PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

HORGVEGEN 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Horgvegen 3
7055 RANHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2016
BRA:	63 m^2
BRA-i:	59 m^2
Rapportdato:	5.2.2026 (Gyldig til 5.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	0	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Horgvegen 3
7055 Ranheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39691

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.2.2026

Rapportdato
5.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Didrik Berg Haltvik**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Samboer tilstede.**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Horgvegen 3, 7055 Ranheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	24	Bruksnr:	435	Festenr:	
Seksjonsnr:	20	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2016**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligblokk over 3 plan med leilighet i 1 etasje. Oppført på murer i støpt betong. Hovedkonstruksjon i betong og bindingsverk av tre som er kledd med fasadeplater og stående kledning. Flatt tak som er tekket med papp. Vinduer med 2 og 3-lags glass.

4. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**63**	**59** Romfordeling: Entre, gang, soverom, bad, stue og kjøkken	**4** Romfordeling: bod	**0**	**11**
Totalt m²	**63**	**59**	**4**	**0**	**11**

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse med utgang fra stue. Bygget i impregnert og malt trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

5.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

5.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp
Det er komfyrvakt og vannstoppesystem

Det er noe kosmetiske skader på front over ventilator.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

5.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker.

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

5.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Det er avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

5.6 Vannledninger

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

5.7 Elektrisk

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

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

5.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Det er vannbåren varme til radiator.

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

5.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er balansert vnetilasjon.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke oppgitt når service var sist, men det byttes filter årlig.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

5.10 Våtrom

Overflate

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk	Plast
Plastsluk i dusjsonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med 2 servanter, klosett med innebygd sisterne, innfellbare dusjvegger og garnityr og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Det er registeres et skår i emalje på den ene servanten, dette er kun av kosmetisk betydning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

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

5.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114260011

Selger 1 navn
Didrik Berg Haltvik

Gateadresse
Horgvegen 3

Poststed	Postnr
RANHEIM	7055

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260011

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Jeg driver rørleggerfirma

Arbeid utført av: Haltvik-VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ventilasjonsanlegget kontrolleres årlig og har nylig hatt rens

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec pro lader

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, tømrerarbeid 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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tømrer arbeid i forbindelse med utbygging av terrasse

Arbeid utført av: Hilstad

Document reference: 114260011

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

Beskrivelse: Skal bygges kjøpesenter på andre siden av veien for parkeringsplassen

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er vell gjort i forbindelse med bygging -da det kun er 11 år gammelt

21.1 Radonmåling

År: 2015

Verdi: Usikker

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260011

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114260011

E-Signing validated

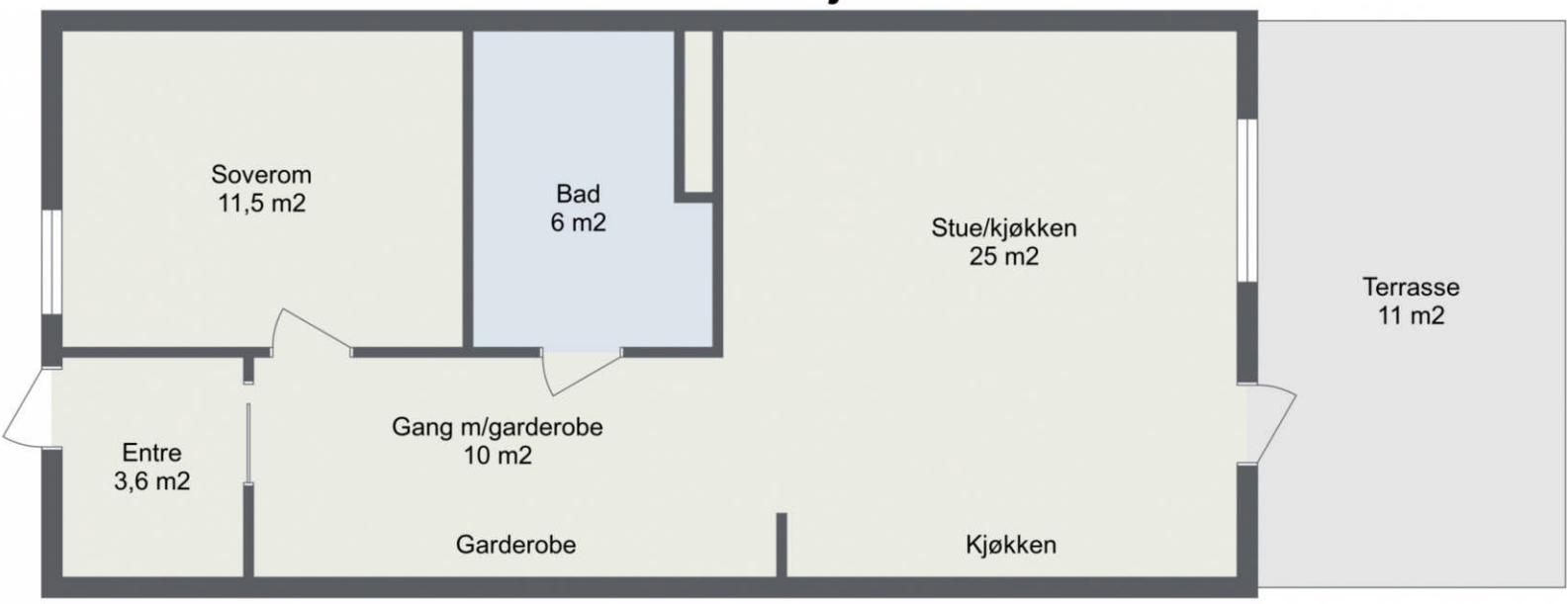
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Didrik Haltvik	e404ccc3bd709bc6c8b3acceb691898ed1224dbf	17.01.2026 10:10:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114260011

- 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

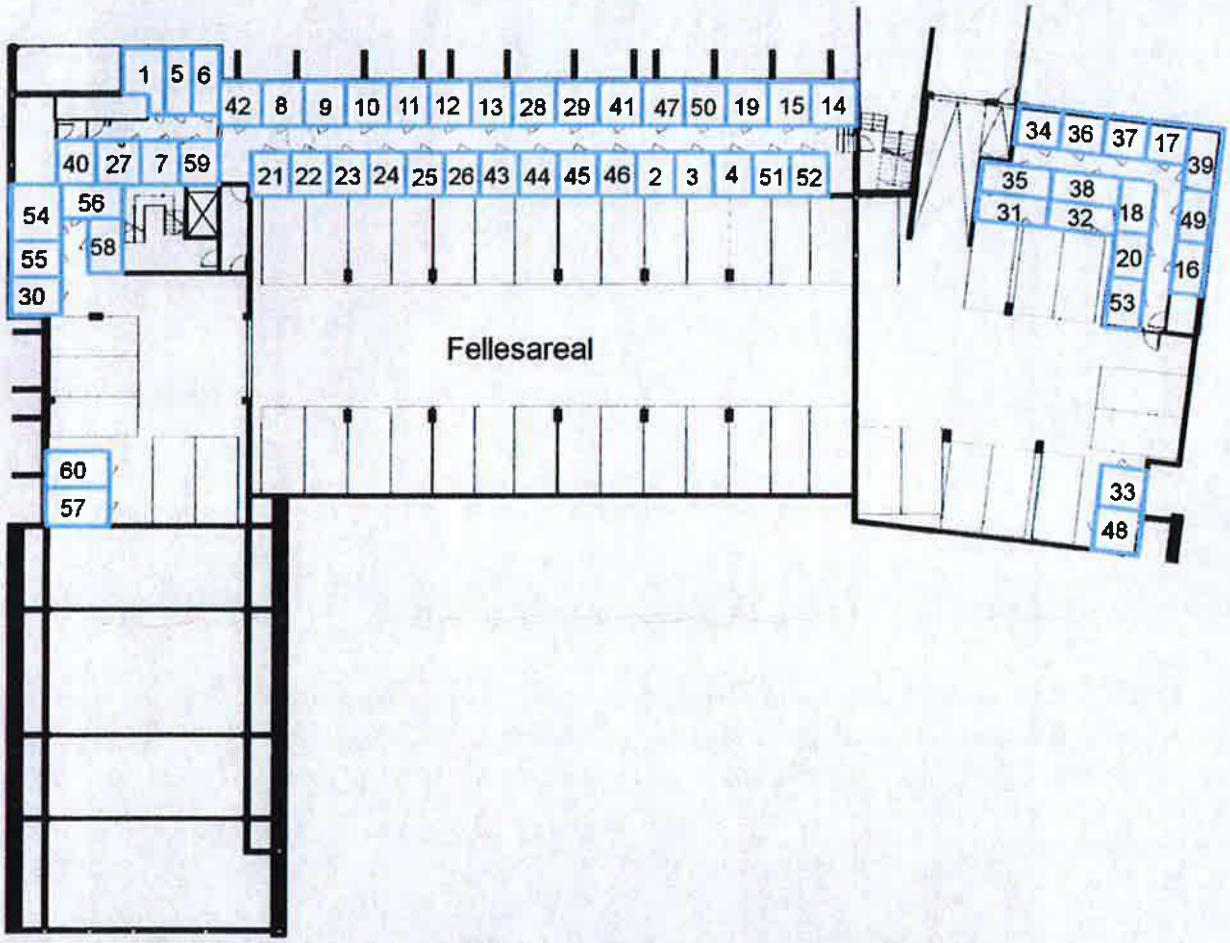
1. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

Bygningsnr.. 300404275



Plan parkeringskjeller

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
2/8-15

KARTVERK STATENS

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

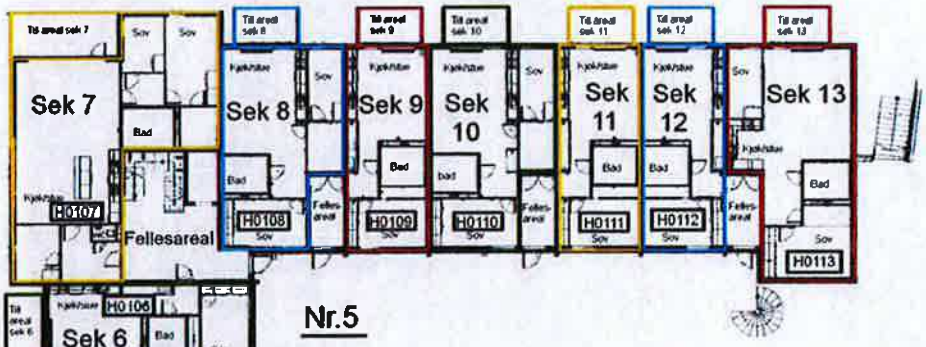
Gnr: 24 **Bnr:** 435

Seksjon: Tilleggsareal til seksjon

Felles

Bygningsnr.:
300404298

Bygningsnr.:
300404286



Nr.5



Nr.1





Nr.3

Bygningsnr.:
300404297

Plan 1. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
2/3-15

STATENS KARTVERK

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

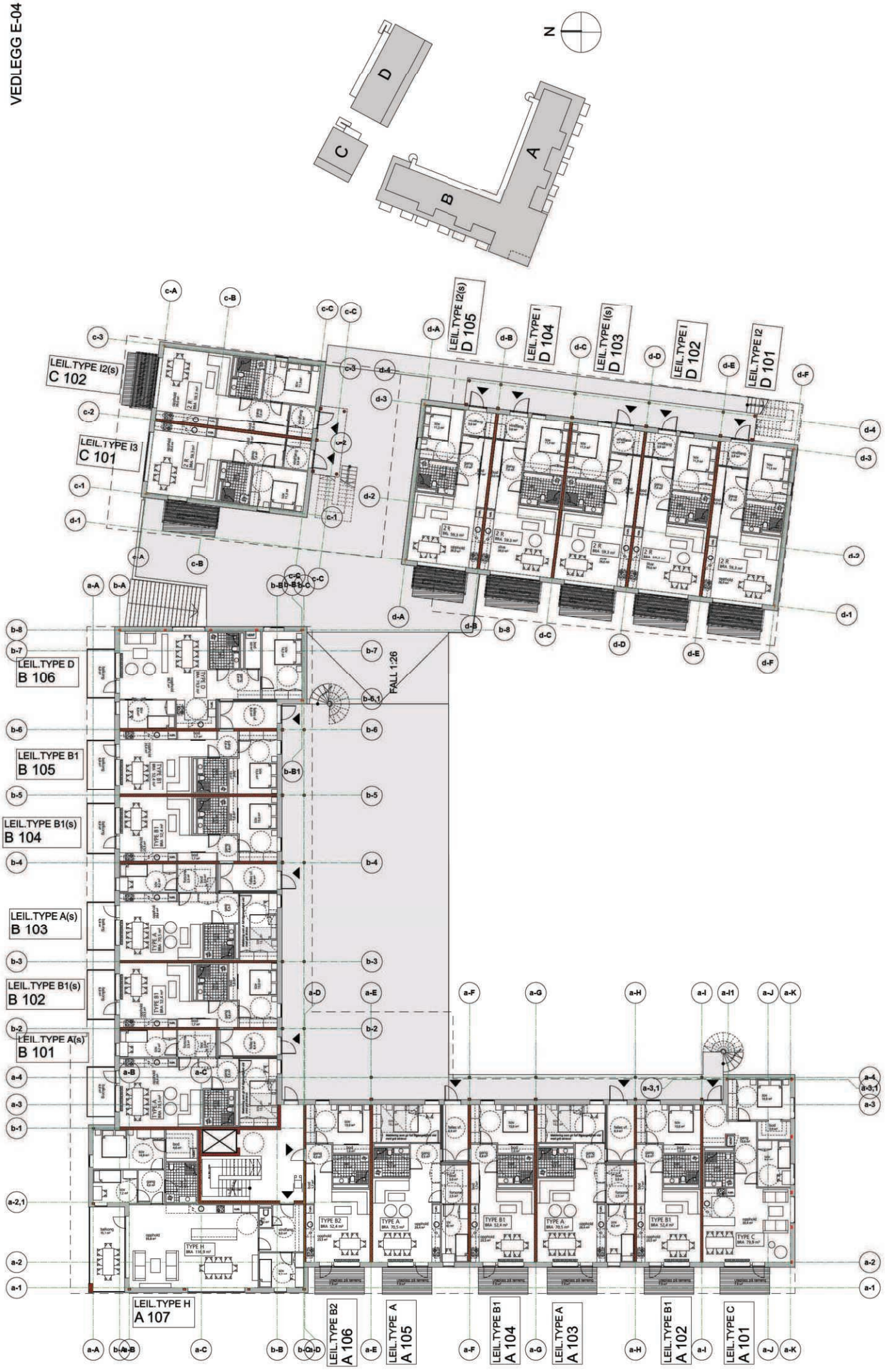
Gnr: 24 **Bnr:** 435

Seksjon: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20

Felles

Side: 3

VEDLEGG E-04


N
D
C
A
B
LEIL.TYPE I2(s)
C 102
LEIL.TYPE I3
C 101
LEIL.TYPE I2(s)
D 105
LEIL.TYPE I
D 104
LEIL.TYPE I(s)
D 103
LEIL.TYPE I
D 102
LEIL.TYPE I2
D 101
LEIL.TYPE D
B 106
LEIL.TYPE B1
B 105
LEIL.TYPE B1(s)
B 104
LEIL.TYPE A(s)
B 103
LEIL.TYPE B1(s)
B 102
LEIL.TYPE A(s)
B 101
FALL 1:26
LEIL.TYPE H
A 107
LEIL.TYPE B2
A 106
LEIL.TYPE A
A 105
LEIL.TYPE B1
A 104
LEIL.TYPE A
A 103
LEIL.TYPE B1
A 102
LEIL.TYPE C
A 101

enova

Energiattest



Adresse **Horgvegen 3, 7055 RANHEIM**	
Dato for energimerking **10.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257654**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300404297**
Gårdsnummer **24**	Bruksnummer **435**
Seksjonsnummer **20**	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 **2016**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **59,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **78,33 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **81,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **6 886 kWh**



Horgvegen 3, 7055 RANHEIM

Detaljering

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

Horgvegen 3, 7055 RANHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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.Kjøl - 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

https://www.enova.no/energimerking

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HORGVEGEN 1 - 5

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

Første gang vedtatt: 04.03.15
Endret i årsmøte 18.04.2018
Endret i ekstraordinært årsmøte 13.11.2018
Endret i ordinært årsmøte 14.05.2019
Endret i ordinært årsmøte 04.06.2020
Endret i ordinært årsmøte 25.05.2021

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Horgvegen 1 - 5.

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 24, bnr. 435 i Trondheim kommune.

Eiendommens adresse er: Horgvegen 1 - 5.

Sameiet er iht. oppdelingsbegjæring oppdelt i 60 seksjoner.
Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler - i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring.

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

§ 2 PARKERING

Parkeringsplan og carporter er tinglyst som fellesareal. Det er 43 parkeringsplasser på parkeringsplanet, hvorav 2 plasser er tilrettelagt for forflytningshemmede (HCP). 15 parkeringsplasser ligger i carporter.

Sameiet disponerer 2 parkeringsplasser i parkeringskjelleren under Sameiet Horgvegen 2-10, gnr. 24, bnr. 419, jfr. tinglyst bruksrett. Enerett til bruk av disse plassene skal tilligge seksjonene 14 og 20 jfr. salgsprospekt og kontrakter, og gis iht. eierseksjonslovens § 25, 5.l. Førtidig endring av eneretten til bruk kraver samtykke fra seksjonseierne som direkte berøres av endringen, hhv. snr. 14 og snr. 20.

Alle boligseksjoner er sikret rett til parkeringsplass. Parkering er fordelt som følger:

Seksjon	Plassering parkeringsplass
1	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
2	Carport
3	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
4	Carport
5	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
6	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
7	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
8	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
9	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
10	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
11	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
12	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
13	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
14	Parkeringsplan i Horgvegen 2-10
15	Parkeringsplan i Horgvegen 2-10
20	Carport
19	Carport
18	Carport
17	Carport
16	Carport
21	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
22	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
23	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
24	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
25	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
26	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
27	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
28	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
29	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
30	Parkeringsplan Horgvegen 1-5

Seksjon	Plassering parkeringsplass
31	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
32	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
33	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
34	Carport
35	Carport
40	Carport
39	Carport
38	Carport
37	Carport
36	Carport
41	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
42	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
43	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
44	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
45	Carport
46	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
47	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
48	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
49	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
50	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
51	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
52	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
53	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
54	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
55	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
56	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
57	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
58	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
59	Parkeringsplan Horgvegen 1-5
60	Parkeringsplan Horgvegen 1-5

Dersom det hos en eier av boligseksjon, eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for parkeringsplass tilpasset handikappede, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HCP uten dokumentert behov. Rullestolbrukere bør ha fortrinnsrett til HCP. Ved bortfall av behovet kan styret kreve at parkeringsplass tilbakeføres.

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

Styret har ansvar for å holde oversikt over hvem som disponerer plassene til enhver tid samt behandle behov for bytte.

§ 3 MEDLEMSKAP I VELFORENING

Seksjonseierne har pliktig medlemskap i Velforeningen Nedre Humlehaugen grønt og vei org.nr 922101906 og i Velforeningen Horgvegen Grendahus, org. nr. 911954761 tinglyst som næringsseksjon i Sameiet Horgvegen 13-17.

Velforeningen Nedre Humlehaugen er formell eier og drifter av alt fellesareal innenfor reguleringsområdet, herunder veier, stier, grøntarealer og felles kvartal lekeplass.mm.

Kostnader ved driften av velforeningen betales av medlemmene gjennom en egen likt fordelt kontingent.

Velforeningen Horgvegen Grendahus er eier av Grendahuset som eies og disponeres av :

- gnr. 24, bnr. 420 – 430 eneboligene i Horgvegen 12-32
- gnr. 24, bnr. 419 Sameiet Horgvegen 2-10
- gnr. 24, bnr. 431 Sameiet Horgvegen 13-17
- gnr. 24, bnr. 435 Sameiet Horgvegen 1-5

Kostnader ved driften av Grendahuset betales av medlemmene gjennom en egen likt fordelt kontingent.

Grendahuset er etablert med 2 gjestehybler, fellesrom med kjøkken samt treningsrom.

Velforeningens styre setter opp reglement for Grendahuset som gir medlemmene informasjon om rettigheter og plikter.

§ 4 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23.

§ 5 HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 6 RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom sameierne.

Seksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten årsmøtets skriftlige godkjennelse brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Seksjonseiere i første etasje har eierrett til terrasse som er begrenset til opprinnelig mellom fra 7 til 9 kvm. Området rundt terrasse er sameiets eiendom. Områder som ikke naturlig kan benyttes som fellesareal er det mulig å søke årsmøtet om midlertidig eksklusiv brukstillatelse til å utvide terrassen med. Den midlertidige brukstillatelsen maksimeres til 10 år fra godkjennelse. Brukstillatelsen forlenges derpå automatisk med 10 nye år med mindre den sies opp av årsmøtet. Eventuelle

oppsigelse må foreligge senest 2 mnd. etter at den automatiske forlengelsen har trådt i kraft. Utvidelse av terrasse må bygges slik at den, hvis nødvendig, lett kan fjernes. Arbeidet må utføres håndverksmessig korrekt. Søknad med tegninger av terrasse sendes årsmøtet, i tillegg varsles naboer som har innsyn til eller berøres av utvidelsen. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av utvidelsen og ansvarlig for arbeidet hvis utvidelsen eventuelt må fjernes. Sameiestyrets vedtak skal ledsages av tegninger med beskrivelse av utvidelsens størrelse, materialforbruk og areal.

§ 7 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse. Se punkt om elektronisk kommunikasjon.
Saksliste skal medfølge innkallingen.
Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse.
Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

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

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet.
I tillegg til fullmakt kan bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet vurderes.
Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte. Deltakernes identitet må kunne bekreftes.
Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram.

Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt.

§ 8 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- Styrets eventuelle årsberetning eller årsmelding
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer i sameiet
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer til 2 velforeninger
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av møteleder og minst en av de frammøtte seksjonseiere til å signere protokoll
- Agenda og saker som skal behandles i årsmøte i 2 velforeninger

§ 9 STEMMERETTSREGLER

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med vedtektene og eierseksjonslovens § 23. Ved flertallsavgjørelser skal ikke slike seksjoner tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

§ 10 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall

- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om oppløsing, salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 11 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.
Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

§ 12 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 3 – 6 medlemmer.
Styret skal bestå av en leder og inntil fem andre medlemmer. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer til styret.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.
Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøte.

Årsmøte kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

Styret i sameiet representerer seksjonseierne i de 2 velforeningenes årsmøter.

§ 13 STYRETS KOMPETANSE

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

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 14 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Sidestilt med underskrift er digital signering.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 15 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§26 og 27.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 16 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverv og utleie av seksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte og boliginfo kan sameiets forretningsfører kreve gebyrer fra selger.

§ 17 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 18 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller di dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år. Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 19 FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdseierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 20 VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr skal besørges og bekostes av sameiet.

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

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

Alt som kommer inn under felles skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.
Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Det påhviler seksjonseierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren

skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

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

VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL
Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene. Seksjonseier skal etter forutgående varsel gi sameiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner.

ERSTATNINGSANSVAR
Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i hht eierseksjonslovens § 34 og 35.

§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

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

§ 22 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av seksjonseierne.

Stikk i boder belastes felleskostnadene. Seksjonseiere som har kjøl/frys som dekkes av felleskostnadene, innbetaler et beløp pr. år. Beløp bestemmes av årsmøtet hvert år.

Sameiet har bruksrett til to parkeringsplasser i parkeringsareal tilhørende Sameiet Horgvegen 2-10, gnr. 24, bnr. 419, jfr. §2 ovenfor. Disse driftskostnader skal dekkes av seksjonseierne med lik andel pr. antall boligseksjoner.

Kostnader til kabel tv- og internettabonnement skal dekkes av seksjonseierne og fordeles med lik andel pr. seksjon.
Kostnader til fjernvarme skal dekkes av seksjonseierne og fordeles etter eierbrøk. Sameiet avgjør om avregning skal foretas etter faktisk forbruk ved avlesning av målere.
Øvrige driftskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysning av seksjoneringen, med mindre særlige grunner taler for å fordele etter den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Særlige grunner til annen fordeling enn etter tinglyst brøk er benyttet i opprinnelig budsjett og prospekt hvor utvalgte kostnader er fordelt etter hustype før fordeling etter tinglyst brøk. En endring av fordelingsnøkkelen krever tilslutning fra alle berørte parter. (er med i vedtektene til Horgvegen 2-10)

På grunnlag av årsbudsjett skal den enkelte seksjonseier betale et månedlig forskuddsbeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Felleskostnader har forfall den 1. hver måned.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.
Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 23 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

§ 24 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §39.
Fravikelse kan kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§25 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet.
Eier må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse.
Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

Styret skal sørge for at dokumentasjon som er påkrevd i henhold til loven, utarbeides og oppbevares i henhold til gjeldende regler til enhver tid.

§26 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

§ 27 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET HORGVEGEN 1 – 5

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

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

ANSVAR - OMFANG
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal.
Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

SIKKERHET - LÅSING
Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.
Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT
Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer. De som evt. disponerer veranda/terrasse skal sørge for å holde sluk fri for løv/skitt samt sørge for at den ikke tettes av is på vinters tid.

BRUK AV LEILIGHETEN
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
På grunn av stor brannfare og av hensyn til sjenerende røyk og lukt, er bruk av kullgrill på terrasse forbudt. Røyking på svalganger, atrium og innendørs fellesareal er forbudt. Bilkjøring på atrium bør unngås, ingen tomgangs kjøring og bruk parklys.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG
Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.
Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

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

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

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.
På søndager og helligdager og mellom kl 23^{00} og 07^{00} på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

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

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.
Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET HORGVEGEN 1-5

Tid: 14.05.2025 – kl. 18.00
Sted: Horgvegen Grendahus, Horgvegen 19, 7055 Ranheim

Styret innkaller med dette til ordinært årsmøte.
Saksliste etter følgende dagsorden:

1. **Konstituering**
   - valg av møteleder
   - registrering av frammøtte
   - valg av sekretær
   - valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
   - godkjenning av innkalling og saksliste

2. **Årsregnskap for 2024**
   a) Gjennomgang av revisjonsberetning

   b) Godkjenning av regnskap

   c) Godkjenning av styrehonorar for 2025
   Styret i Horgvegen 1-5 ønsker å fremme forslag på kommende årsmøte om økning i styrehonorar til totalt NOK 110.000.

   d) Godkjenning av regnskapet til Velforeningen Horgvegen Grendahus

   e) Godkjenning av regnskapet til Velforeningen Nedre Humlehaugen Grønt og Vei

3. **Valg av ny revisor**
   Det fremmes forslag til å bytte revisor fra Deloitte AS til BDO AS.

4. **Valg**
   a) Følgende medlemmer er på valg i Sameiet Horgvegen 1-5:

Styreleder for 2 år	På valg Unn Merethe Fallan
Styremedlem for 2 år	På valg Micro Peron
Styremedlem for 2 år	På valg Bård Helgemo
Styremedlem for 1 år	På valg Bendik Aagård Almås

Det er kommet inn et forslag av nytt medlem til styret i sameiet:
Knut Herman Øverås har sagt seg villig til å stille til valg som nytt styremedlem på årsmøte for Sameiet Horgvegen 1-5.

b) Representant fra sameiet til Velforeningen Horgvegen Grendahus og Velforeningen Nedre Humlehaugen grønt og vei:

Velforeningen Horgvegen Grendahus:

Styremedlem for 2 år:	På valg Bård Helgemo
Varamedlem for 1 år:	På valg Bendik Aagård Almås

Velforeningen Nedre Humlehaugen grønt og vei:

Styremedlem for 2 år	På valg Unn Merethe Fallan
Varamedlem for 1 år:	På valg Bård Helgemo

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver seksjonseier en stemme.

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Trondheim 05.05.2025
SAMEIET HORGVEGEN 1-5
for styret

Årsregnskap 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Sameiet Horgvegen 1-5 Org.nr. 915742572

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Horgvegen 1-5

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader drift		312 441	270 594	312 445	0
Felleskostnader lik fordeling		56 340	41 760	56 275	0
Kabel TV		82 620	76 320	82 620	0
Energi	6	121 965	92 306	122 265	0
Utleie bod		882	1 008	2 500	0
Andre inntekter	1	12 462	2 090	0	0
Strøm el-bil		64 368	68 090	0	0
Sum inntekter		**651 078**	**552 168**	**576 105**	**0**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	0	22 820	22 820	0
Drifts- og serviceavtaler	3	61 591	51 299	53 815	0
Felleskostnader til parkeringskjeller		4 200	4 200	4 250	0
Forretningsførsel	4	32 772	27 370	29 000	0
Revisjon	5	0	0	3 250	0
Velforeningskontingent		39 605	31 920	39 600	0
Forsikring		47 564	45 899	54 430	0
Eiendomsavgifter		791	760	1 000	0
Strøm		54 022	71 272	51 250	0
Fjernvarme	6	88 117	169 056	124 765	0
Renhold		28 431	27 206	28 575	0
Vakthold/Alarm		2 263	6 354	3 475	0
Kabel-TV		79 227	90 591	82 620	0
Vedlikehold	7	2 680	0	53 175	0
Vedlikeholdsavsetning	12	0	18 750	18 750	0
Kontorkostnader		0	2 100	3 205	0
Andre kostnader	8	7 404	724	1 375	0
Sum kostnader		**448 669**	**570 322**	**575 355**	**0**
Driftsresultat		**202 409**	**-18 154**	**750**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		208	288	0	0
Sum finans	**9**	**208**	**288**	**0**	**0**
Resultat	**14**	**202 617**	**-17 866**	**750**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		202 617	-17 866	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		109 369	91 240
Forskuddsbetalte kostnader		223 729	193 436
Sum fordringer	**10**	**333 098**	**284 676**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**11**	**1 782 759**	**1 501 434**
Sum omløpsmidler		**2 115 857**	**1 786 110**
Sum eiendeler		**2 115 857**	**1 786 110**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		297 251	315 117
Årets resultat		202 617	-17 866
Sum opptjent egenkapital		**499 867**	**297 251**
Sum egenkapital		**499 867**	**297 251**
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	12	1 324 660	1 294 066
Sum avsetninger		**1 324 660**	**1 294 066**
Leverandørgjeld		68 391	98 560
Påløpte kostnader	13	91 280	114 100
Annen kortsiktig gjeld		124 313	0
Sum kortsiktig gjeld		**283 984**	**212 660**
Sum egenkapital og gjeld		**2 108 511**	**1 803 976**

TRONDHEIM __/__ 2025,
Sameiet Horgvegen 1-5

Unn Merethe Fallan	Bendik Aagård Almås	Bård Inge Helgemo
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.
Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler om selskapet har dette, vil bli vurdert til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Administrasjonsgebyr	2 090	1 995	0	0
Sum andre inntekter	**2 090**	**1 995**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	80 000	70 000	70 000	0
Arbeidsgiveravgift	11 280	9 870	9 870	0
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	0	11 410	0	91 280
Sum lønnskostnader	**91 280**	**91 280**	**79 870**	**91 280**

Boligselskapet har 0 ansatte.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 91 280 Arbeidsgiveravgift er inkludert.
Utbetaling skjer i 2025.

Note 3 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjeneste	80 740	76 895	75 000	84 800
Vaktmester div. arbeid og	7 263	1 576	10 000	6 000
Sommervedlikehold	0	28 320	0	0
Sommer/vintervedlikehold	56 640	28 320	56 640	64 560
Skadedyrbehandling	14 223	13 382	13 600	16 500
Serviceavtale Heis	36 630	31 083	0	35 000
Serviceavtale ventilasjon	31 468	97 972	0	0
Serviceavtale Brann	11 871	18 257	0	3 100
Serviceavtale sprinkleranlegg	23 120	19 181	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	20 000	0
Nøkkeloppbevaring	4 943	4 576	4 500	5 300
Sum drifts -og serviceavtaler	**266 898**	**319 563**	**179 740**	**215 260**

Note 4 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	109 480	104 465	104 500	115 000
Forvaltning utover avtale	575	1 995	5 000	1 000
Sum forvaltningshonorar	**110 055**	**106 460**	**109 500**	**116 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	12 350	11 570	11 000	13 000
Sum revisjonshonorar	**12 350**	**11 570**	**11 000**	**13 000**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er Deloitte AS.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 6 Målingsbaserte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Energikostnad fjernvarme	313 347	394 868
Fordelingskostnad og gebyr for manglende innbetaling	22 578	27 254
-Innbetalt akonto	460 238	384 144
Avregning*	**- 124 313**	**37 978**

*Avregning energi er avsatt i regnskapet og blir utbetalt i 2025

Note 7 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsmateriale	5 963	817	4 000	10 000
Vedlikehold bygning	15 100	57 708	65 000	50 000
Rep/vedl. heis	0	0	35 000	10 000
Utomhus	2 597	0	0	0
Beplantning/gartner	16 392	745	5 000	15 000
Bortkjøring søppel	8 913	2 204	0	10 000
Parkeringskjeller/garasje	29 340	34 254	10 000	30 000
Nøkler, sylindre mm	5 779	11 270	0	6 000
Vedlikehold ventilasjonsanlegg	0	59 875	31 680	66 700
Vedlikehold nødlys, brannalarm	11 243	0	38 500	15 000
Sum vedlikehold	**95 327**	**166 874**	**189 180**	**212 700**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Bomiljø	2 020	0	0	0
Årsmøte	1 300	3 382	2 000	2 000
Bankgebyrer	2 890	2 862	3 500	3 500
Annen kostnad	0	0	2 000	0
Sum andre kostnader	**6 210**	**6 244**	**7 500**	**5 500**

Note 9 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum renteinntekter*	93 718	80 370	0	0
Sum finans	93 718	80 370	0	0

*Herav kundeutbytte forsikring kr 17 171.

Note 10 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	94 780	74 959
Sum kundefordringer	**94 780**	**74 959**
Opptjent, ikke fakturert	0	37 981
Opptjent, ikke fakt. felleskost	**0**	**37 981**
Forskuddsbetalte kostnader	89 167	69 128
Forskuddsbetalt forsikring	158 548	152 998
Sum andre fordringer	**247 715**	**222 127**
Sum fordringer	**342 496**	**335 067**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i bank.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 12 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
IB per 01.01.	**1 309 809**	**1 234 809**
Årets avsetning	**75 000**	**75 000**
Bruk av avsetning	**-43 900**	**0**
Sum avsetning	**1 340 910**	**1 309 809**

Note 13 Påløpte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avsetning styrehonorar	91 280	91 280
Sum påløpte kostnader	**91 280**	**91 280**

Note 14 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**1 607 060**	**1 593 625**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	7 346	-61 565
Vedlikeholdsavsetning	31 100	75 000
B. Årets endring i disponible midler	38 447	13 435
C. Disponible midler 31.12	**1 645 507**	**1 607 060**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Dokumentet er elektronisk signert

271 Årsregnskap...

Name	Date
Almås, Bendik Aagård	**2025-05-02**

Identification

bankID Almås, Bendik Aagård

Name	Date
Helgemo, Bård Inge	**2025-05-02**

Identification

bankID Helgemo, Bård Inge

Name	Date
Fallan, Unn Merethe	**2025-05-02**

Identification

bankID Fallan, Unn Merethe

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Sameiet Horgvegen 1-5

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Horgvegen 1-5 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 5. mai 2025
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Halvorsen, Harald	**2025-05-05**

Identification

bankID Halvorsen, Harald

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Velforeningen Horgvegen Grendahus

Årsregnskap 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Velforeningen Horgvegen Grendahus Org.nr. 911954761

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Velforeningen Horgvegen Grendahus

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Andre inntekter		0	-3 400	0	0
Extrakonsept faste inntekter		399 648	379 750	399 648	419 196
Extrakonsept variable inntekter		145 375	97 788	110 000	110 000
Sum inntekter		**545 023**	**474 138**	**509 648**	**529 196**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	72 344	61 158	57 050	57 050
Drifts- og serviceavtaler	2	35 985	18 730	19 700	20 600
Forretningsførsel	3	79 825	75 921	78 700	82 600
Forsikring		13 205	12 139	13 100	14 300
Eiendomsavgifter		18 393	14 967	19 800	19 800
Strøm		26 857	23 550	22 000	28 000
Fjernvarme		32 849	20 000	20 000	32 000
Renhold		65 203	79 405	62 000	65 000
Extrakonsept		14 625	16 125	50 000	50 000
Vedlikehold	4	117 713	180 622	94 000	94 000
Kontorkostnader		22 376	6 622	6 190	13 895
Andre kostnader	5	20 084	40 608	16 000	16 500
Avskrivinger		0	4 337	0	0
Sum kostnader		**519 459**	**554 184**	**458 540**	**493 745**
Driftsresultat		**25 565**	**-80 046**	**51 108**	**35 451**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		25 378	15 256	0	0
Rentekostnader		0	35	0	0
Sum finans	**6**	**25 378**	**15 221**	**0**	**0**
Resultat	**11**	**50 942**	**-64 825**	**51 108**	**35 451**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		50 942	-64 825	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		2 100	-7 836
Forskuddsbetalte kostnader		10 717	9 905
Sum fordringer	**7**	**12 817**	**2 069**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**8**	**746 520**	**696 821**
Sum omløpsmidler		**759 337**	**698 890**
Sum eiendeler		**759 337**	**698 890**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		176 998	241 824
Årets resultat		50 942	-64 825
Sum opptjent egenkapital		**227 941**	**176 998**
Sum egenkapital		**227 941**	**176 998**
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	9	441 475	441 475
Sum avsetninger		**441 475**	**441 475**
Leverandørgjeld		19 992	23 367
Kortsiktig gjeld til det offentlige		141	0
Forskudd fra kunder		12 738	0
Påløpte kostnader	10	57 050	57 050
Sum kortsiktig gjeld		**89 921**	**80 417**
Sum egenkapital og gjeld		**759 337**	**698 890**

Trondheim __/__ 2025,
Velforeningen Horgvegen Grendahus

Jo Sirnes
Styrets leder

Erik Løvhaug Stene
Styremedlem

Anne-Lisa Johansen
Styremedlem

Bård Inge Helgemo
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.
Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler om selskapet har dette, vil bli vurdert til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	13 800	3 600	0	0
Godtgjørelse til styre	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	8 544	7 558	7 050	7 050
Sum lønnskostnader	**72 344**	**61 158**	**57 050**	**57 050**

Boligselskapet har 0 ansatte.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 57 050 Arbeidsgiveravgift er inkludert. Utbetaling skjer i 2025. Det er i tillegg til styrehonorar utbetalt honorar for kontroll av grendahus.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 2 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjeneste	19 670	18 730	19 700	20 600
Serviceavtale ventilasjon	10 457	0	0	0
Serviceavtale Brann	5 858	0	0	0
Sum drifts -og serviceavtaler	**35 985**	**18 730**	**19 700**	**20 600**

Note 3 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	78 675	75 070	78 700	82 600
Forvaltning utover avtale	1 150	851	0	0
Sum forvaltningshonorar	**79 825**	**75 921**	**78 700**	**82 600**

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsmateriale	55 650	18 655	20 000	20 000
Vedlikehold bygning	39 737	94 680	50 000	50 000
Rep/vedl. heis	1 566	6 026	5 000	5 000
Beplantning/gartner	941	203	0	0
Skilting/postkasse	0	0	5 000	5 000
Nøkler, sylindre mm	3 506	0	0	0
Vedlikehold ventilasjonsanlegg	0	49 628	9 000	9 000
Vedlikehold nødlys, brannalarm	6 511	3 805	0	0
Vedlikehold utstyr	9 803	7 625	0	0
Internkontroll/HMS	0	0	5 000	5 000
Sum vedlikehold	**117 713**	**180 622**	**94 000**	**94 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Bomiljø	12 277	18 914	0	0
Årsmøte	1 300	1 174	1 000	1 500
Bankgebyrer	2 707	2 691	3 000	3 000
Annen kostnad, utrykning åpning ID-lock	3 800	17 830	12 000	12 000
Sum andre kostnader	**20 084**	**40 608**	**16 000**	**16 500**

Note 6 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum renteinntekter*	25 378	15 256	0	0
Sum rentekostnader	0	35	0	0
Sum finans	25 378	15 221	0	0

*Herav utbytte Gjensidige kr. 1 227.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	2 100	-7 836
Sum kundefordringer	**2 100**	**-7 836**
Forskuddsbetalt forsikring	10 717	9 905
Sum andre fordringer	**10 717**	**9 905**
Sum fordringer	**12 817**	**2 069**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 8 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto, leienntektskontoer og skattetrekkskonto i Dnb.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 9 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
IB per 01.01.	**441 475**	**441 475**
Sum avsetning	**441 475**	**441 475**

Note 10 Påløpte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avsetning styrehonorar	57 050	57 050
Sum påløpte kostnader	**57 050**	**57 050**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**618 473**	**678 962**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	50 942	-64 825
Årets avskrivninger	0	4 337
B. Årets endring i disponible midler	50 942	-60 489
C. Disponible midler 31.12	**669 416**	**618 473**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Dokumentet er elektronisk signert

274 Årsregnskap...

Name	Date
Stene, Erik Løvhaug	**2025-03-17**

Identification



Name	Date
Helgemo, Bård Inge	**2025-03-20**

Identification



Name	Date
Sirnes, Jo	**2025-03-17**

Identification



Name	Date
Johansen, Anne Lisa	**2025-03-17**

Identification



SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Velforeningen Nedre Humlehaugen Grønt Og Vei

Årsregnskap 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Velforeningen Nedre Humlehaugen Grønt Og Vei Org.nr. 922101906

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Velforeningen Nedre Humlehaugen Grønt Og Vei

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader drift		280 368	280 368	279 911	319 155
Velforeningskontingent		632 016	632 016	632 191	784 175
Sum inntekter		**912 384**	**912 384**	**912 102**	**1 103 330**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	26 243	25 102	25 102	60 001
Drifts- og serviceavtaler	2	669 301	620 188	659 200	724 699
Forretningsførsel	3	78 885	75 270	75 300	82 800
Eiendomsavgifter		0	0	16 500	0
Vedlikehold	4	96 246	116 968	105 000	200 000
Vedlikeholdsavsetning	8	20 000	20 000	20 000	20 000
Kontorkostnader		11 168	5 869	5 000	9 830
Andre kostnader	5	8 931	3 148	6 000	6 000
Sum kostnader		**910 774**	**866 544**	**912 102**	**1 103 330**
Driftsresultat		**1 610**	**45 840**	**0**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		22 131	17 542	0	0
Sum finans	**6**	**22 131**	**17 542**	**0**	**0**
Resultat	**10**	**23 741**	**63 382**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		23 741	63 382	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	7	427 320	372 341
Sum omløpsmidler		427 320	372 341
Sum eiendeler		427 320	372 341

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		244 844	181 462
Årets resultat		23 741	63 382
Sum opptjent egenkapital		**268 585**	**244 844**
Sum egenkapital		**268 585**	**244 844**
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	8	120 004	100 004
Sum avsetninger		**120 004**	**100 004**
Leverandørgjeld		9 913	1 623
Forskudd fra kunder		3 716	768
Påløpte kostnader	9	25 102	25 102
Sum kortsiktig gjeld		**38 731**	**27 493**
Sum egenkapital og gjeld		**427 320**	**372 341**

Trondheim __/__ 2025,
Velforeningen Nedre Humlehaugen Grønt Og Vei

Frode Teige Styrets leder	Jo Sirnes Styremedlem	Andreas Faaness Styremedlem
Erik Løvhaug Stene Styremedlem	Unn Merethe Fallan Styremedlem	Hilde Haugnes Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.
Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler om selskapet har dette, vil bli vurdert til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	23 000	22 000	22 000	52 586
Arbeidsgiveravgift	3 243	3 102	3 102	7 415
Sum lønnskostnader	**26 243**	**25 102**	**25 102**	**60 001**

Boligselskapet har 0 ansatte.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 25 102 Arbeidsgiveravgift er inkludert. Utbetaling skjer i 2025.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 2 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmester div. arbeid og	2 855	0	30 000	20 000
Vintervedlikehold	359 240	338 905	330 500	399 621
Sommervedlikehold	307 206	281 283	278 700	295 078
Annen fremmed tjeneste	0	0	20 000	10 000
Sum drifts -og serviceavtaler	**669 301**	**620 188**	**659 200**	**724 699**

Note 3 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	78 885	75 270	75 300	82 800
Sum forvaltningshonorar	**78 885**	**75 270**	**75 300**	**82 800**

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsmateriale	4 865	4 265	0	0
Vedlikehold bygning	22 575	5 366	0	0
Utomhus	32 221	55 071	50 000	120 000
Beplantning/gartner	18 997	22 450	30 000	50 000
Bortkjøring søppel	17 588	29 817	25 000	30 000
Sum vedlikehold	**96 246**	**116 968**	**105 000**	**200 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Bomiljø	4 799	0	0	0
Årsmøte	2 048	1 214	1 000	2 000
Bankgebyrer	2 084	1 934	2 500	2 500
Annen kostnad	0	0	2 500	1 500
Sum andre kostnader	**8 931**	**3 148**	**6 000**	**6 000**

Note 6 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum renteinntekter	22 131	17 542	0	0
Sum finans	22 131	17 542	0	0

Note 7 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i Dnb.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 8 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
IB per 01.01.	**100 004**	**80 004**
Årets avsetning	**20 000**	**20 000**
Sum avsetning	**120 004**	**100 004**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 Påløpte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avsetning styrehonorar	25 102	25 102
Sum påløpte kostnader	**25 102**	**25 102**

Note 10 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**344 848**	**261 466**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	23 741	63 382
Vedlikeholdsavsetning	20 000	20 000
B. Årets endring i disponible midler	43 741	83 382
C. Disponible midler 31.12	**388 589**	**344 848**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Dokumentet er elektronisk signert

290 Årsregnskap...

Name	Date
Teige, Frode	**2025-03-13**

Identification

bankID Teige, Frode

Name	Date
Haugnes, Hilde	**2025-03-23**

Identification

bankID Haugnes, Hilde

Name	Date
Fallan, Unn Merethe	**2025-03-13**

Identification

bankID Fallan, Unn Merethe

Name	Date
Stene, Erik Løvhaug	**2025-03-21**

Identification

bankID Stene, Erik Løvhaug

Name	Date
Sirnes, Jo	**2025-03-20**

Identification

bankID Sirnes, Jo

Name	Date
Faaness, Andreas	**2025-04-22**

Identification

bankID Faaness, Andreas

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Alle eiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. På årsmøte har hver seksjon én stemme. Eierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Kan du ikke selv stille på møtet, har du anledning til å gi fullmakt til navngitt person som stemmer for deg.

FULLMAKT

For seksjon (*) nr……. kan jeg/vi ikke møte personlig på årsmøte i

Sameiet……

den …… men gir fullmakt til:

Navn: ……

……
Sted dato/år

……..
Seksjonseiers underskrift

(*) sett inn seksjonsnummer eller leilighetsnummer

* ** ** *

NAVNESEDDEL

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn:_____ Adresse_____

Telefonnummer:_____ Mail:_____

Seksjonsnr (*) . _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET HORGVEGEN 1-5

Tid: 14.05.2025 – kl. 18.00
Sted: Horgvegen Grendahus, Horgvegen 19, 7055 Ranheim

Til stede fra styret:
Unn Merethe Fallan (styreleder) Bendik Almås (styremedlem) Bård Helgemo (styremedlem)

1) Konstituering
Til møteleder ble valgt: Unn Merethe Fallan

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 6
Antall fullmakter:0
Totalt antall stemmer: 6

Til sekretær ble valgt: Bendik Almås
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Bård Helgemo

Det var 0 bemerkning til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2) Årsregnskap for 2024

a) Gjennomgang av revisjonsberetning
Vedtak: godkjent

b) Godkjenning av regnskap
Vedtak: godkjent

c) Godkjenning av styrehonorar for 2025
Styret i Horgvegen 1-5 ønsker å fremme forslag på kommende årsmøte om økning i styrehonorar til totalt NOK 110.000.
Vedtak: kr 110 000 + arbeidsgiveravgift *(beløp+aga)* ble vedtatt

d) Godkjenning av regnskapet til Velforeningen Horgvegen Grendahus
Vedtak: godkjent

e) Godkjenning av regnskapet til Velforeningen Nedre Humlehaugen Grønt og Vei
Vedtak: godkjent

3. Valg av ny revisor
Det fremmes forslag til å bytte revisor fra Deloitte AS til BDO AS.
Vedtak: vedtatt

Transaksjon 09222115557546810761 Signert UMF, BH

4. **Valg**

a) Følgende medlemmer er på valg i Sameiet Horgvegen 1-5:

Styreleder for 2 år	På valg Unn Merethe Fallan
Styremedlem for 2 år	På valg Micro Peron
Styremedlem for 2 år	På valg Bård Helgemo
Styremedlem for 1 år	På valg Bendik Aagård Almås

Etter valget består styret av:

Styrets leder for 2 år:	Unn Merethe Fallan
Styremedlem for 2 år:	Bård Helgemo
Styremedlem for 2 år:	Bendik Almås
Styremedlem for 2 år:	Knut Herman Øverås

Velforeningen Horgvegen Grendahus:

Styremedlem for 2 år:	På valg Eva Solvik
Varamedlem for 1 år:	På valg Bendik Aagård Almås

Etter valget er sameiet re Styremedlem presentert i styret med:

Styremedlem 2 år:	Bård Helgemo
Varamedlem 1 år:	Bendik Almås

Velforeningen Nedre Humlehaugen grønt og vei:

Styremedlem for 2 år:	På valg Unn Merethe Fallan
Varamedlem for 1 år:	På valg Bård Helgemo

Etter valget er sameiet representert i styret med:

Styremedlem 2 år	Unn Merethe Fallan
Varamedlem 1 år:	Bård Helgemo

Møtet ble hevet kl 18.45

Unn Merethe Fallan/møteleder Bård Helgemo/protokollvitne

Protokollen signeres digitalt

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546810761

Dokument

Prokoll til 14.05.2025
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2025-05-15 08:00:27 CEST (+0200) av Kirsti Sandstad (KS)
Ferdigstilt den 2025-05-15 09:14:39 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kirsti Sandstad (KS)
Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 987 579 773
post@bonitas.no
+4773531800

Underskriverne

Unn Merethe Fallan (UMF)
Sameiet Horgvegen 1-5
unnmerethef@gmail.com
+4793424314
Signert 2025-05-15 08:46:02 CEST (+0200)

Bård Helgemo (BH)
Sameiet Horgvegen 1-5
barhe@trondelagfylke.no
+4792298365
Signert 2025-05-15 09:14:39 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



Budsjett 2025
SAMEIET HORGVEGEN 1-5

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06. i år	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER						
Felleskostnader drift	1 082 376	541 188	1 082 510	1 249 780	167 270	15 %
Felleskostnader lik fordeling	167 040	83 520	166 860	225 100	58 240	35 %
Kabel-TV/Bredbånd	305 280	152 640	305 280	330 480	25 200	Ny pris kr 459 pr mnd
Energi	-154	0	0	0	0	
Bod	4 032	2 016	10 000	10 000	0	0 %
Andre inntekter	1 995	2 090	0	0	0	
Fjernvarme	422 125	211 172	384 000	489 060	105 060	* Endres ved avregning
El-bil	51 833	68 090	0	0	0	
SUM INNTEKTER	**2 034 527**	**1 060 716**	**1 948 650**	**2 304 420**	**355 770**	**18 %**
KOSTNADER						
Lønnskostnader	91 280	45 640	79 870	91 280	11 410	
Drifts- og serviceavtaler	332 160	116 049	192 340	229 160	36 820	
Felleskostnader til parkeringskjeller	16 800	8 400	17 000	17 000	0	
Forvaltningskostnader	106 460	54 740	109 500	116 000	6 500	
Revisjon	11 570	12 350	11 000	13 000	2 000	
Velforeningskontingent	127 680	63 840	127 680	158 400	30 720	
Forsikring	166 663	91 799	160 700	217 720	57 020	
Eiendomsavgifter	2 852	1 519	4 000	4 000	0	
Strøm	207 201	110 870	157 000	205 000	48 000	
Fjernvarme	404 618	231 346	394 000	499 060	105 060	
Renhold	103 640	54 413	101 000	114 300	13 300	
Kabel-TV/Bredbånd	345 171	181 181	305 280	330 480	25 200	
Vedlikehold	166 874	32 781	189 180	212 700	23 520	
Vedlikeholdsavsetning	75 000	37 500	75 000	75 000	0	
Kontorkostnader	12 250	4 200	14 600	12 820	-1 780	
Andre kostnader	6 244	2 728	7 500	5 500	-2 000	
SUM KOSTNADER	**2 176 462**	**1 049 357**	**1 945 650**	**2 301 420**	**355 770**	
DRIFTSRESULTAT	**-141 935**	**11 359**	**3 000**	**3 000**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	80 370	18 264	0	0	0	
SUM FINANS	**80 370**	**18 264**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**-61 565**	**29 623**	**3 000**	**3 000**	**0**	

Se side 2 og 3 for endring i felleskostander pr leilighet/leilighetstype.

SAMEIET HORGVEGEN 1-5

		Felleskostnader:						
Seksjon	Eierbrøk	Driftkostnader brøk	Driftkostnader likt fordelt	Fjernvarme	Kabel-TV/Internett	Strøm til fryser	Totale felleskostnader
1	80	kr 1 903	kr 313	593	kr 459		kr 3 268
2	52	kr 1 237	kr 313	682	kr 459		kr 2 691
3	70	kr 1 665	kr 313	420	kr 459		kr 2 857
4	52	kr 1 237	kr 313	662	kr 459		kr 2 671
5	70	kr 1 665	kr 313	450	kr 459		kr 2 887
6	52	kr 1 237	kr 313	380	kr 459		kr 2 389
7	116	kr 2 760	kr 313	410	kr 459	kr 42	kr 3 983
8	70	kr 1 665	kr 313	897	kr 459		kr 3 334
9	52	kr 1 237	kr 313	514	kr 459		kr 2 523
10	70	kr 1 665	kr 313	903	kr 459		kr 3 340
11	52	kr 1 237	kr 313	373	kr 459		kr 2 382
12	52	kr 1 237	kr 313	681	kr 459		kr 2 690
13	79	kr 1 879	kr 313	570	kr 459		kr 3 221
14	59	kr 1 404	kr 313	189	kr 459		kr 2 364
15	59	kr 1 404	kr 313	932	kr 459		kr 3 107
16	59	kr 1 404	kr 313	380	kr 459		kr 2 555
17	59	kr 1 404	kr 313	1059	kr 459		kr 3 234
18	59	kr 1 404	kr 313	563	kr 459		kr 2 738
19	59	kr 1 404	kr 313	395	kr 459		kr 2 570
20	59	kr 1 404	kr 313	738	kr 459		kr 2 913
21	80	kr 1 903	kr 313	1618	kr 459		kr 4 293
22	52	kr 1 237	kr 313	214	kr 459	kr 42	kr 2 264
23	70	kr 1 665	kr 313	1040	kr 459		kr 3 477
24	52	kr 1 237	kr 313	971	kr 459		kr 2 980
25	70	kr 1 665	kr 313	278	kr 459		kr 2 715
26	52	kr 1 237	kr 313	1083	kr 459		kr 3 092
27	116	kr 2 760	kr 313	988	kr 459	kr 42	kr 4 561
28	70	kr 1 665	kr 313	307	kr 459		kr 2 744
29	52	kr 1 237	kr 313	625	kr 459	kr 42	kr 2 675
30	70	kr 1 665	kr 313	233	kr 459		kr 2 670
31	52	kr 1 237	kr 313	882	kr 459		kr 2 891
32	52	kr 1 237	kr 313	760	kr 459		kr 2 769
33	79	kr 1 879	kr 313	501	kr 459	kr 42	kr 3 194
34	99	kr 2 355	kr 313	807	kr 459		kr 3 934
35	99	kr 2 355	kr 313	747	kr 459		kr 3 874
36	99	kr 2 355	kr 313	795	kr 459		kr 3 922
37	99	kr 2 355	kr 313	627	kr 459		kr 3 754
38	99	kr 2 355	kr 313	991	kr 459		kr 4 118
39	99	kr 2 355	kr 313	691	kr 459		kr 3 818
40	99	kr 2 355	kr 313	515	kr 459		kr 3 642
41	80	kr 1 903	kr 313	675	kr 459		kr 3 350
42	52	kr 1 237	kr 313	561	kr 459		kr 2 570
43	70	kr 1 665	kr 313	476	kr 459		kr 2 913
44	52	kr 1 237	kr 313	434	kr 459		kr 2 443
45	70	kr 1 665	kr 313	512	kr 459		kr 2 949
46	52	kr 1 237	kr 313	249	kr 459		kr 2 258
47	116	kr 2 760	kr 313	684	kr 459		kr 4 215
48	70	kr 1 665	kr 313	843	kr 459		kr 3 280
49	52	kr 1 237	kr 313	961	kr 459		kr 2 970
50	70	kr 1 665	kr 313	434	kr 459		kr 2 871
51	52	kr 1 237	kr 313	961	kr 459		kr 2 970
52	52	kr 1 237	kr 313	827	kr 459		kr 2 836
53	79	kr 1 879	kr 313	1176	kr 459		kr 3 827
54	76	kr 1 808	kr 313	576	kr 459		kr 3 156
55	99	kr 2 355	kr 313	1009	kr 459	kr 42	kr 4 177
56	99	kr 2 355	kr 313	809	kr 459	kr 42	kr 3 977
57	116	kr 2 760	kr 313	673	kr 459		kr 4 204
58	99	kr 2 355	kr 313	965	kr 459	kr 42	kr 4 133
59	99	kr 2 355	kr 313	1001	kr 459		kr 4 128
60	83	kr 1 974	kr 313	465	kr 459		kr 3 211
Sum	**4378**	**kr 104 148**	**kr 18 758**	**kr 40 755**	**kr 27 540**	**kr 333**	**kr 191 535**

SAMEIET HORGVEGEN 1-5

		Endringer pr seksjon pr måned:				
Seksjon	Eierbrøk	Driftskostnader brøk	Driftskostnader likt fordelt	Fjernvarme*	Kabel-TV/internett	Totale felleskostnader
1	80	kr 255	kr 81	kr 8	kr 35	kr 379
2	52	kr 166	kr 81	kr 302	kr 35	kr 583
3	70	kr 223	kr 81	kr -92	kr 35	kr 247
4	52	kr 166	kr 81	kr 282	kr 35	kr 563
5	70	kr 223	kr 81	kr -62	kr 35	kr 277
6	52	kr 166	kr 81	kr -0	kr 35	kr 281
7	116	kr 369	kr 81	kr -438	kr 35	kr 47
8	70	kr 223	kr 81	kr 385	kr 35	kr 724
9	52	kr 166	kr 81	kr 134	kr 35	kr 415
10	70	kr 223	kr 81	kr 391	kr 35	kr 730
11	52	kr 166	kr 81	kr -7	kr 35	kr 274
12	52	kr 166	kr 81	kr 301	kr 35	kr 582
13	79	kr 252	kr 81	kr -7	kr 35	kr 360
14	59	kr 188	kr 81	kr -242	kr 35	kr 61
15	59	kr 188	kr 81	kr 501	kr 35	kr 804
16	59	kr 188	kr 81	kr -51	kr 35	kr 252
17	59	kr 188	kr 81	kr 628	kr 35	kr 931
18	59	kr 188	kr 81	kr 132	kr 35	kr 435
19	59	kr 188	kr 81	kr -36	kr 35	kr 267
20	59	kr 188	kr 81	kr 307	kr 35	kr 610
21	80	kr 255	kr 81	kr 1 033	kr 35	kr 1 404
22	52	kr 166	kr 81	kr -166	kr 35	kr 115
23	70	kr 223	kr 81	kr 528	kr 35	kr 867
24	52	kr 166	kr 81	kr 591	kr 35	kr 872
25	70	kr 223	kr 81	kr -234	kr 35	kr 105
26	52	kr 166	kr 81	kr 703	kr 35	kr 984
27	116	kr 369	kr 81	kr 140	kr 35	kr 625
28	70	kr 223	kr 81	kr -205	kr 35	kr 134
29	52	kr 166	kr 81	kr 245	kr 35	kr 526
30	70	kr 223	kr 81	kr -279	kr 35	kr 60
31	52	kr 166	kr 81	kr 502	kr 35	kr 783
32	52	kr 166	kr 81	kr 380	kr 35	kr 661
33	79	kr 252	kr 81	kr -76	kr 35	kr 291
34	99	kr 315	kr 81	kr 83	kr 35	kr 514
35	99	kr 315	kr 81	kr 23	kr 35	kr 454
36	99	kr 315	kr 81	kr 71	kr 35	kr 502
37	99	kr 315	kr 81	kr -97	kr 35	kr 334
38	99	kr 315	kr 81	kr 267	kr 35	kr 698
39	99	kr 315	kr 81	kr -33	kr 35	kr 398
40	99	kr 315	kr 81	kr -209	kr 35	kr 222
41	80	kr 255	kr 81	kr 90	kr 35	kr 461
42	52	kr 166	kr 81	kr 181	kr 35	kr 462
43	70	kr 223	kr 81	kr -36	kr 35	kr 303
44	52	kr 166	kr 81	kr 54	kr 35	kr 335
45	70	kr 223	kr 81	kr 0	kr 35	kr 339
46	52	kr 166	kr 81	kr -131	kr 35	kr 150
47	116	kr 369	kr 81	kr -164	kr 35	kr 321
48	70	kr 223	kr 81	kr 331	kr 35	kr 670
49	52	kr 166	kr 81	kr 581	kr 35	kr 862
50	70	kr 223	kr 81	kr -78	kr 35	kr 261
51	52	kr 166	kr 81	kr 581	kr 35	kr 862
52	52	kr 166	kr 81	kr 447	kr 35	kr 728
53	79	kr 252	kr 81	kr 599	kr 35	kr 966
54	76	kr 242	kr 81	kr 20	kr 35	kr 378
55	99	kr 315	kr 81	kr 285	kr 35	kr 716
56	99	kr 315	kr 81	kr 85	kr 35	kr 516
57	116	kr 369	kr 81	kr -175	kr 35	kr 310
58	99	kr 315	kr 81	kr 241	kr 35	kr 672
59	99	kr 315	kr 81	kr 277	kr 35	kr 708
60	83	kr 264	kr 81	kr -142	kr 35	kr 238
	4378					

*Opplyst endring i akonto fjernvarme i tabellen over vil endres i løpet av 1. kvartal etter at avregning er utført.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2104/15

Eggen Arkitekter AS
Havstein Vestre Gård
Statsråd Kroghs vei 15 E
N-7021 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Kristian Tanum	13/29500 oppgis ved alle henvendelser	Ida M. Rognstad	26.06.2015

Horgvegen 1, 3 og 5, Nedre Humlehaugen felt B04, ferdigattest for oppføring av 3 boligblokker med parkeringskjeller

Byggested: **Horgvegen 1, 3 og 5** Gnr./Bnr.: **24/435**
Bygningsnummer: **300404275**
Ansvarlig søker: **Eggen Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Maja Eiendom AS**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 02.06.2015. Søknaden er komplettert 16.06.2015.

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

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

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 3740/13, FBR IGT 4503/13, FBR IGT 50/14, FBR IGT 684/14, FBR IGT 1259/14, FBR IGT 2237/14 og FBR IGT 858/15.

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	13/29500	26.06.2015

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

Kristian Tanum
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Maja Eiendom AS, Vikelvfaret 4, 7054 RANHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	13/29500	26.06.2015

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
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere 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

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

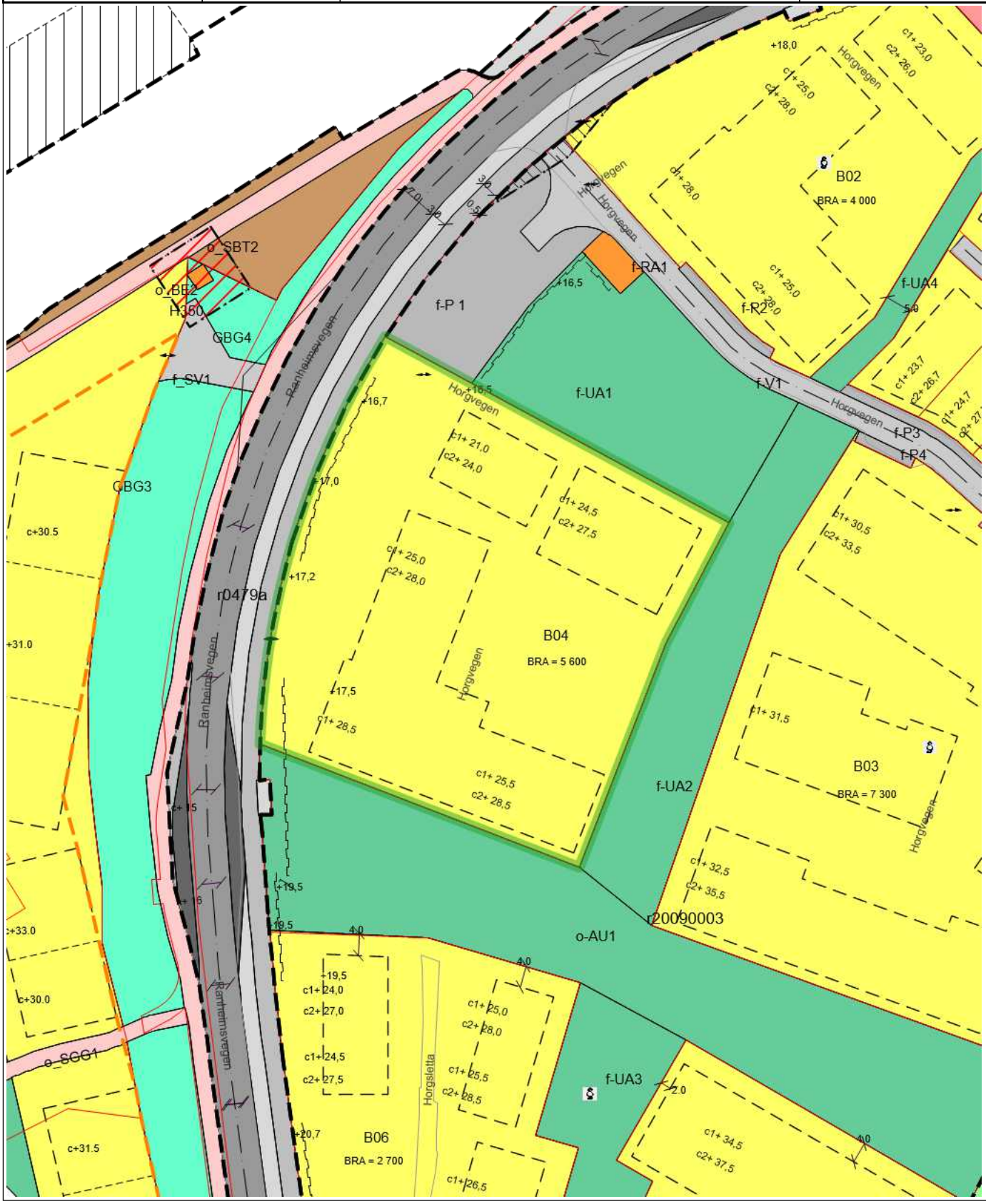
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/bygging

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 435	Fnr: 0	Snr: 20
Adresse:	Horgvegen 3 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bevaring av bygninger
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Brann-/Eksplosjonsfare
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Barnehage
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Annet uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen banegrunn - tekniske anlegg
- Parkering
- Blå/grønnstruktur
- Friområde
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Parkeringshus/-anlegg

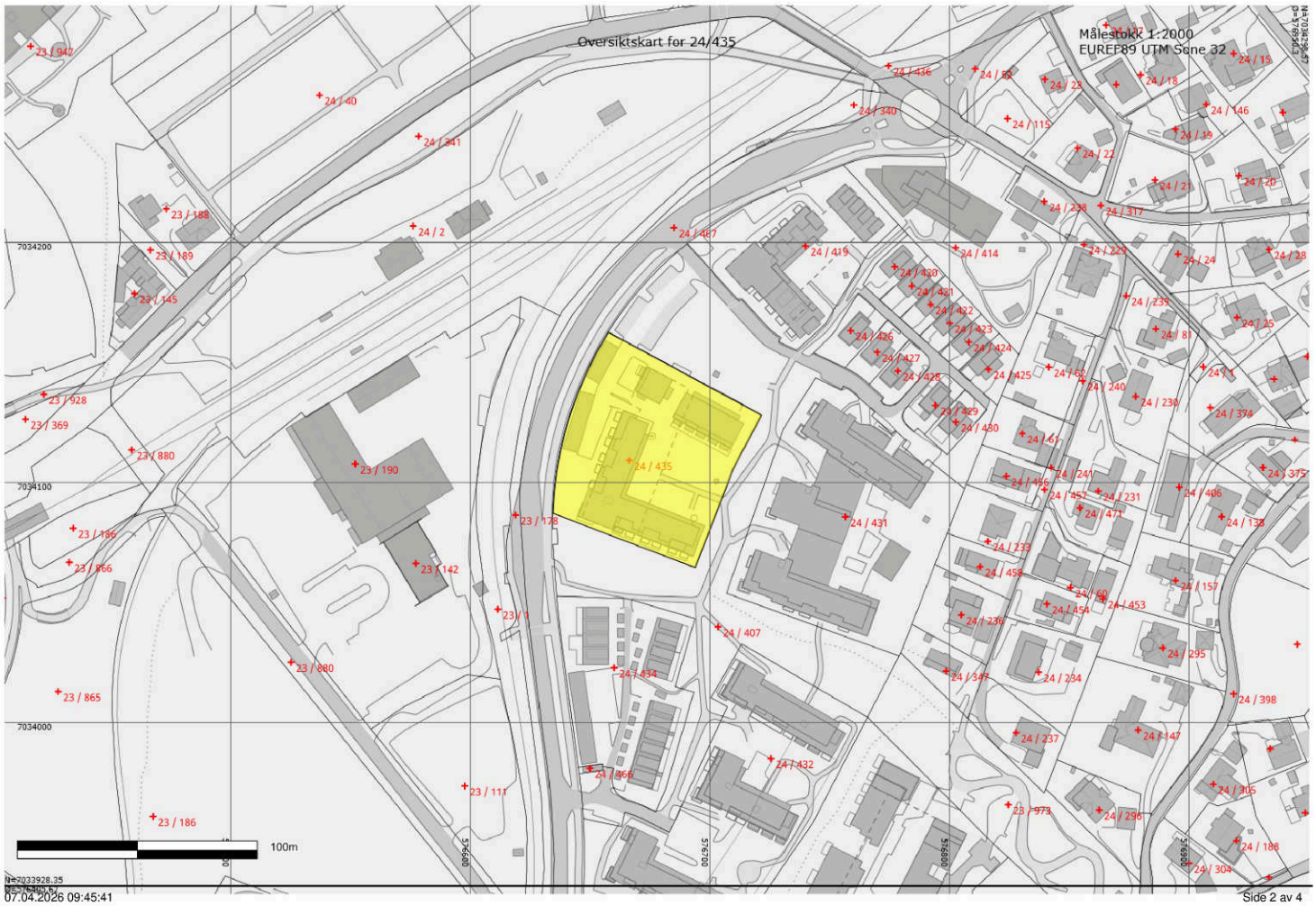
Trondheim

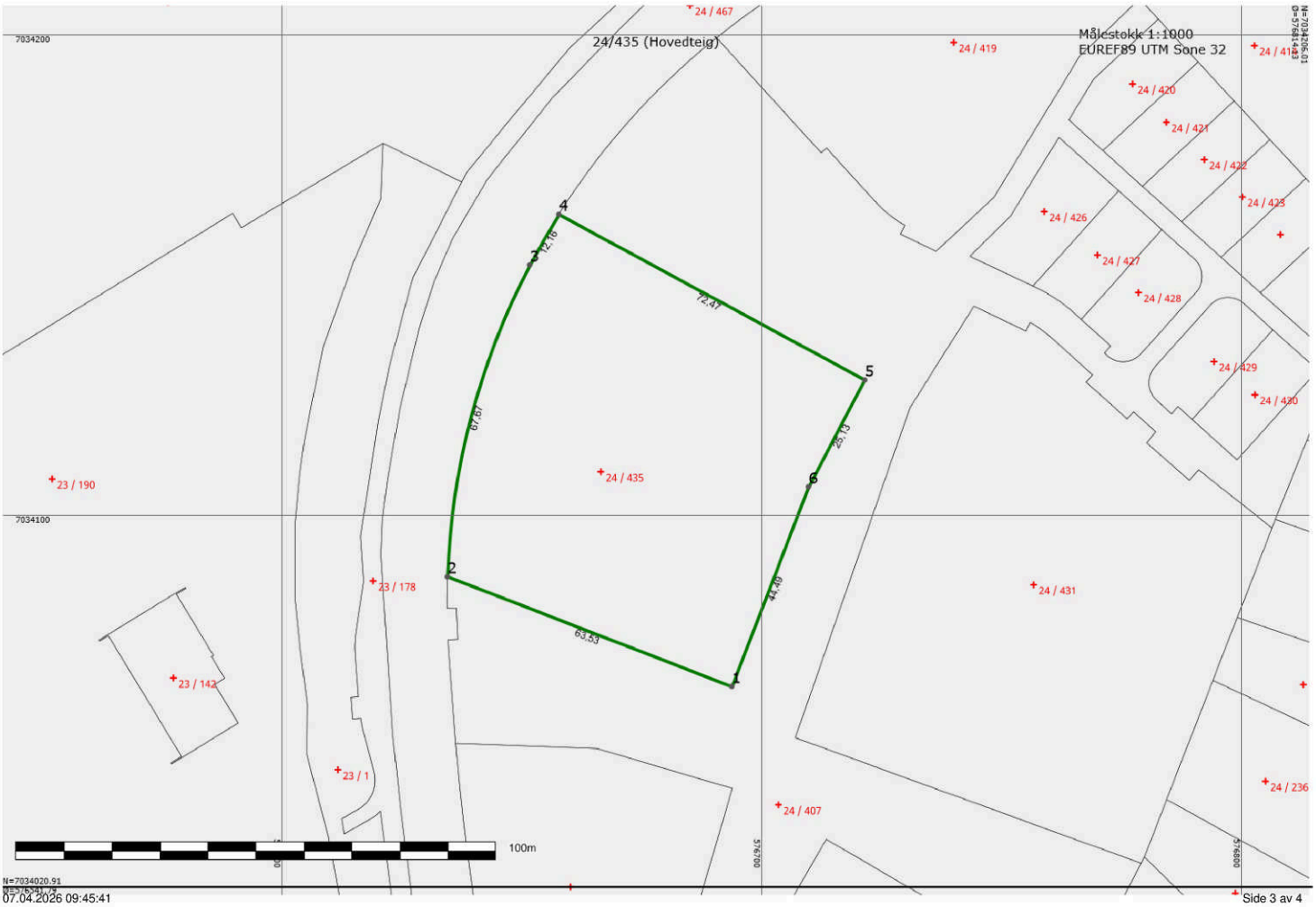
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**24**	**435**	**0**	**20**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 24/435
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
24 / 435
100m
7034200
7034100
7034000
5726800
5726900
5727000
5727100
07.04.2026 09:45:41


24/435 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
24 / 467
24 / 419
24 / 418
24 / 420
24 / 421
24 / 422
24 / 423
24 / 426
24 / 427
24 / 428
24 / 429
24 / 430
24 / 435
24 / 431
24 / 407
24 / 236
23 / 190
23 / 178
23 / 142
23 / 1
7034200
7034100
576700
576800
1
2
3
4
5
6
12,16
72,47
67,87
25,13
44,49
63,53
100m

Areal og koordinater

Areal: 5222,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034108,98 Øst: 576666,48

Ytre avgrensning

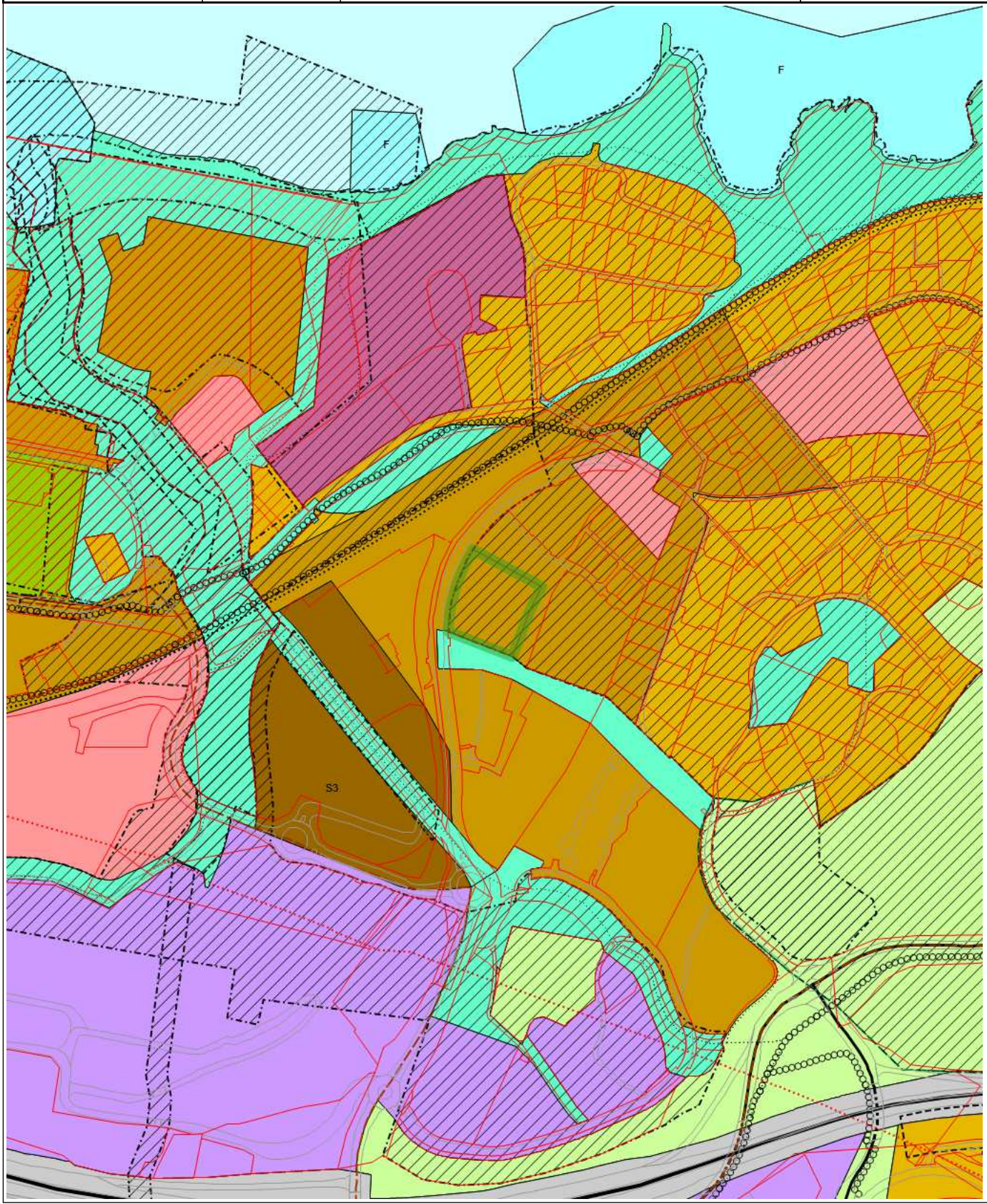
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034064,36	576693,76	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			63,53	Ikke hjelpelinje		10	
2	7034087,15	576634,46	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	150,00
			67,67	Ikke hjelpelinje		10	
3	7034152,03	576651,61	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	150,00
			12,16	Ikke hjelpelinje		10	
4	7034162,56	576657,70	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			72,47	Ikke hjelpelinje		10	
5	7034128,11	576721,46	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			25,13	Ikke hjelpelinje		10	
6	7034105,89	576709,73	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			44,49	Ikke hjelpelinje		10	

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 435	Fnr: 0	Snr: 20
Adresse:	Horgvegen 3 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

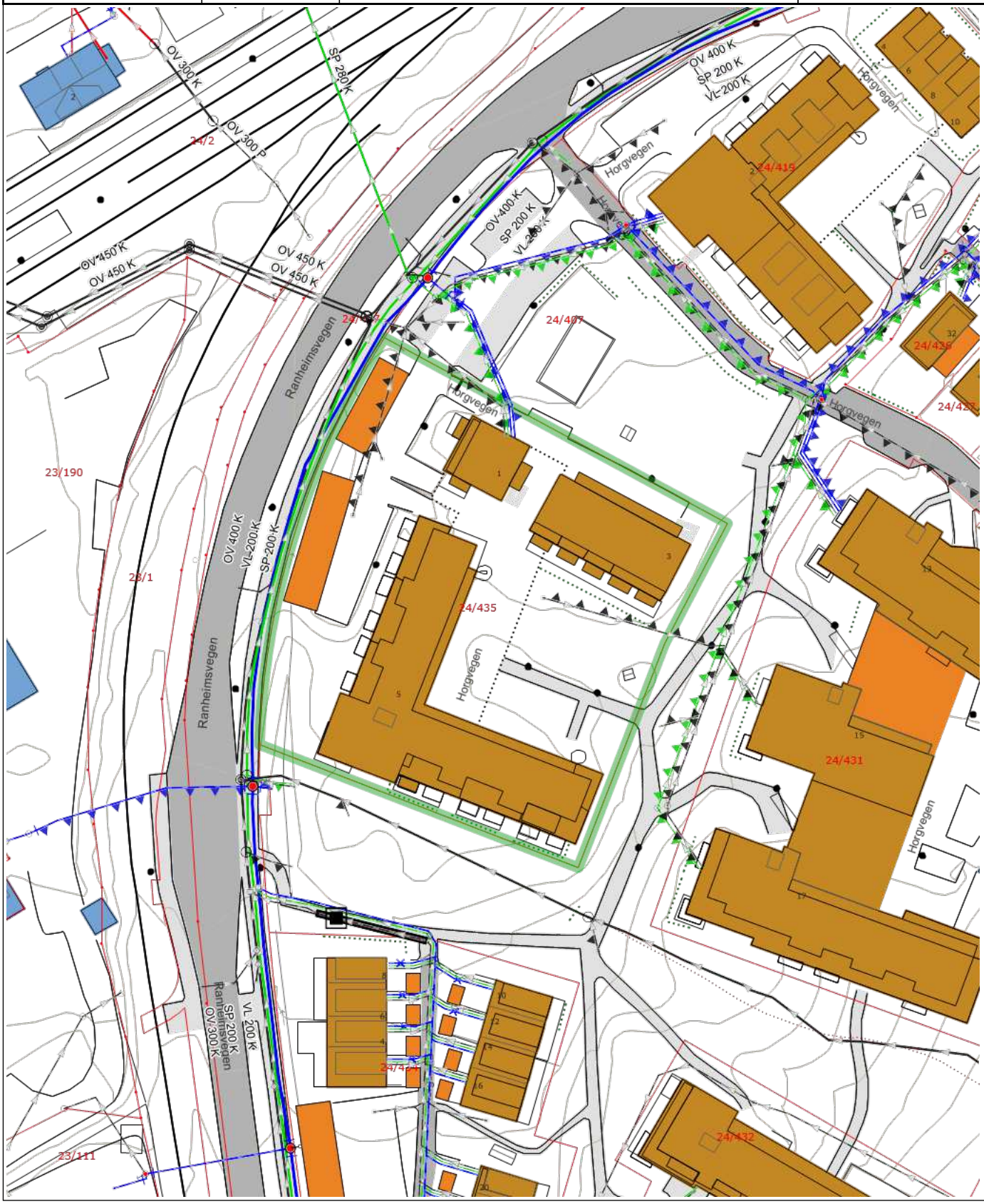
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Framtidig jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Framtidig jernbane - tunell
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedveg bru
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Naturområder
- Friluftsområde i sjø

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

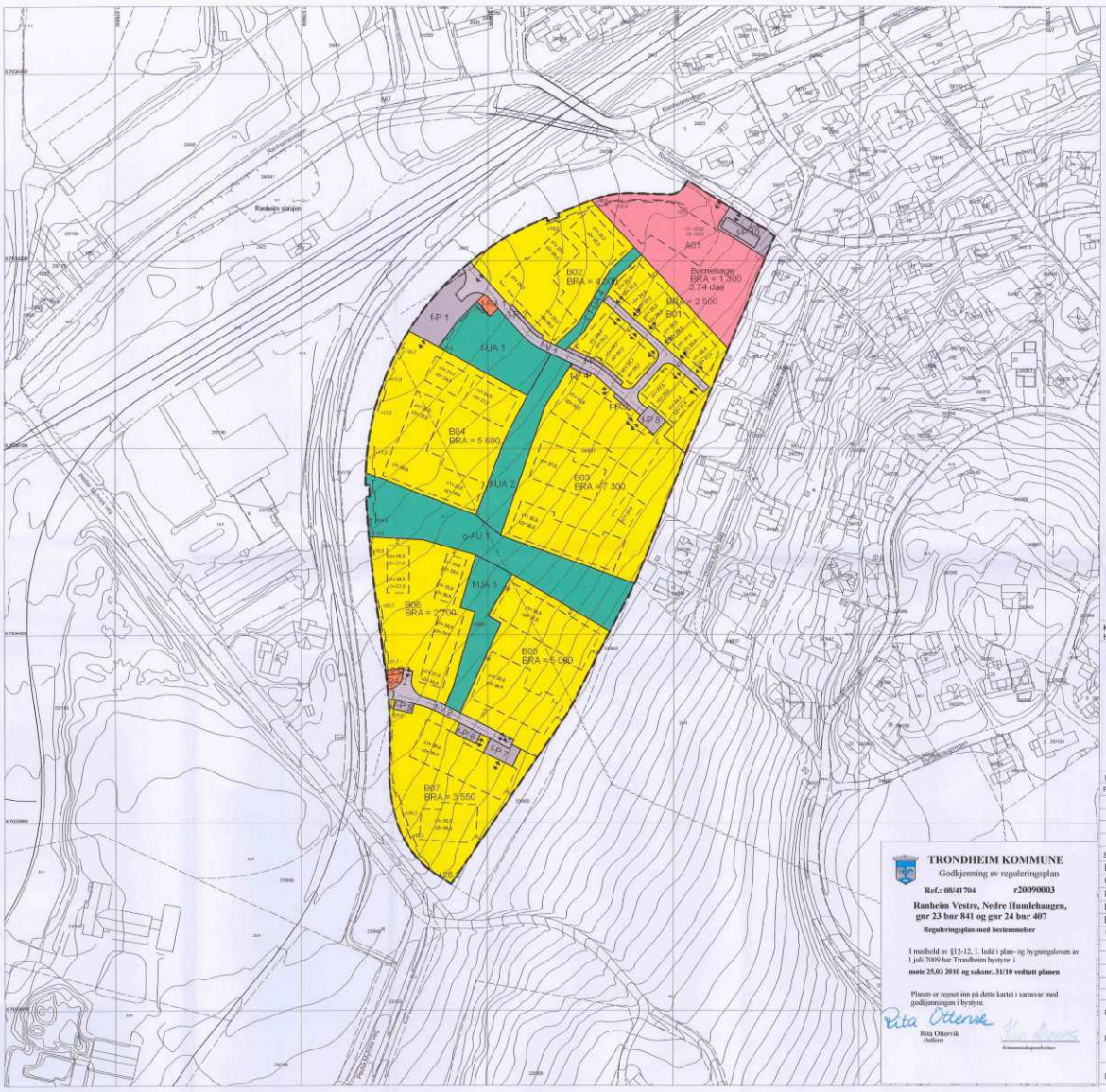
Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 435	Fnr: 0	Snr: 20
Adresse:	Horgvegen 3 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Midtlinje bane
- Vegbom
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Plattformkant for jernbane
- Vegdekkekant
- Bolig
- Annen næring
- Midtlinje bane
- Vegbom
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Idrettsanlegg
- Skjerm
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bygning under bakken
- Husnummer
- Plattformkant for jernbane
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Trapp



TEGNFORKLARING

PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg
   - Boligbebyggelse (1110)
   - Offentlig/privat barnehage (1161)
   - Uteoppholdsareal (1600)
   - Annet uteoppholdsareal (1690)
   - Renovasjonsanlegg (1550)
   - Energianlegg (1510)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Veg (2010)
   - Parkering (2080)

§ 12-6, HENSYNSSONER

§ 11-8a jf §12-6

- a.1) Sikringssone
- a.3) Faresoner

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Støyskjermingstiltak
- Regulert senterlinje veg
- Grense hensynssoner
- Frisiklinje
- Omriss av eksisterende bebyggelse
- Avkjørsel

Koordinatsystem UTM sone32 eure 89 — Karlutrekk pr: 29.08.2008
Høydereferanse: Trondheim lokal — Kilde: Trondheim kommune — Ekv. 1m

TRONDHEIM KOMMUNE

Ranheim Vestre - Nedre Humlehaugen gnr/bnr 23/841 og 24/407

Detaljregulering

MÅLESTOKK: 1:1000 (A1)

REVISJONER	DATO	SIGN	REVISJONER	DATO	SIGN.
Revisjon før 2. gangs behandling	09.12.09				

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	28.07.2009	
Offentlig ettersyn	10.08.2009 - 25.09.2009	
Behandlet i UBY	01.10.2009	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	02.02.2010	
Behandlet i miljø- og byutviklingsrådet	11.03.2010	
Godkjent i bystyret	25.03.2010	

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref.: 08/41704 r20090003

Ranheim Vestre, Nedre Humlehaugen, gnr 23 bnr 841 og gnr 24 bnr 407
Reguleringsplan med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009 har Trondheim bystyre i **møte 25.03.2010 og saksnr. 31/10 vedtatt planen**

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjennelsen i bystyre.

Rita Ottervik
Ordfører

fremmedskapsorkester

Planen er fremmet av: MAJA UTVIKLING AS
Planen er utarbeidet av: EGGEN arkitekter as
DATO: 28.05.2009

Reguleringsplan nr: r20090003
Kommunens saksnr: 08/41704

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20090003
Arkivsak:08/41704

08/41704

RANHEIM VESTRE, NEDRE HUMLEHAUGEN, GNR 23/841 OG 24/407
DETALERT REGULERINGSPLAN
REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert	: 28.5.2009
Dato for siste revisjon av plankart	: 9.12.2009
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 26.10.2010
Dato for bystyrets vedtak	: 25.3.2010

Mindre endringer av bestemmelsene:

1. Vedtatt 26.10.2010 i arkivsaksnummer: 08/41704 for boligfelt B04 jf § 4.15 under.

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Eggen Arkitekter AS og datert 28.5.2009.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg, områder for boliger, offentlig/privat barnehage, uteoppholdsareal, annet uteoppholdsareal, renovasjonsanlegg og energianlegg.
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, veg og parkering.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det for hvert felt innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av feltet samt tilhørende uteoppholdsareal. Planen skal vise lokalisering og utforming av avkjørsler, adkomster, håndtering av avfall, parkeringsplasser, uteoppholdsareal og lekeområder med møblering samt beplantning, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på uteoppholdsareal. Den skal vise plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet. Planen skal så langt det er terrengmessig mulig utformes etter prinsippene om universell utforming.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

3.2 Medvirkning fra barn og unge

Barn og unge skal gis anledning til å medvirke i detaljutformingsprosessen for felles lekearealer og friområder. Medvirkingen skal dokumenteres i forbindelse med søknad om igangsetting.

3.3 Avfallshåndtering

f-RA1 og f-RA2 skal benyttes til avfallshåndtering. Ny boligbebyggelse innenfor planområdet skal tilrettelegges for stasjonært avfallssug. Hvis ny boligbebyggelse tas i bruk før infrastruktur for avfallssug er ført frem til området, skal midlertidig avfallsløsning via konteinere på bakkenivå

benyttes. Det skal redegjøres for plassering av midlertidige løsninger ved søknad om tiltak.

3.4 Veg-, vann og avløpsplan
Med søknad om tiltak skal det følge godkjente tekniske planer for veg, vann og avløp.

3.5 Anleggsvirksomhet og riggplass
Riggplass skal primært legges til regulert byggeområde eller ikke opparbeidet fellesareal. Plassering avklares ved søknad om tillatelse til byggetiltak.

3.6 Beregning av BRA
Parkeringskjellere, sportsboder og kjellerareal hvis himling er lavere enn 1,2 meter under ferdig, planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikke regnes med i grad av utnytting.

3.7 Utbyggingsrekkefølge
Med søknad om tiltak skal det følge plan som redegjør for utbyggingsrekkefølge. Planen skal også redegjøre for innhold og utbyggingstakt for uteoppholdsarealene.

3.8 Vegetasjon
For å redusere konflikter mellom boliger og landbruksdrift skal det mot landbruksarealet etableres vegetasjonsskjerming. Plan for skjerming skal følge søknad om tiltak i B05 og B07. Parkeringsareal P1 skal mykes opp gjennom etablering av vegetasjon.

3.9 Krav til tomteutnytting
I tilfeller der byggefelt ikke skal bygges ut i ett trinn, skal ikke bebyggelsen oppføres på en slik måte at den vanskeliggjør en fremtidig full utnyttelse av feltet.

3.10 Behandling av matjord
Matjord fra byggeområder i planen skal fjernes og deponeres i nærområdet. Minimum 50 % av matjorda skal gjenbrukes enten i planområdet eller på andre prosjekt i nærområdet. Oppsett på mengder og gjenbruk skal følge søknad om tiltak.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Områder for boliger

4.1 Parkering
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges ved en parkeringsplan som viser plassering og utforming av parkeringsplasser i kjeller og på bakken. Parkering på bakken kan bare skje hvor det er vist på planen. Trondheim kommunes til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser skal følges.

4.2 Tilgjengelighet
Minimum 50 % av boligene innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Med dette forstås at minimum 50 % av boligene skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav til framkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede/rullestolbrukere i alle fellesrom, i boligens private rom og utearealer. Det vises til kommunens veileder for "Universell utforming i flerleilighetsbygg". Med søknad om tiltak skal følge plan for hvordan kravet om universell utforming skal oppfylles i forhold til resten av området. Alle boliger skal ha atkomst til sandlekeplass der både atkomsten og sandlekeplassen er utformet etter prinsippene om universell utforming.

4.3 Byggehøyder, plassering og utforming
Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyder angitt på plankartet. Heishus tillates med inntil 1,5 m over angitt maksimal høyde. Tekniske installasjoner som ventilasjonsavkast og

tilluftinntak tillates med inntil 1,0 m over angitt maksimal høyde. Maksimal grunnflate av påbygg over tillatt gesimshøyde skal ikke overstige 5 % av grunnflate av underliggende etasje. Garasjeanlegg og carporter kan bygges i en etasje og tillates plassert utenfor byggegrense og inntil 1,0 m fra formålsgrense. Carport/ garasjeanlegg som er del av støyskjerming tillates plassert inntil 2,0 m fra kant gang- og sykkelveg og med høyde som angitt på skjermingstiltak på plankart. Svalganger, balkonger og trapperom/heishus skal plasseres innenfor byggegrenser. Parkeringskjellere internt i tun er ikke omfattet av byggegrenser. Rekkverk og skjermvegger over maksimal gesimshøyde skal utføres i gjennomsiktig materiale og være inntrukket fra gesims.

4.4 Boligsammensetning for leilighetsbygg
Det skal etableres minimum 50 % 3-romsleiligheter. Det skal etableres minimum 20 % 4-5-romsleiligheter. 1-roms leiligheter tillates ikke. Med søknad om tiltak skal følge plan for hvordan leilighetssammensetning skal oppfylles i forhold til resten av området.

Boligfelt B01
4.5 Grad av utnytting
Samlet bruksareal innen felt B01 skal ikke overstige 2500 m² BRA.

4.6 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming
Innenfor felt B01 tillates oppført garasje eller carport, eneboliger i tre etasjer der øverste etasje skal utgjøre maks 25 m² BRA pr. bolig. Bebyggelsen skal utformes med flatt tak.

4.7 Parkering
Minimum 1 p-plass pr. boenhet skal dekkes i garasje/carport, øvrig parkering kan dekkes på bakkeplan.

Boligfelt B02
4.8 Grad av utnytting
Samlet bruksareal innen felt B02 skal ikke overstige 4000 m² BRA.

4.9 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming
Innenfor felt B02 tillates oppført leilighetsbygg. Bebyggelse mot nord tillates oppført i inntil 3 etasjer, der øverste etasje utgjør maks 100 m² BRA. Bebyggelse mot sør og vest tillates oppført i inntil 4 etasjer.

4.10 Parkering
Minimum 1 p-plass pr. boenhet skal dekkes i parkeringskjeller.

Boligfelt B03
4.11 Grad av utnytting
Samlet bruksareal innen felt B03 skal ikke overstige 7300 m² BRA.

4.12 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming
Innenfor felt B03 tillates oppført tre blokker, midtblokk i inntil 4 etasjer og blokk mot nord og sør i intill 5 etasjer. 5. etasje skal trekkes inn min. 2,0 m fra underliggende etasjes veggliv mot sør, øst og vest.

4.13 Parkering
For leiligheter i blokk skal minimum 1 p-plass pr. boenhet dekkes i parkeringskjeller. Innenfor feltet tillates inntil 4 parkeringsplasser anlagt på terreng.

Boligfelt B04

4.14 Grad av utnytting

Samlet bruksareal innen felt B04 skal ikke overstige 5600 m² BRA.

4.15 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Innenfor felt B04 tillates oppført rekkehus / leilighetsbygg. Bebyggelse i det nordvestlige byggearealet tillates oppført i inntil 3 etasjer der øverste etasje skal utgjøre maks 75 m² BRA, mens bebyggelsen i det nordøstlige byggearealet tillates oppført i inntil 4 etasjer der øverste etasje skal utgjøre maks 75 m² BRA. Mot sør og vest tillates leilighetsbygg i inntil 4 etasjer.

4.16 Parkering

Parkering skal dekkes i felles carport/garasjeanlegg på bakkeplan, parkering på bakkeplan og i parkeringskjeller.

Boligfelt B05

4.17 Grad av utnytting

Samlet bruksareal innen felt B05 skal ikke overstige 5000 m² BRA.

4.18 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Innenfor felt B05 tillates oppført to blokker i inntil 5 etasjer. 5. etasje skal trekkes inn min. 2,0 m fra underliggende etasjes veggliv mot sør, øst og vest.

4.19 Parkering

Minimum 1 p-plass pr boenhet skal dekkes i parkeringskjeller. Innenfor feltet tillates inntil 3 parkeringsplasser anlagt på terreng.

Boligfelt B06

4.20 Grad av utnytting

Samlet bruksareal innen felt B06 skal ikke overstige 2700 m² BRA.

4.21 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Innenfor felt B06 tillates oppført rekkehus i tre etasjer der øverste etasje skal utgjøre maks 25 m² BRA pr boenhet. Sportsboder tillates plassert utenfor byggegrense.

4.22 Parkering

Minimum 1 p-plass pr boenhet skal dekkes i carport/garasjeanlegg på bakkeplan.

Boligfelt B07

4.23 Grad av utnytting

Samlet bruksareal innen felt B07 skal ikke overstige 3550 m² BRA.

4.24 Bebyggelsens plassering og utforming

Innenfor området B07 tillates oppført to leilighetsbygg.
Bygget i sør tillates oppført i inntil 4 etasjer der øverste etasje skal utgjøre maksimum 75 m² BRA.
Bygget mot nord tillates oppført i inntil 5 etasjer der 5. etasje skal trekkes inn minimum 2,0 meter fra underliggende etasjes veggliv mot sør, øst og vest.

4.25 Parkering

Minimum 1 p-plass pr. boenhet skal dekkes i parkeringskjeller. Innenfor feltet tillates inntil 2 parkeringsplasser anlagt på terreng.

Felt A01, Offentlig/privat barnehage

4.26 Grad av utnytting

Samlet bruksareal innen felt A01 skal ikke overstige 1300 m² BRA, inkl. inntil 12 p-plasser. Utnyttelsesgraden for eiendommen skal ikke overstige BYA=35 %.

4.27 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Innenfor byggegrense vist på plankartet tillates oppført barnehage i inntil to etasjer med tilhørende anlegg. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyder angitt på plankartet. Bebyggelse kan erstatte støyskjerm på tomta. Bebyggelse og atkomst skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Utomhus skal arealer for lek og opphold utformes etter prinsippene om universell utforming. Atkomst skal være fra Ranheimslivegen, eksakt plassering avklares ved utomhusplan. Utelager tillates plassert utenfor byggegrense. Eksakt plassering avklares ved utomhusplan.

Uteoppholdsareal

4.28 Uteoppholdsareal f-UA1-f-UA4

Uteoppholdsareal f-UA1- 4 er felles for alle boliger i planområdet. De deler som skal benyttes til sandlekeplasser skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming. f-UA1 avsettes til balløkke. Det skal settes opp skjerming mot felles parkering.

4.29 Annet uteoppholdsareal o-AU1

Annet uteoppholdsareal skal være offentlig friområde. Lekeareal skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og skal bidra til å oppfylle krav til felles lekeareal i Trondheim kommunes uteromsnorm.

Renovasjons- og energianlegg

4.30 Renovasjonsanlegg

f-RA1, renovasjonsanlegg, er felles for felt B01-B04. f-RA2, renovasjonsanlegg, er felles for felt B05-B07.

4.31 Energianlegg, nettstasjon

Området o-E1 avsettes til nettstasjon for planområdet. Nettstasjon skal samlokaliseres med undersentral for fjernvarme.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg 1 og Veg 2 og parkering

f-V1 er felles for boliger innen felt B01-B04. f-V2 er felles for boliger innen felt B05-B07. f-P1–P9 er felles for alle boliger i planen. f-P10 er felles for felles eiere av tomta.

5.2 Dimensjonering

f-V1 og f-V2 skal dimensjoneres som atkomstvei A1 i henhold til håndbok 017 med dekkebredde 4,0 m og regulert bredde 5,0 m. Innkjøring til boligområde B01 er dimensjonert med dekkebredde 3,5 m og regulert bredde 4,0 m. Mindre avvik i forhold til stigning kan tillates der terrenget tilsier det.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 Veg

Utbygging er ikke tillatt før veger til erstatning for Peder Myhres veg er etablert, jamfør § 5.2 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

6.2 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal utføres for alle søknadspliktige byggetiltak i området. Tilfredsstillende geoteknisk stabilitet under gjennomføring skal være dokumentert før

rammetillatelse kan gis. Plan for geoteknisk kontroll av gjennomføring skal utarbeides før igangsettingstillatelse kan gis. Geoteknisk prosjektering skal ta utgangspunkt i notat fra Multiconsult AS, datert 20.05.09 (ESA løpenummer 105274/09, vedlegg 8). All oppfylling og deponering av masser høyere enn 1 meter og alle grøfter dypere enn 1 meter skal vurderes av geotekniker.

6.3 Kulturminner
Før iverksetting av tiltak i henhold til plan skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredede kulturminnene, en gravrøys og bosettingsspor id 115552 og 115553 i planområdet. Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

6.4 Støy
For all bebyggelse skal støykrav gitt i NS 8175 (klasse C) og T-1442 (Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen) tilfredsstilles. Alle boliger innenfor planområdet skal ha tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal som tilfredsstiller ovenstående støykrav. Støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før det gis brukstillatelse for A01, B02, B04, B06 og B07 eller gis ferdigattest på feltene o-AU 1 og f-UA 1. Høyde på støyskjermer skal være i samsvar med kotehøyder påført plankartet. Sammen med søknad om tiltak skal følge dokumentasjon som beskriver nødvendige støyskjermingstiltak.

6.5 Samtidig ferdigstillelse av felles uteareal og lekeareal
Utomhusarealer og felles uteoppholdsareal skal opparbeides og ferdigstilles fortløpende i forhold til utbyggingstakt og i henhold til godkjent utomhusplan, før brukstillatelse kan gis.

6.6 Anleggsperioden
Plan for beskyttelse av naboomgivelsene og skoleveg til Ranheim skole mot støy og andre ulemper i anleggsfasen skal følge søknad om byggetiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping, driftstider og tiltak for å sikre tilfredsstillende lydforhold. Planen skal beskrive eventuelle avbøtende tiltak. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. I anleggsperioden skal støykrav som angitt i T-1442 kapittel 4 oppfylles.

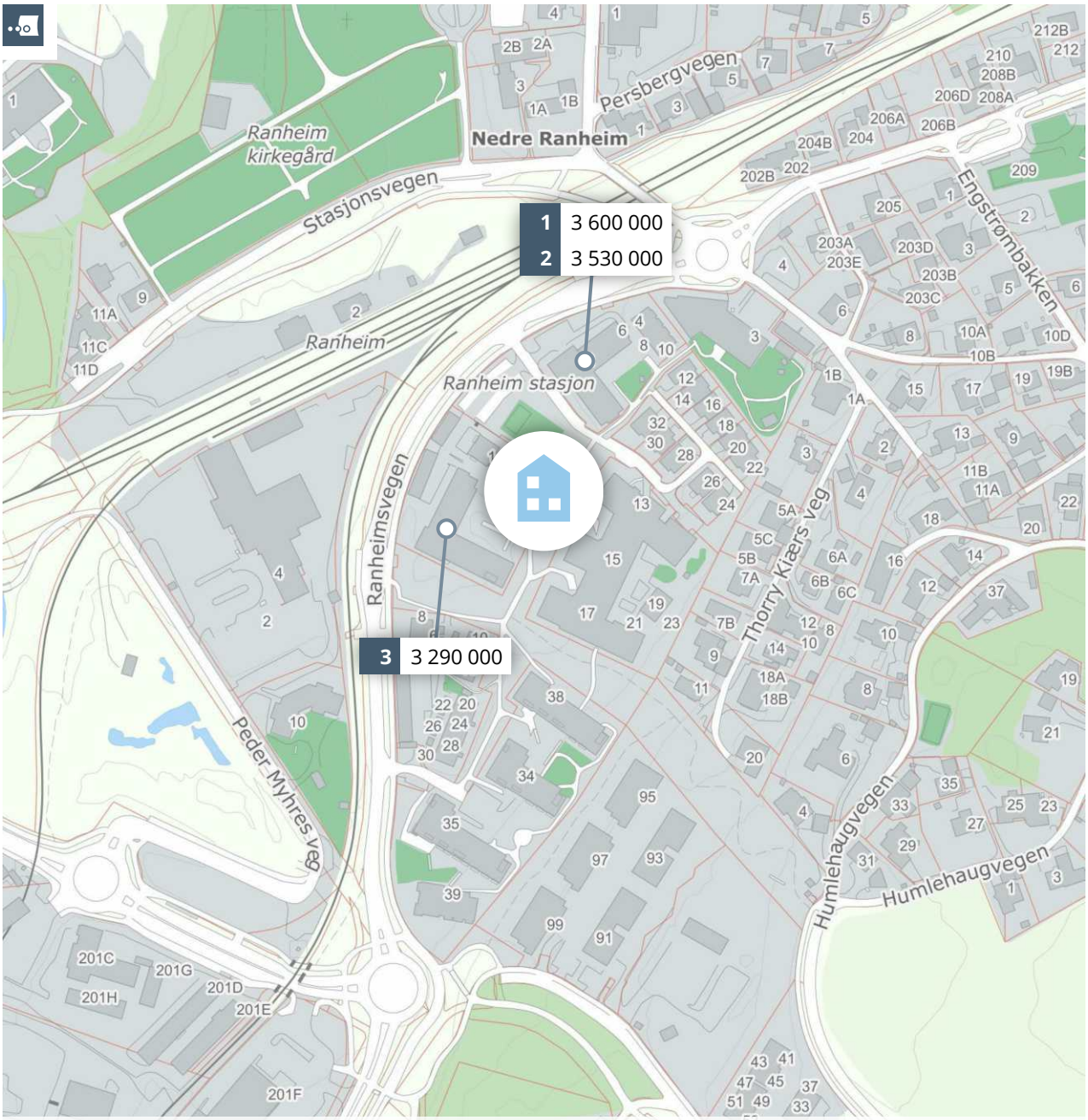
6.7 Trafikksikker skoleveg
Trafikksikker atkomst til skole skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

6.8 Ranheimslivegen – opparbeidelse av veg og fortau
Veg og fortau fra ny rundkjøring til tomtegrense for fellesgarasje langs Ranheimslivegen skal opparbeides som vist i reguleringsplan R 1142 før brukstillatelse for barnehage kan gis.

6.9 Skolekapasitet
Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Vedlegg til bestemmelsene
Kulturminnerapport
Geoteknisk rapport

Trondheim, den 12.3.11
Ann-M. Harlyen



Meglers verdivurdering

HORGVEGEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 14.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ingrid Holt.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Horgvegen 3, 7055 RANHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 24 BNR 435 FNR 0 SNR 20 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS RANHEIM 5

Verdivurdert til

3 350 000

-	3 350 000	56 780
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	- m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Horgvegen 2 57 m²	2013	1. etg	2 sov	27.06.2025	3 490 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**63 158**
2	Horgvegen 2 60 m²	2013	1. etg	2 sov	12.06.2025	3 490 000	**3 530 000**	0	3 530 000	**58 833**
3	Horgvegen 5 52 m²	2015	1. etg	1 sov	19.03.2025	3 190 000	**3 290 000**	0	3 290 000	**63 269**

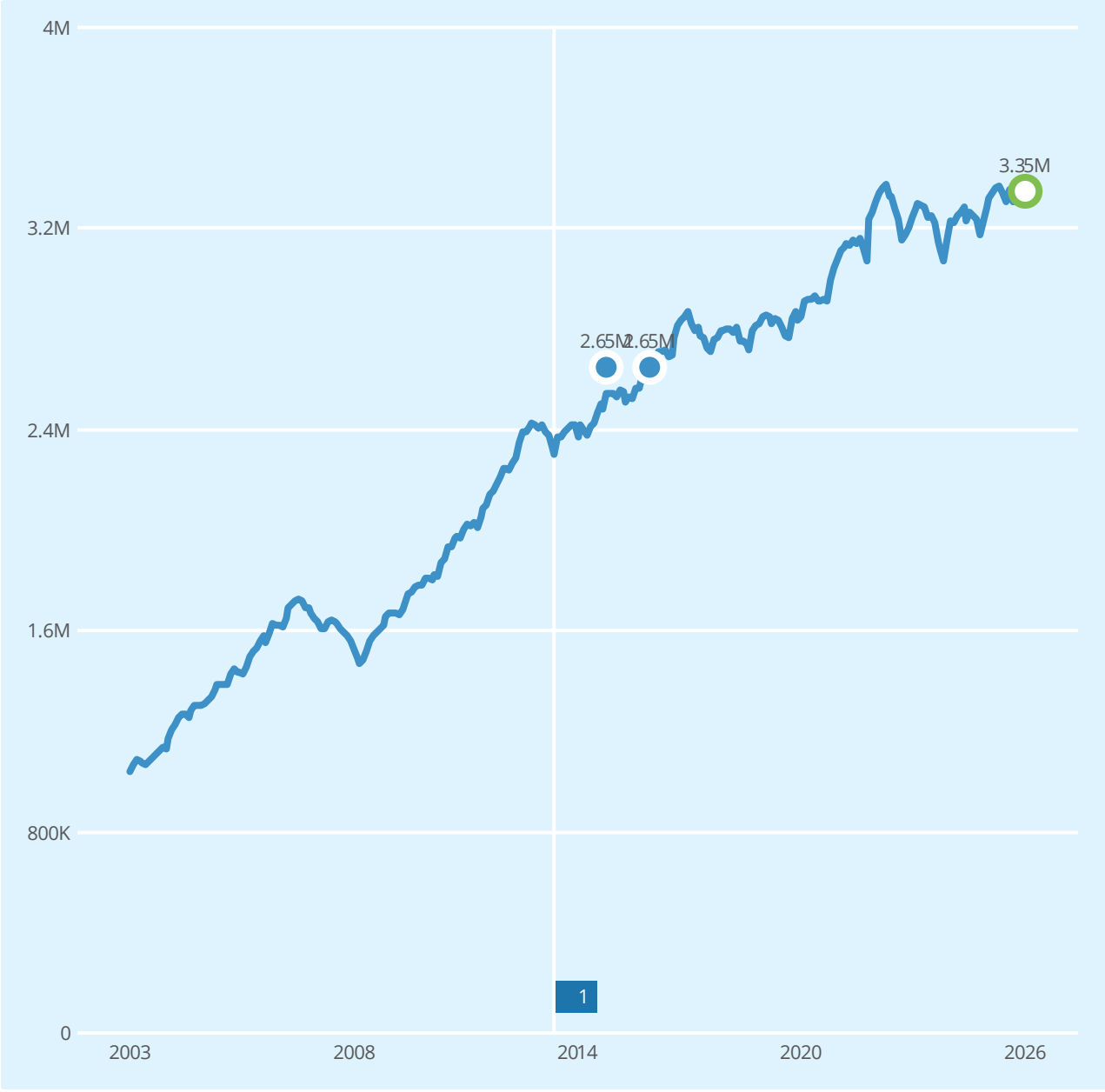
Flott leilighet med oppgradert bad, nytt kjøkken, slipt gulv, romslig garderobeløsning, varmekabler i gulv.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.10.2015	27.05.2016	05.08.2016	2 690 000	2 650 000	-	2 650 000	2
07.04.2015		07.04.2015	-	2 650 000	-	2 650 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i RANHEIM 5 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

6.3M
5 995 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
12
dager

Leiligheter solgt i RANHEIM 5 grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

4.3M
4 255 000 Salgspris i snitt
4 198 000 Prisantydning i snitt
4.1M
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

66 419 Østbyen bydel i snitt siste 6 mnd
64 112 RANHEIM 5 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

56 780 Horgvegen 3 Totalpris 3 350 000

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Horgvegen 3, 7055 Ranheim
Gnr. 24, Bnr. 435, Snr. 20, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260011

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Kjell Morten Bloch Lie

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 413 18 819

E-post: kjell.morten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
