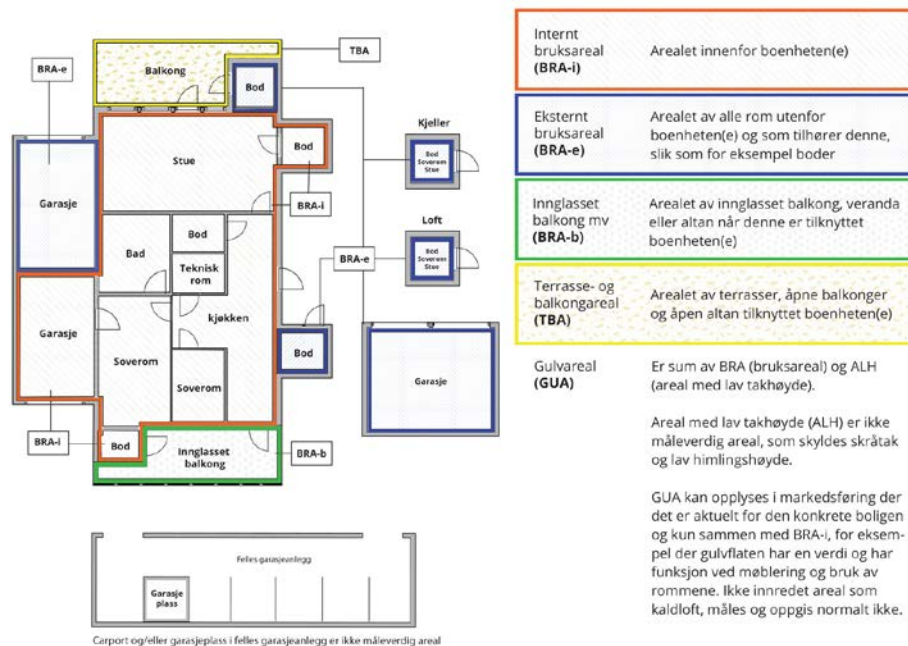
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet i 1. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
1. etasje	60			60	9
SUM	60	5			9
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
1. etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, stue, 2 stk. soverom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: For nærmere beskrivelser av håndverkertjenester henvises det til selgers egenerklæring.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i 1. etasje	56	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Ole-Einar Fjeldheim Isak Skarstad	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	9	862		0	2898.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kyavegen 21

Hjemmelshaver

Brl Persaunet Ekstra 1

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BRL PERSAUNET EKSTRA 1	990481067			Skarstad Isak, Nerland Kristina Sørensen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Kommunepakke		Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi. no		Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningsakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningsakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningsakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Kyavegen 21, 7045 TRONDHEIM

Dato for energimerking

13.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-245782

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

21073938

Gårdsnummer

9

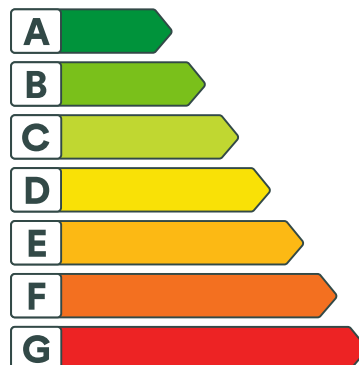
Bruksnummer

862

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


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

2007

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

60 m²

Oppvarmet bruksareal

60 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


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

95.65 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

99.98 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10359 kWh



Kyavegen 21, 7045 TRONDHEIM



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utført: 25.03.26 Side 1 av 4

BRL Persaunet Ekstra 1	Vår ref.:	248/1
Kyavegen 21	Type:	Borettslag frittstående
7045 TRONDHEIM	Eiere:	Kristina Nerland, Isak Skarstad
Organisasjonsnr: 990 481 067	Andelsnr:	1

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 11 273

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Vedlikeholdsfond garasjer	85
	Vedlikeholdsfond bygning	129
	A-konto strøm, varme, varmtvann	(1.107,00 i Feb. 26) 0
	Felleskostnad renter IN-lån, flytende	2 799
	Felleskostnad renter IN-lån, fast del	3 920
	Felleskostnad driftsdel	2 905
Tilleggsytelser:	Drift og vedlikehold garasjer/p-kjeller	150
	Alarmsystem	237
	Velforeningskontigent Strinda Velforening	236
	Fastbeløp måling og avregning energi	150
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	662

MÅLERE: Boligselskapet har fellesmåling på varme, varmt- og kaldtvann. Forbruk avregnes månedlig. Boligselskapet har fjernavleste målere.

Boligselskapet er med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med Telenor

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.04.2026	Tot. utg. i kr.:	11 594
Felleskostnader:	Vedlikeholdsfond garasjer		85
	A-konto strøm		321
	Vedlikeholdsfond bygning		129
	Felleskostnad renter IN-lån, flytende		2 799
	Felleskostnad renter IN-lån, fast del		3 920
	Felleskostnad driftsdel		2 905
Tilleggsytelser:	Drift og vedlikehold garasjer/p-kjeller		150
	Alarmsystem		237
	Velforeningskontigent Strinda Velforening		236
	Fastbeløp måling og avregning energi		150
	Tillegg elektroniske fellesavtaler		662

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 439 775	Gjeld siste årsoppg.:	1 439 775
Klient ajourf. lån:	81 584 289,19	Klient gj. s. årsoppg.:	60 785 316

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 67143215211, Nordea Bank Norge ASA

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 25.03.26 Side 2 av 4

BRL Persaunet Ekstra 1	Vår ref.:	248/1
Kyavegen 21	Type:	Borettslag frittstående
7045 TRONDHEIM	Eiere:	Kristina Nerland, Isak Skarstad
Organisasjonsnr: 990 481 067		

3: Fellesgjeld

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.03.2026: 4.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 140

Saldo per 25.03.2026: 29 449 155

Andel av saldo: 696 762

Første termin: 30.03.2016Neste avdrag: 31.12.2045 (siste termin 30.12.2060)

3 mnd nibor + margin (0,7%)

Sjekk overkurs ved IN

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 31.12.2045 utgjøre ca kr 0,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 1681069, Nordea Bank Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.03.2026: 6.24% pa.

Antall terminer til innfrielse: 140

Saldo per 25.03.2026: 31 336 162

Andel av saldo: 743 014

Første termin: 30.03.2016Neste avdrag: 31.12.2045 (siste termin 30.12.2060)

Rentebytteavtale, 5,54% pluss margin 0,7%

Sjekk overkurs ved IN

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 31.12.2045 utgjøre ca kr 0,00 per måned for denne boligen

Inngått avtale om IN-ordning

INFO KNYTTET TIL EVENTUELLE NEDBETALTE IN-LÅN: Med opprinnelig innfrielse lån (IN) menes nedbetalt andel lån gjennom IN-ordningen for den enkelte enhet. Med nedkvittert saldo innfrielse per dd (IN) menes dagens restverdi av nedbetalt andel lån.

GENERELL INFO OM INDIVIDUELL NEDBETALING AV ANDEL FELLESGJELD (IN-ORDNING): Denne ordningen gir andelseieren adgang til å betale ned fellesgjelden som er knyttet til sin egen andelen. Felleskostnadene kapitaldel innbetales som månedlig a-konto beløp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske lånekostnader en gang per år. I denne boligrapporten gis det informasjon når første avdrag skal betales på IN-lån. For at pengene skal være på konto når avdraget forfaller vil felleskostnadene øke med det oppgitte beløp 3 eller 6 måneder før forfall på avdraget, avhengig av om det er 2 eller 4 terminer på lånet i året. Hvis laget har rentebinding, kan det medføre ekstra kostnader for andelseier ved å innfri fellesgjeld, så fremt banken aksepterer nedbetaling på lånet før bindingstiden er utløpt. Ta kontakt med forretningsfører for å få avklart om nedbetaling er mulig og hvilke betingelser og kostnader som vil påløpe for en nedbetaling.

FELLESGJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Marianne Elisabeth Schjerpen

Adresse: Kyavegen 23

Postnr/-sted: 7045 TRONDHEIM

E-post: persaunet-ekstra1@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 25.03.2026

Felleskostnader: 0

Gebyr: 0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utført: 25.03.26 Side 3 av 4

BRL Persaunet Ekstra 1	Vår ref.:	248/1
Kyavegen 21	Type:	Borettslag frittstående
7045 TRONDHEIM	Eiere:	Kristina Nerland, Isak Skarstad
Organisasjonsnr: 990 481 067		

5: Restanse felleskostnader pr. 25.03.2026

Rente: 0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	27 731	Gjeld:	1 439 775	Andre inntekter:	1 081
		Utgifter:	83 362		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	960 000
Andelsnr:	1		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2007
Gårds/bruksnr: 9/862
Bygningstype: Lav blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspålydende endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Politenr: -

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier må skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Første innflytting:	28.06.2007	SSBnr:	H0101
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	El og fjernvarme		
Parkeringstype:	Plass i felles garasjeanlegg følger leiligheten. ()	BRA	65		
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	60m2 BRA		

Fasiliteter:

GARASJER/PARKERING

Til hver leilighet tilhører en parkeringsplass i parkeringskjeller for PE1-4.
Det er 15 gjesteparkeringsplasser i parkeringskjelleren, og 5 på bakkeplan/Kyavegen.

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 25.03.26 Side 4 av 4

BRL Persaunet Ekstra 1	Vår ref.:	248/1
Kyavegen 21	Type:	Borettslag frittstående
7045 TRONDHEIM	Eiere:	Kristina Nerland, Isak Skarstad
Organisasjonsnr: 990 481 067		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE BORETTSLAG - styret behandler. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

**Vedtekter
for
BRL Persaunet Ekstra 1
Org. nr. 990 481 067**

**Vedtatt i stiftelsesmøte 22.09.2006,
sist endret i ordinær generalforsamling 22.05.24**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

BRL Persaunet Ekstra 1 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettsrett og overlating av bruk

4-1 Borettsretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning (leieboer). I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn (korttidsutleie).

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater, samt løpende vedlikehold av mekanismer og låser på vinduer og ytterdører. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

Det utformes et sammendrag av protokollen i samsvar med gjeldende personvernregler som andelseierne skal ha tilgang til.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Parkering / EL-bil / bildelingsordning

12-1 Parkering

Til hver andel følger rett til bruk av en parkeringsplass. Retten til parkeringsplass kan ikke avhendes. Styret kan omdisponere plassene på grunnlag av bevegelseshemming, elbil eller andre vektige grunner. Utleie av parkeringsplassen kan kun skje til beboere i boliglagene Persaunet ekstra 1 til 4. Parkeringsplasser kan byttes etter avtale andelseierne seg imellom med styrets godkjenning. Slikt bytte tilbakeføres normalt ikke ved salg av andelen.

12-2 Lade plass for el-bil

Noen av parkeringsplassene er tilrettelagt som lade plass for el-bil/ ladbar hybridbil. De som disponerer slike biler, har fortrinnsrett til disse plassene. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser med lademulighet, men som ikke selv har behov, må bytte plassen med andelseier som har behov for lade plass. Styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter søknad og venteliste. For lade plass betales leie for kostnader knyttet til ladeutstyret og strøm med beløp som fastsettes av styret. Endring av leiesum og gjensidig oppsigelse av lade plass kan gjøres med frist til nærmeste hele månedsskifte, minimum 30 dager.

12-3 Bildeleordning

Borettslaget og alle dets beboere er pliktig medlem i kollektiv bildeleordning i henhold til pålegg fra Trondheim kommune og avtale med Trondheim Bilkollektiv av 20.10.2006, og stiller i denne forbindelse minst én biloppstillingsplass til disposisjon for bilkollektivets biler.

13. Velforening

13-1 Velforening

Borettslaget plikter å være medlem av en velforening innenfor Persaunet leir, reguleringsplan 0455. Formålet er å drive og vedlikeholde omfrente områder, med installasjoner, innretninger, parkeringsplasser og friarealer.

14. Kameraovervåkning

14-1 Kameraovervåkning av inngangspartier og garasje

Overvåkingen har til hensikt å ha preventiv virkning mot innbrudd og andre kriminelle handlinger, samt oppklaring av slike.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer. Det skal ikke tas opp lyd.

Videopptak slettes automatisk etter én uke. Behandlingsansvarlig er borettslagets styreleder.

Husordensregler Persaunet Ekstra 1 BRL

Reviderte husordensregler, vedtatt på generalforsamling 16. juni 2020.

Husordensreglene er ment som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Persaunet ekstra 1 borettslag.

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer. I tillegg er hensikten å verne om eiendommens anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver andelseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager og mellom kl. 22.00 og 09.00 i helgene. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henges i gangområder, trapper eller avsatter. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene og garasjene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbar væske og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l. må ikke oppbevares i bodene eller i garasjen. Arbeid som gir oljesøl samt bilvask må ikke utføres i garasjen. Motorsykler/scootere og sykler skal parkeres på anviste plasser.

4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egen avfallscontainer. Hvis det ikke er plass til avfallet i containeren skal det oppbevares i husstanden til containeren er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilt container. Det samme gjelder for plast. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henges i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

5. Postkasseskilt

Hver enkelt andelseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e). Kun originale skilt bestemt av styret godtas.

6. Solskjerming

Den enkelte andelseier må selv ta initiativ til eventuell utvendig skjerming mot sol/varme. Dette for

egen regning i henhold til styrets vedtak. For å sikre ensartet utførelse og uttrykk, må oppsetting godkjennes av styret etter søknad i hvert tilfelle.

7. Generell orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som vedkommende selv, eller noen som utfører arbeid på vegne av andelseier påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Søppel, papir, sigarettneiper og snusposer må naturligvis ikke kastes i fellesarealene. Askebeiger er satt opp ved hoveddørene.

Balkonger med rekkverk, svalganger og vinduer skal ikke benyttes til risting av tepper o.l. Klestørk på balkongene må skje under rekkverkshøyde.

Det skal ikke foregå lek i trapper og heiser. Ballspill i gården skal begrenses, og det må ikke sparkes mot vegg. Foreldrene har ansvar for fortløpende å rydde opp etter barnas lek i fellesarealene.

Renhold av område/svalgang utenfor leiligheten er beboernes ansvar. Det ryddes opp etter kjæledyrene, fellesareal skal ikke være dyretoalett. Alt grøntareal er fellesareal, slik at både bruker og beboer må ta hensyn deretter.

8. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer rørpropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig repareres. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Ved oppståtte lekkasjer skal styret varsles.

9. Felles radio, TV m.m.

Alle leiligheter er pliktige til å betale for den grunnpakken for TV/internett borettslaget til enhver tid har avtale om. Utstyret som leveres (modem/dekoder) med pakken er leverandørens eiendom. Oppsetting av parabol eller annen utvendig antenne er ikke tillatt.

10. Energisparing

For å holde borettslagets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene.

11. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i andelen han eller hun rår over. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere og brannslukningsapparater minst en gang pr. år. Når det gjelder grilling er det kun tillatt å bruke elektrisk grill og/eller gassgrill.

12. Innmelding av feil

Feil ved heiser, garasjeport og annet felles utstyr meldes til styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/reparasjoner på borettslagets utstyr.

13. Kjøring i Borettslaget

Innkjøring på steinhellene i tunet er ikke tillatt. Innkjøring på gangveien ved blokk A og B, og inngangen til blokk C kan kun skje ved syketransport, flytting o.l.

14. Husdyr

Hovedregelen er at husdyrhold er tillatt så lenge dyrholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av leilighetene.

15. Parkering

Unødvendig kjøring og parkering av bil, motorsykel/moped på borettslagets gangveier eller i gården er ikke tillatt. Gjester bør benytte seg av gjesteparkeringen. Andelseier skal ikke bruke gjesteparkeringen som sin egen.

16. Brudd på Husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

17. Erstatningsansvar

Andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Andelseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, framleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellsareal. Skader som påføres borettslagets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Innkalling til ordinær generalforsamling i BRL Persaunet Ekstra 1

Tid: Onsdag 30.04.2025 - kl. 18:00

Sted: sirkus shopping 3.etg

Det vil bli avholdt beboermøte rett etter generalforsamlingen

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjenning av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Ang. forslag fra PE1-4

Sak til etterretning.
Se vedlegg.

5.2 Gang- og sykkelvei

Sak til info, se vedlegg

BRL Persaunet Ekstra 1 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 787 892	1 787 892	1 788 000	2 145 600
Felleskostnader kapitaldel		3 737 962	3 293 652	3 409 735	3 424 700
Inntekter garasjer		97 200	97 200	97 200	97 200
Tillegg elektroniske fellesavtaler		488 052	465 912	485 400	512 000
Tillegg vedlikeholdsfond		141 756	114 796	141 644	141 644
Andre driftsinntekter	1	84 558	88 512	65 280	31 200
Innbetaling IN-ordning		0	3 290 000	0	0
Sum driftsinntekter		6 337 419	9 137 963	5 987 259	6 352 344
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-14 100	-11 985	-11 985	-14 100
Styre honorar		-100 000	-85 000	-85 000	-100 000
Avskrivninger		-49 000	-51 374	-8 522	-700
Forretningsfører honorar		-120 249	-117 023	-120 248	-124 200
Honorar administrative tjenester		-34 778	-37 737	-34 900	-35 300
Eksterne honorar	3	-11 073	-10 510	-9 800	-9 800
Kontingent boligbyggelag		0	-8 100	-8 100	0
Kontingent/felleskostnader	4	-89 444	-118 372	-118 372	-118 372
Drifts- og serviceavtaler	5	-199 851	-209 846	-181 000	-188 000
Vaktmestertjenester		-69 768	-65 368	-56 750	-56 750
Renholdstjenester		-41 797	-39 261	-42 000	-42 000
Løpende vedlikehold	6	-278 984	-220 532	-94 000	-288 000
Periodisk vedlikehold	7	-207 869	-644 780	-108 000	-908 000
Elektroniske fellesavtaler		-359 936	-338 232	-355 800	-382 400
Forsikring		-197 011	-228 654	-240 300	-224 600
Kommunale tjenester og renovasjon		-366 267	-268 038	-295 600	-371 000
Eiendomsavgifter		-267 502	-262 456	-275 600	-280 900
Energi, felles		-403 602	-264 990	-312 000	-312 000
Andre driftsutgifter	8	-32 442	-44 776	-15 500	-15 500
Sum driftskostnader		-2 843 672	-3 027 035	-2 373 477	-3 471 622
DRIFTSRESULTAT		3 493 747	6 110 928	3 613 782	2 880 722
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		70 902	74 399	84 000	84 000
Finanskostnader		-3 723 346	-3 371 847	-3 409 735	-3 424 700
Netto finansposter		-3 652 445	-3 297 448	-3 325 735	-3 340 700
Resultat før skattekostnad		-158 698	2 813 480	288 047	-459 978
Ordinært resultat etter skatt		-158 698	2 813 480	288 047	-459 978
ARSRESULTAT	9, 13	-158 698	2 813 480	288 047	-459 978
Disponering av totalresultat:		-158 698	2 813 480	288 047	-459 978
Overført fra annen egenkapital		-158 698	-473 809	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		0	3 290 000	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		0	-2 711	0	0

Org.nr: 990 481 067 - 248

Årsmelding 2024 for BRL Persaunet Ekstra 1

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i BRL Persaunet Ekstra 1 for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Marianne Elisabeth Schjerpen
Styremedlem, Elena Anatoliyevna Gasemabadi Akhtari
Styremedlem, Arild Føleide
Styremedlem, Mathias Røe

Styret har avholdt 4 møter og 22 saker er behandlet.

Overdragelser:

I kalenderåret 2024 er det registrert 8 overdragelser.

Heiser:

Problemer med heisene også dette året, men avtagende etter at det er skiftet flere deler både i nr 21 og 23.

Takvifter:

2 vifter skiftet.

Ladeanlegg:

Grunnbeløpet for leie av ladeboks ble satt til kr. 200 pr mnd + forbruk av strøm.

Grunnbeløpet er lagt til på felleskostnadene til de som leier boks.

Styret leser av boksene 2 ganger pr år, og Tobb fakturerer faktisk forbruk.

Nytt faktureringsystem ble tatt i bruk fra 1.juni.

Varme:

Varmeanlegget ble rensset over en periode på ca 2 uker. I forbindelse med dette måtte vi bytte begge frekvensomformerne. Disse regulerer trykket på anlegget, og skal sørge for jevn temperatur i bygget. Når trykket blir for lavt, vil det bli dårlig varme, spesielt i de øverste etasjene. Det har vært mye arbeid og kostnader med anlegget i 24, og fortsatt gjenstår det en del.

Sikkerhet:

Sikkerhetsbeskyttelse satt på dør til teknisk rom i garasjen, dør til kontrollrom i nr 23, og inn til boder under 19.

Vi har hatt Vann og El-sjekk og fått avvik på manglende endekapper i sikringsskapet. Dette gjelder så å si alle leilighetene. Felles utbedring gjennomføres av Vintervoll AS.

Batterier til brannvarslere fra SFTY er utlevert andelseiere ved henvendelse, og styret

sørger for bytte i fellesareal.

Dugnad:

Vårdugnaden ble avholdt 23.april. Det var som vanlig bra oppmøte.

Høstdugnaden ble gjennomført 21.oktober, også med godt oppmøte. Sandkassen ble tømt for mesteparten av sanda.

Kaffe og kaker ble servert etter begge dugnadsdagene.

Henning har kjørt høytrykksvask av hellene i gårdsplassen, og resultatet ble veldig bra.

Fremtidige investeringer:

Det planlegges maling av blokkene i 2025/2026

Det er innhentet flere tilbud, og vi har fått 4 svar med store kostnadsvariasjoner. Det beste tilbudet var fra Trondheim Malerservice AS med et tilbud på ca 800 000.

Da det blir et betydelig innhugg i kapitalen å ta alle blokkene samtidig, vil vi å ta blokk B (nr.19) i 2025 og vente med blokk A og C til 2026.

Andre forhold:

Vi hatt for varmt returvann, og Statkraft har vært på inspeksjon for å finne årsaken til dette. Det er fortsatt for høyt, så vi forventer nå en ny rapport fra Statkraft.

Vi mottok melding om vedtak på gang/sykkelvei i Fernanda Nissens v. Dette berører ikke vår eiendom nevneverdig, så vi har ikke sendt noen bemerkninger på dette.

Ny serviceavtale med Haralds VVS startet fra 1.mai 24

Ny serviceavtale med Heisgruppen fra 15. august 24

Vi har mottatt nytt arealplanforslag fra Trondheim kommune vedr gang/sykkelvei i Persauneveien.

Det er regulert ganske mye inn på vår tomt, og det blir leiligheten på hjørnet i blokk C (nr 23) som blir mest berørt.

Det er sendt en uttalelse fra BRL, hvor vi også fremsetter ønske om en befaring med kommunen på stedet.

Sandkassen vil bli omgjort i løpet av våren. Vi vil kjøpe inn et nytt lekeapparat samt fallmatter, og gjøre sandkassen mye mindre. Resten av den tidligere sandkassen vil bli hellelagt, og det settes opp en ny hekk mot sør.

«Husboka» oppdateres som vanlig etter behov, og finnes i Tobb's portal/min side.

Styret i BRL Persaunet Ekstra 1

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.04.2025

Ang. forslag fra PE1-4 til årsmøtet i Strinda velforening 2025

Det ble innsendt fire felles forslag fra boliglagene Persaunet ekstra 1-4 til vedtak på årsmøtet i Strinda velforening 20. mars -25. Disse forslagene var av en slik art at hvis de ble vedtatt hadde en vesentlig innvirkning på velforeningens drift og økonomi.

Blant annet ble det stilt forslag om, og vedtatt, at kontingentgrunlaget skulle tilbakeskrives til 2024. Samme grunnlag opprettholdes for PE1, men øker den forholdsvis og totale kontingentandelen for oss i og med at vi må fortsette å betale for de medlemmene i velforeningen som ikke betaler nok.


Andelseierne må holdes informert og forespørres om noe såpass viktig som forslag til velets årsmøte som stilles i borettslagets navn. I dette tilfellet ble vi eiere ikke det.

Borettslagets vedtekter §13 fastslår at vi skal være medlemmer i velforeningen. Men det er slik at andelseierne hver i seg jo sammen utgjør borettslaget. Ifølge vedtektene i Strinda velforening §5 er det jo hver enkelt andelseier innenfor området som er medlem i foreningen, og ikke boliglaget som enhet eller boliglagets styre.

Styret i boliglagene kan altså ikke stille forslag på egne eller hele boliglagets vegne. Forslag må stilles av én eller flere navngitte andelseiere. Slik sett kan alle vedtak som er gjort rundt disse forslagene på velforeningens årsmøte muligens kjennes ugyldige.

Jeg ber om at styret i borettslaget tar saken til etterretning for framtidig styrearbeid. Samtidig ber jeg om at dette brevet med vedlegg blir referert i tilknytning til borettslagets kommende generalforsamling.

Med vennlig hilsen



Henning Skjæret

Andel 52, Kyav. 19

Vedlegg:

Innsendte forslag til årsmøtet i Strinda velforening 2025 fra Persaunet ekstra 1-4.

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.

Alternativt forslag fra styret hvis årsmøtet krever at dette må inn i vedtektene:

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

10. Saker fra Persaunet Ekstra 1, 2, 3 og 4

9.1 Revisjon av arealberegningen som er grunnlag for medlemskontingenten.

9.2 Aktiviteter i Strinda Velforening

9.3 Presentasjon av budsjett i forkant av årsmøte

9.4 Lønn og godtgjørelser

Saker følger vedlagt

På vegne av Persaunet Ekstra 1, 2, 3 og 4 oversendes saker/forslag til vedtak som ønskes behandlet på årsmøtet i Strinda Velforening.

Sak: Revisjon av arealberegningen som er grunnlag for medlemskontingenten.

- Viser til brev av 3.oktober 2024 hvor styret i Strinda Velforening viser til ny beregning av grunnlaget i medlemskontingenten i Strinda Velforening. Ihht Vedtektene i Strinda Velforening §6.1 skal styret ajourføre endringer i bruksenhetene innen området, noe som omfatter rivning eller bygging av nye enheter på Velforeningen sitt område. Ved andre endringer SKAL det opp som sak på årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte og stemmes over ihht vedtektene. Det er benyttet justert fordelingsnøkkel, som ikke er godkjent på årsmøtet, på fordelingen av fellesutgiftene i første kvartal i 2025. Fram til det er et årsmøtevedtak på endring av arealberegningen som er grunnlaget for fordelingen av medlemskontingenten, skal en gå tilbake til fordelingsnøkkelen en hadde i starten av 2024.

Vedtak 1: Inntil et nytt

årsmøtevedtak foreligger skal det benyttes fordelingsnøkkel fra tidlig 2024 på fordeling av fellesutgiftene i Strinda Velforening.

Vedtak 2: Styret i Strinda Velforening skal benytte siste og gjeldende tinglyste sameiebrøk som er registrert i grunnboken som underlag til fordeling av fellesutgifter i Strinda Velforening. Utskriftene fra de ulike sameiene og sammenstillingen som er underlaget for fordelingen av fellesutgiftene i Strinda Velforening, skal samles i et dokument og legges tilgjengelig på Strinda Velforenings nettside.

Sak: Aktiviteter i Strinda Velforening

Alle planlagte aktiviteter, ut over normal drift og vedlikehold, som er ønsket gjennomført i Strinda Velforening for kommende år skal legges fram på Årsmøtet med tilhørende kostnadsestimat. Dette for å informere beboerne om hva som er planlagt det kommende året og gi mulighet til å komme med innspill og justere aktivitetene etter ønske fra beboerne i leiren.

Eksempel på slike aktiviteter kan være: Større vedlikeholdstiltak, ombygginger, innkjøp av kostnadskrevenende utstyr etc.

Vedtak: Alle planlagte aktiviteter, ut over normal drift og vedlikehold, som er ønskelig å gjennomføre kommende år legges fram på årsmøtet med tilhørende kostnadsramme.

Sak: Presentasjon av budsjett i forkant av årsmøte

Strinda Velforenings budsjettforslag for kommende driftsår ble presentert for Samarbeidsutvalget tirsdag 18. februar. Fristen for innmelding av saker til årsmøtet var satt til 23. februar. Dette oppfattes som en litt for kort frist for de enkelte sameienes mulighet for gjennomgang og vurdering av det foreslåtte budsjettet.

Vedtak: Budsjettet til Strinda Velforening skal sendes ut til alle styrene i sameiene i Strinda Velforening minst 14 dager før fristen for innmelding av saker til årsmøtet i Strinda Velforening, slik at det er mulig å komme med innspill.

Sak: Lønn og godtgjørelser

I det presenterte budsjettforslaget er det avsatt kr. 91.280,- under posten "Diverse lønn og andre godtgjørelser".

Med tanke på Velforeningens størrelse og den antatte arbeidsmengde som dette medfører forslås det en økning av denne budsjettposten.

En økning i godtgjørelse for styrearbeidet håper vi også vil øke interessen for å delta i velforeningens styre.

Den ekstrakostnaden dette vil medføre kan enten tas fra "Avsetning fremtidig vedlikehold", alternativt belastes direkte på budsjettets planlagte sluttresultat.

Vedtak: Budsjettposten "Diverse lønn og andre godtgjørelser" økes med kr. 20.000,- for kommende driftsår.

Trondheim, 6.april 25

Uttalelse vedr. arealplanforslag for gang- og sykkelvei i Persauneveien

Sak 2023/9805.

Brl Persaunet ekstra1 har to blokker som ligger langs Persauneveien. Dette gjelder Kyavegen 21 og Kyavegen 23.

Planlagt gang- og sykkelvei kommer veldig nære eksisterende bebyggelse på hjørnet av Persauneveien og Fernanda Nissens vei.

Ved oppmåling rundt leiligheten i 1.etg i Kyavegen 23, som ligger i ovennevnte hjørne, kommer sykkelveien under 3 meter fra uteplassen som tilhører denne leiligheten.

Etter vår mening blir det alt for nære, da det også skal settes opp gjerde i tillegg. Vår eiendom ligger en del lavere i terrenget enn veien. Her føler man at nåværende fortau allerede er nære. Når gang- og sykkelvei nå er planlagt under 3 meter fra uteplassen, vil innsyn og mangel på privat intimsfære være veldig svekket.

Dette vil høyst sannsynlig forringe verdien av denne leiligheten mye.

Ved hushjørnet på Kyavegen 23 og 45 grader ut mot Persauneveien, svinger gang- og sykkelveien så mye inn mot vår bebyggelse, at det kun blir knappe 3 meter fra veggen og ut til veien. I tillegg kommer beplantning /og eller gjerde.

Når det gjelder Kyavegen 21, vil det også bli noe av det samme problemet for de som har uteplass mot Persauneveien. Denne blokka ligger enda lavere i terrenget i forhold til veien, og innsyn og intimsfære vil også her bli påvirket av at gang- og sykkelvei kommer enda nærmere.

Verdien vil nok i noen grad forringes også for disse leilighetene.

Er det virkelig nødvendig å ha en så bred gang- og sykkelvei på strekningen fra toppen av Persauneveien og ned til krysset Fernanda Nissens vei?

Vi ønsker at noen fra kommunen kan komme på en befaring på vår eiendom, for å se hvordan det planlagte gang- og sykkelveiprojektet påvirker våre boliger. Vi er bekymret for de ulempene plasseringen fører til, og de negative konsekvensene dette har for våre beboere.

Hva er planlagt av type gjerde, hekker og trær etc.?

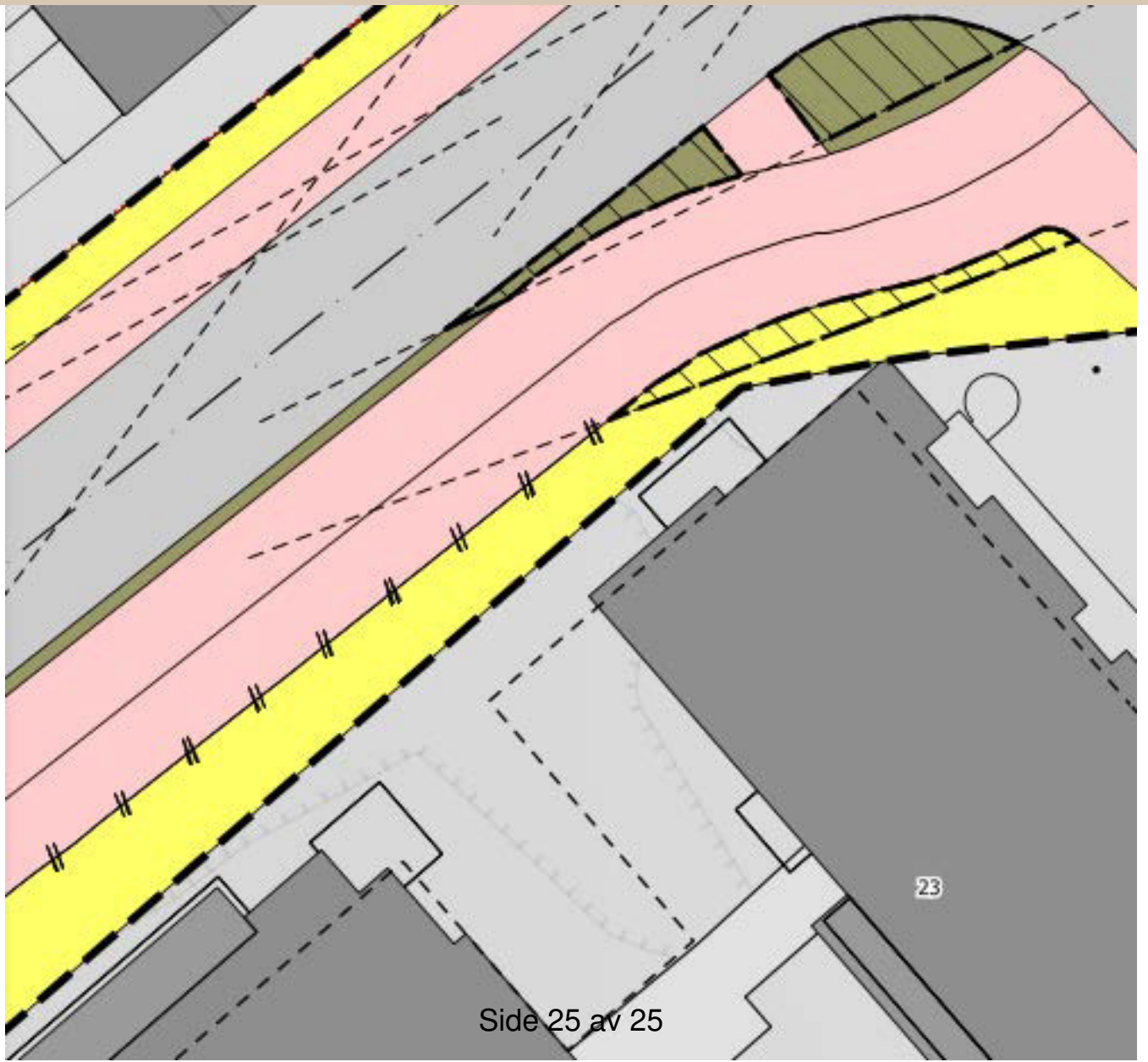
Ta kontakt på telefon 920 25 336 for å avtale tidspunkt.

Mvh

Styret i Brl Persaunet ekstra1

Marianne Schjerpen
styreleder

Brl Persaunet Ekstra1, Kyavegen 19-23, 7045 Trondheim - org nr.990 481 067- e-post: persaunet-ekstra1@outlook.com



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

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	3 487
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

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 bruksenheter 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 Unnløstelse 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.

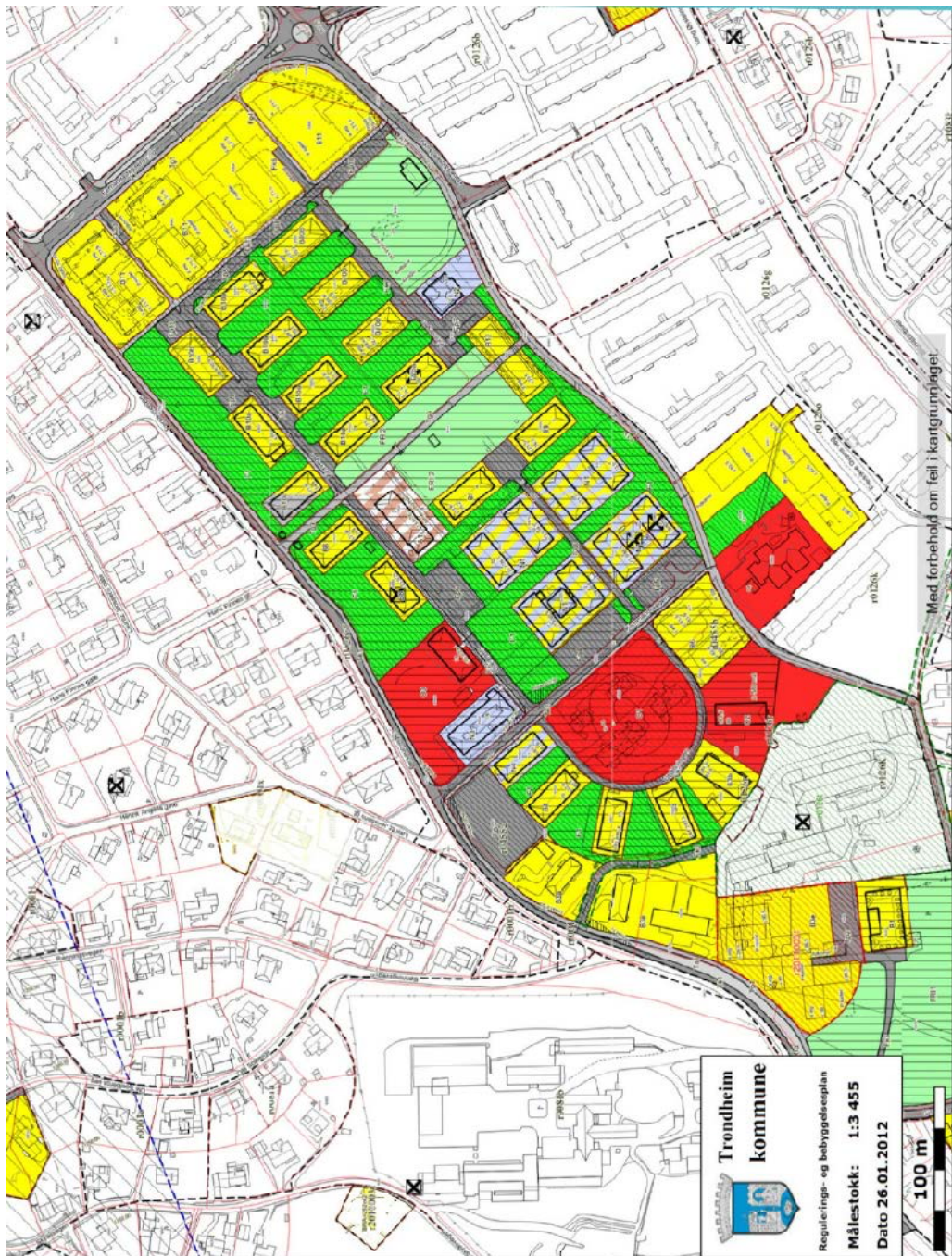
10.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

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. Bli 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.





Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	9	862	0	0	Kyavegen 19, 7045 TRONDHEIM Kyavegen 21, 7045 TRONDHEIM Kyavegen 23, 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)	2898.86m ²
Turvegrasè - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
5001 r0455	Persaunet. (26.8.2004)	Boliger	2482.77m ²
5001 r0455	Persaunet. (26.8.2004)	Frisiktsone	0.28m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
k0001a	Kommuneplanens arealdel 2001-2012 (19.2.2004)
r0126	Tyholtheien - 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	Tyholtheien 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)

BEBYGGELSESPPLAN

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?

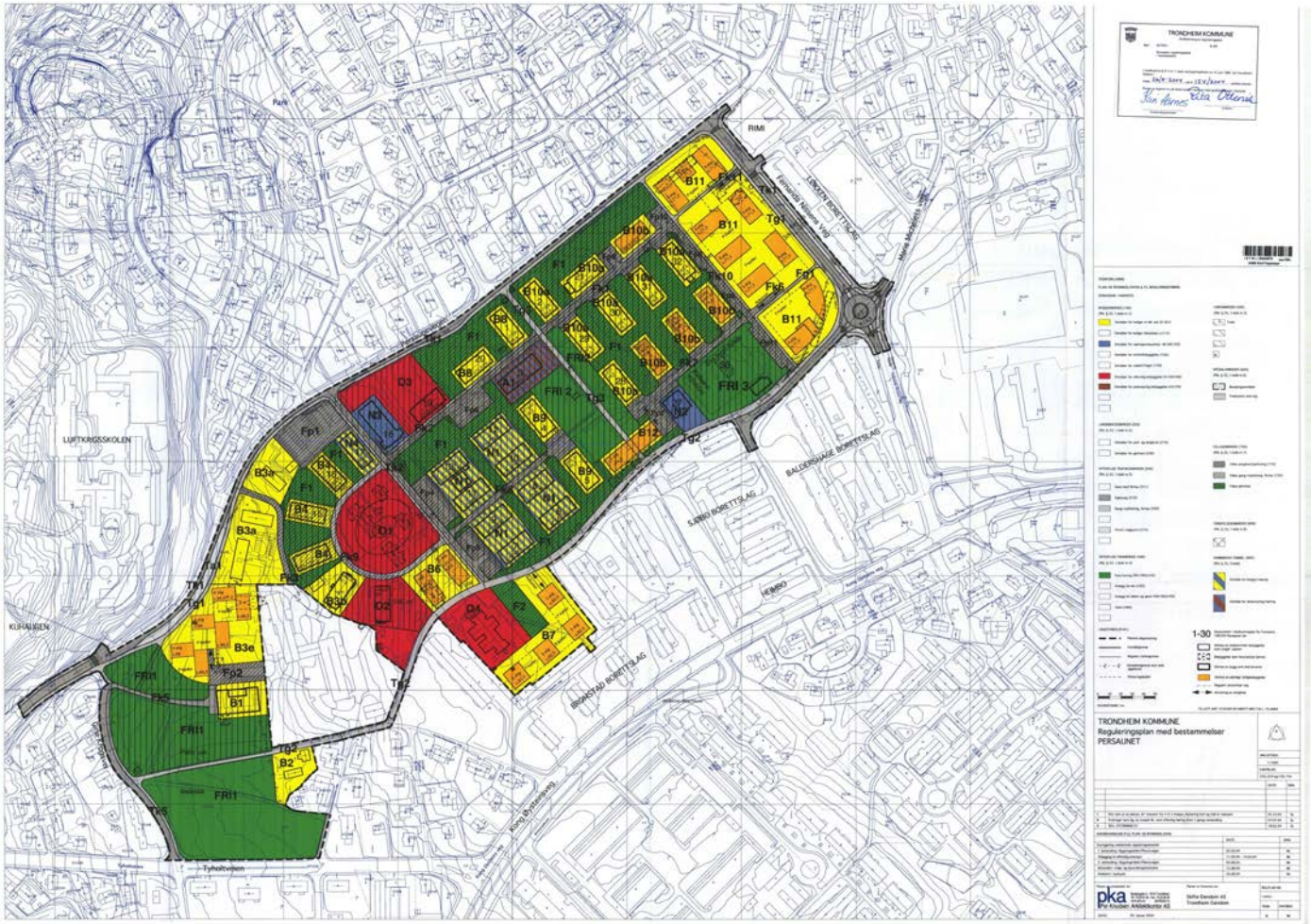
PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

5001 r20220006	Persaunvegen
----------------	--------------

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.





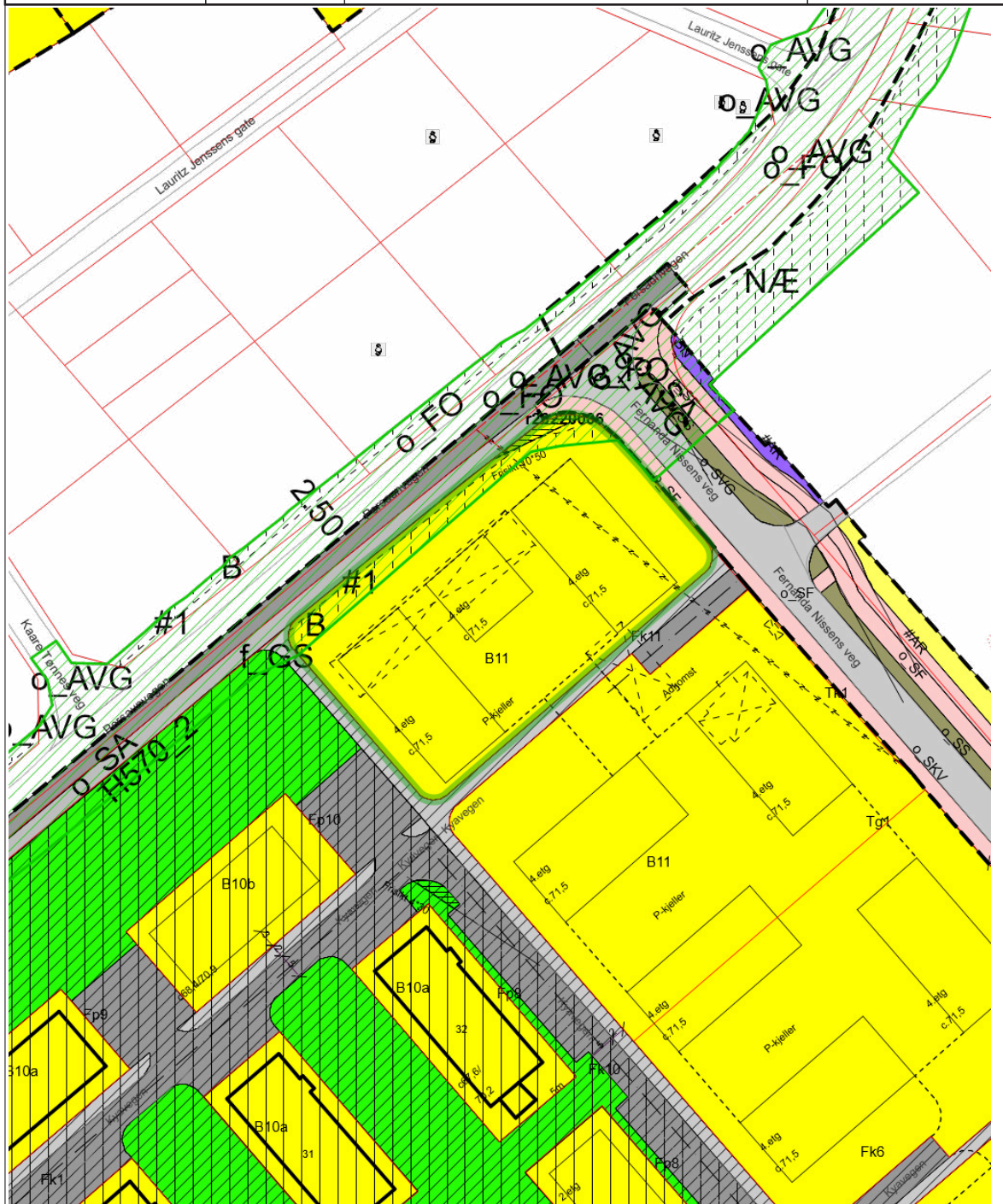
Trondheim

Reguleringsplaner
















Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 862	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kyavegen 21 7045 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Eiendomsgrense fiktiv
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Midlertidig bygge- og anleggsområde		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpGrense		Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert parkeringsfelt
	Måle- og avstandslinje		Bevaring av bygninger og anlegg		Frisiktsone ved veg
	Bolig		Kjøreveg		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Felles avkjørsel		Felles gangareal
	Felles lekeareal		Boligbebyggelse		Næringsvirksomhet
	Kjøreveg		Fortau		Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - grøntareal		RpGrense		Regulert senterlinje
	Restriksjonsområde flyplass				



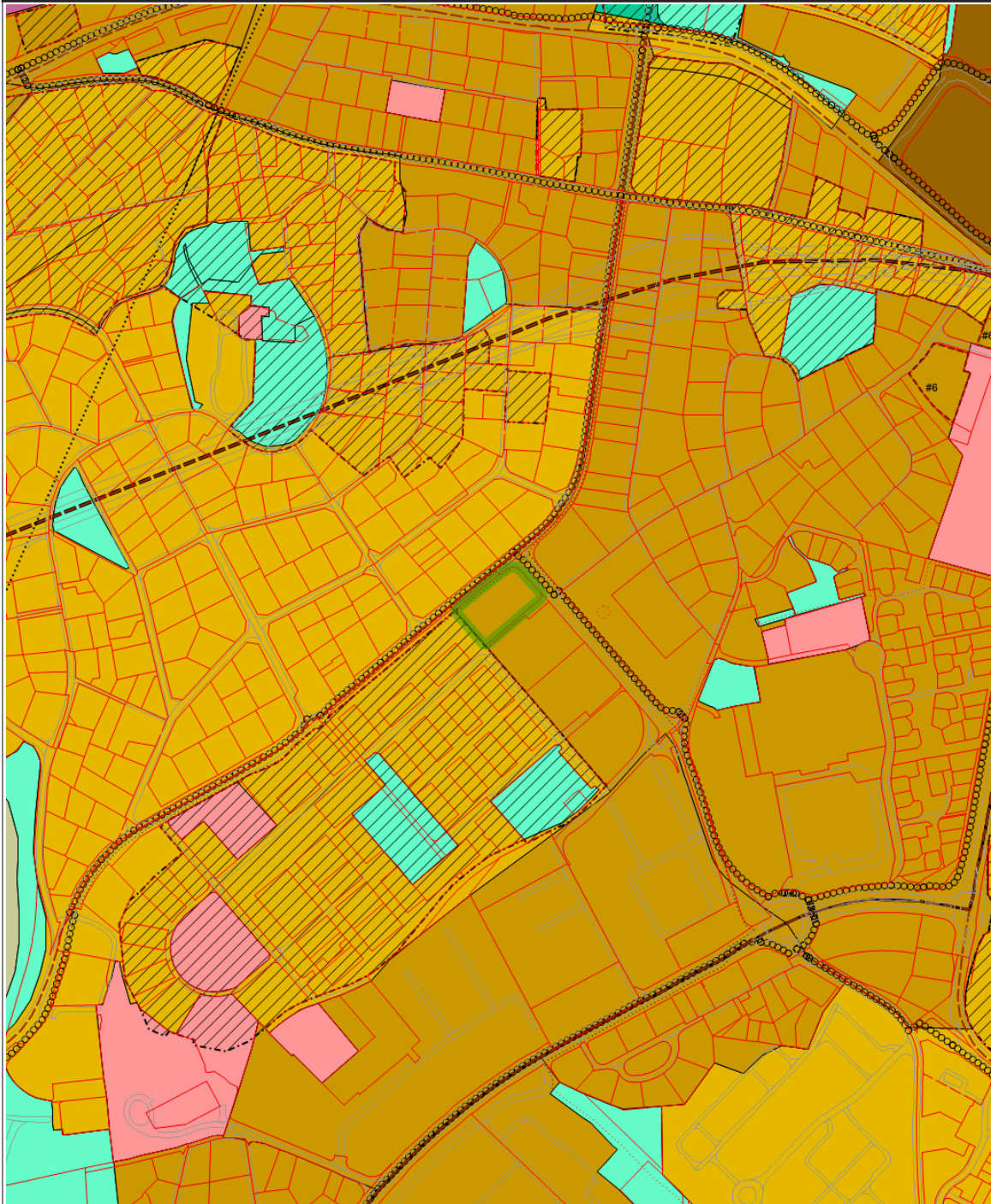
Trondheim

Kommuneplanens arealdel
























Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 862	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kyavegen 21 7045 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



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	 Grav og urnelund	 Blå/grønnstruktur
 Framtidig blå/grønnstruktur	 Forsvaret	



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2710/13

Svein Skibnes Arkitektkontor AS
Dronningens gate 66

FERDIGATTEST

N-7012 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Knut Sigurd Råberg

Vår ref.
13/31629
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
11.07.2013

Kyavegen 19 og 21, ferdigattest, Persaunet leir B11 hus a+b, byggetrinn 1 søknad om rammetillatelse for nybygg boliger

Byggested: **Kyavegen 19 og 21** Gnr./Bnr.: **9/862**
Ansvarlig søker: **Svein Skibnes Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Veidekke Eiendom AS**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 06.06.2013.

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

VEDTAK: ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 1857/05 og FBR IR 3119/05. Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

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

Knut Sigurd Råberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg: Veidekke Eiendom AS, Vegamot 8, 7048 TRONDHEIM

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkens 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>

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



BYGGESAKSKONTORET
 Nettoareal: 300 m²
 Bruttoareal: 300 m²
 Sign: 130

BYGGESAKSKONTORET
 Nettoareal: 230
 Bruttoareal: 230
 2-plans leilighet 106m² BRA
 Sign: 230

Nabolagsprofil

Kyavegen 21 - Nabolaget Persaunet - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Persaunet leir Linje 22	3 min	0.3 km
Strindheim Totalt 18 ulike linjer	9 min	0.7 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	13 min	1.1 km
Trondheim S Buss, ferge, flybuss, tog	6 min	3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min	3.2 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	18 min	1.5 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	23 min	2 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 85 elever, 3 klasser	21 min	1.8 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	22 min	1.8 km
Cissi Klein videregående skole	12 min	
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	22 min	1.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

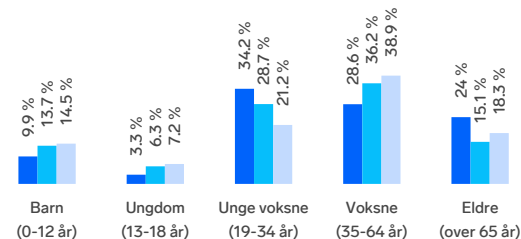
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Persaunet	1 477	955
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Majorstuen barnehage (1-5 år) 48 barn	4 min	0.3 km
Aastahagen barnehage (1-6 år) 97 barn	5 min	0.4 km
Aurora Baldershage barnehage (0-5 år) 60 barn	5 min	0.4 km


Dagligvare


Coop Prix Persaunet PostNord	2 min	0.1 km
Rema 1000 Bromstad PostNord, søndagsåpent	5 min	0.4 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 naboevner 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

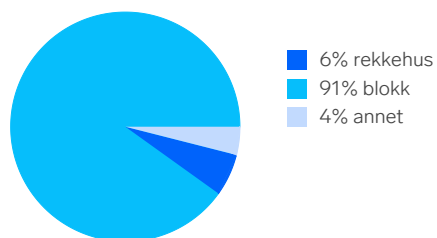
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 86/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 81/100

Sport

-  Strindheim skole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  Tingsletta, ballløkke 9 min 
Ballspill 0.7 km
-  Impuls Treningssenter Leangen 12 min 
-  3T-Leangen 14 min 

Boligmasse






«Bynært, hyggelig nabolag med veldig forskjellige folk.»

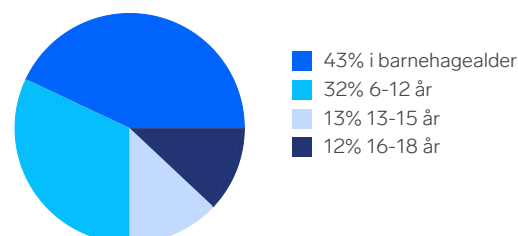
Sitat fra en lokalkjent



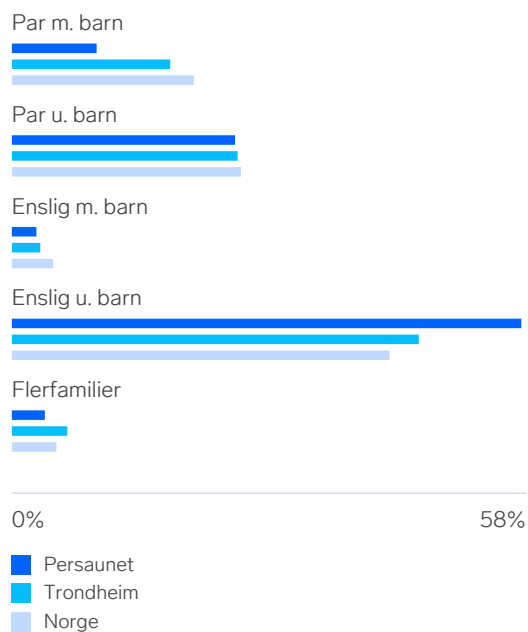
Varer/Tjenester

-  Sirkus Shopping 10 min 
-  Apotek 1 Strindheim 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

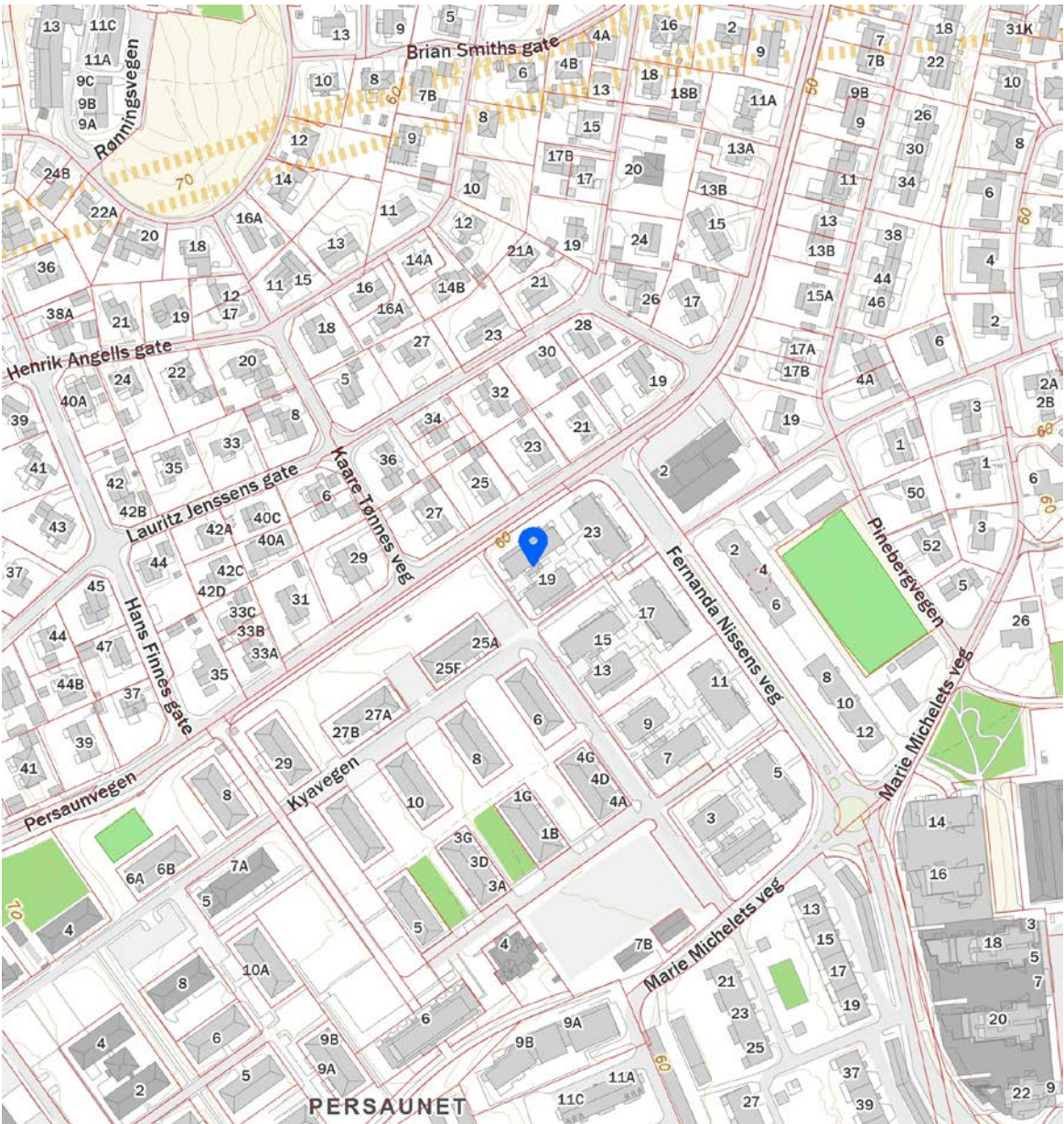
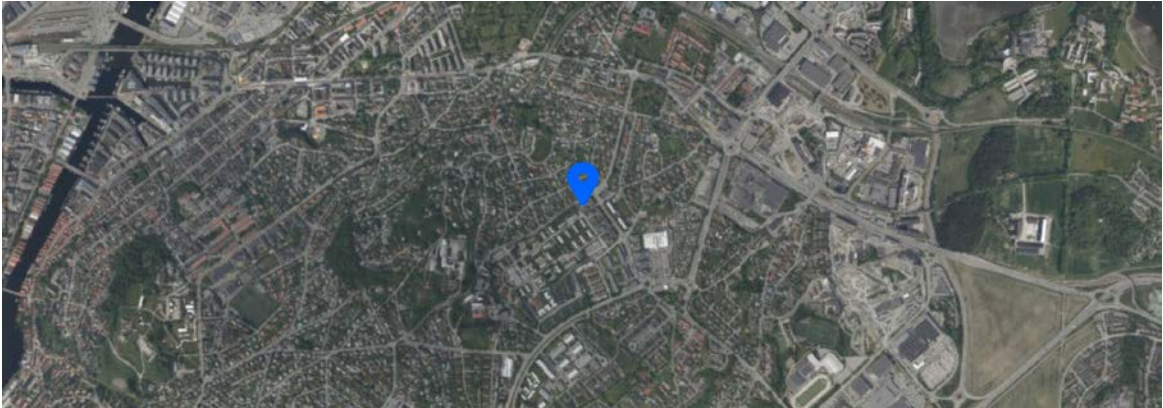


Sivilstand

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



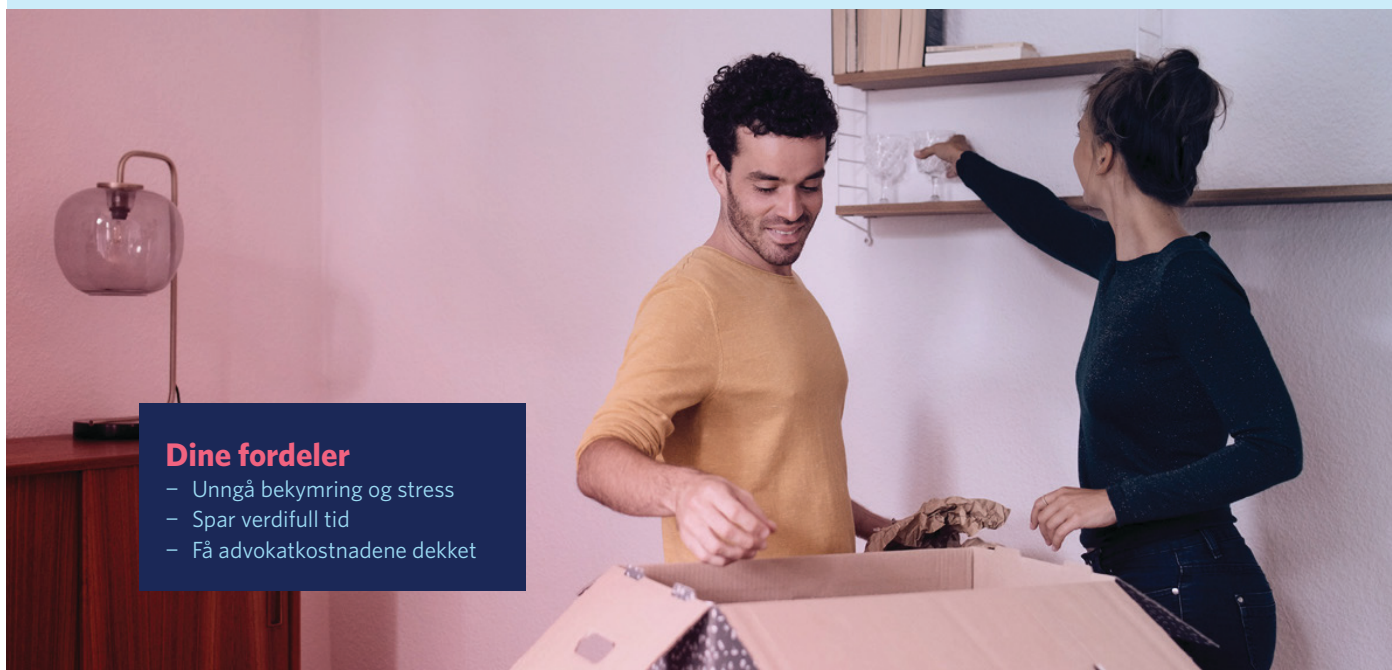
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

Budskjema



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 BINDENDI 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