PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

LOSJEVEGEN 12

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Planskisse, seksjonering, byggetegning

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164260040

Selger 1 navn
Marcin Lukasz Wietoszko

Gateadresse
Losjevegen 12

Poststed	Postnr
MELHUS	7224

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260040

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 164260040

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marcin Wietoszko	6b0318f98ff59afae5f202f b7e1d23f33a3590d2	16.02.2026 09:37:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164260040

- 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

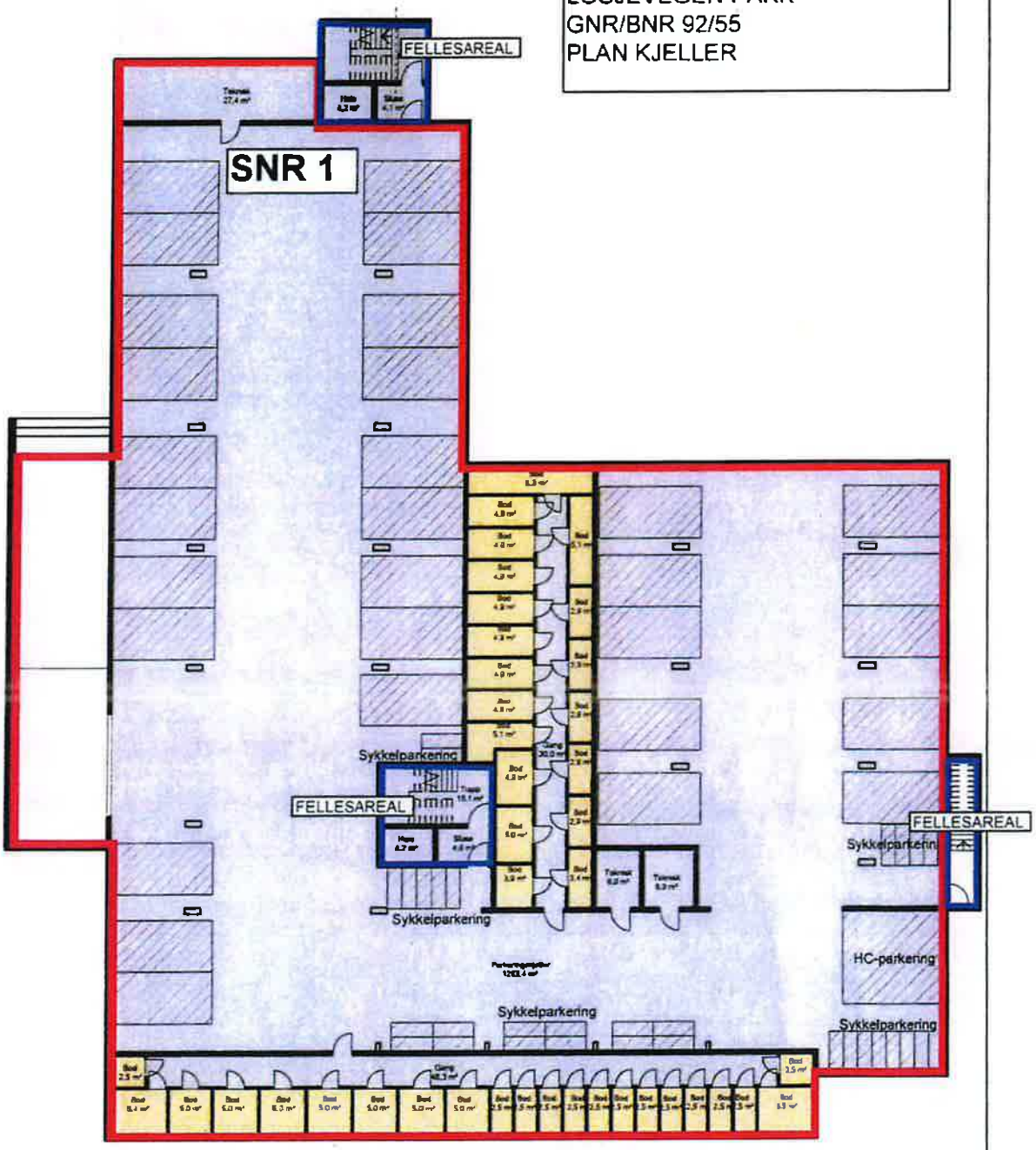
SEKSJONERINGSTEGNINGER
LOSJEVEGEN PARK
GNR/BNR 92/55
PLAN 1



Etasjeplan 1.etg.

Norconsult

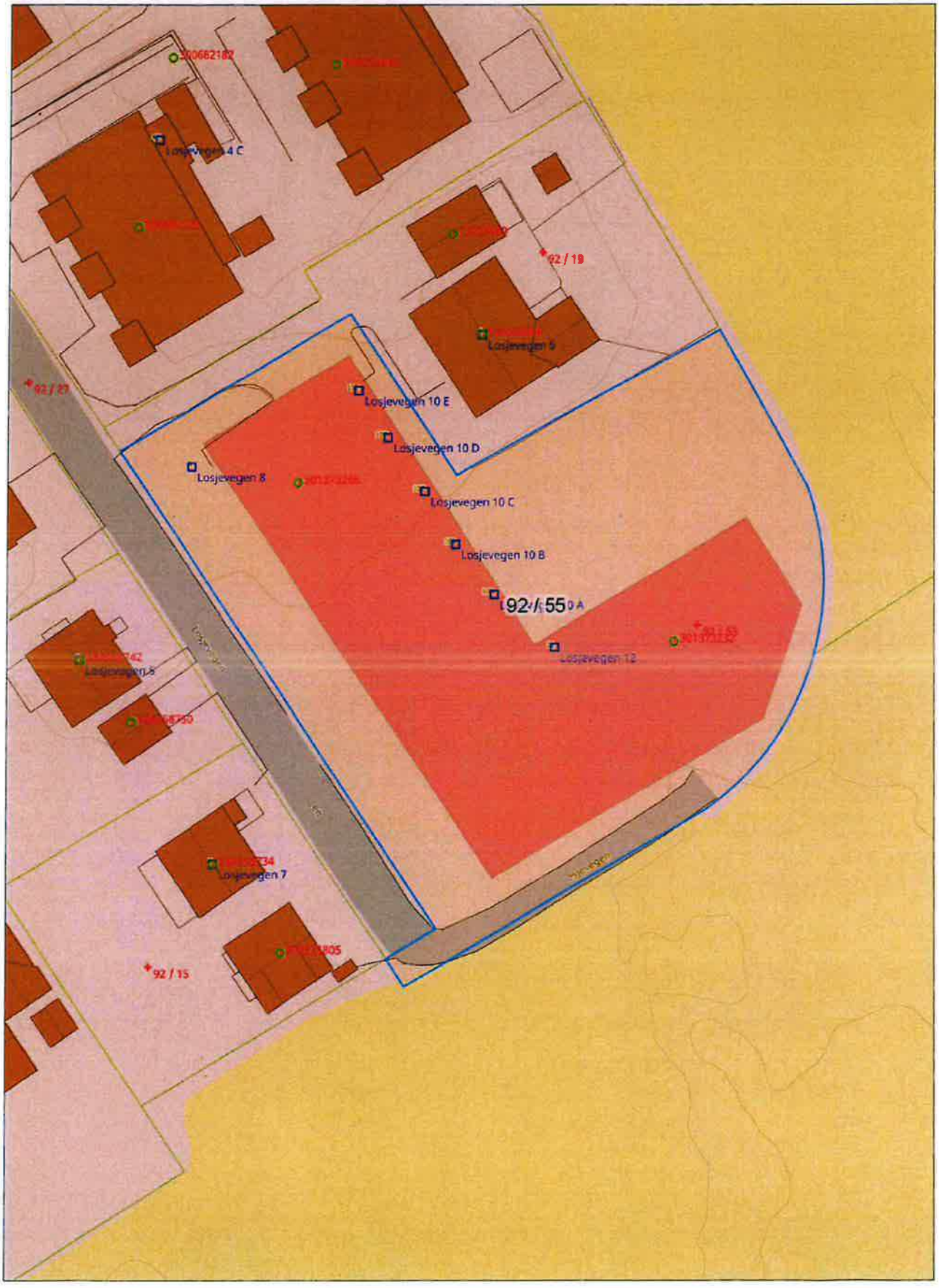
SEKSJONERINGSTEGNINGER
LOSJEVEGEN PARK
GNR/BNR 92/55
PLAN KJELLER



Etasjeplan P-kjeller

Norconsult

41 BODER
31 P-PLASS (1HC)
30 SYKKEL



Senterposisjon: 263630.24, 7025896.66
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 15.10.2024

0 5 10 15 20m

Kartverket



B3	2025-11-25	Revidert info på planer	Ragnyn	KesRam
B2	2025-06-18	Som bygget	Ragnyn	JonBre
B1	2024-07-31	Offentlig myndighet	Ragnyn	AasRep

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som resultat av oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må ikke benyttes til det formål som oppdragsforholdet forutsetter, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte uten tillatelse og opphavsangivelse som formålet tilsier.

B&B Entreprenør AS

Målestokk (ved format A1): 1 : 100

Losjeveien
Plan 01

Norconsult

Tegningsnummer: A-21-11

Revisjon: B3

Leilighet H0102

2-roms | 43 m²

Etasje	1
Soverom	1
BRA	43 m²
P-rom	43 m²
Balkong/terrasse	13 m²



Fasade mot nord

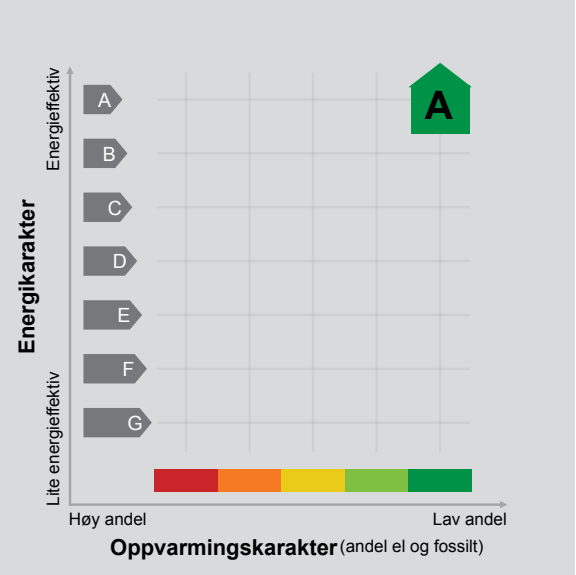




Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling og sjakter pga tekniske føringer. Areal er oppgitt i BRA ihht NS3940. Prosjektet er ikke detaljprosjektert ennå, og mindre endringer kan forekomme. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan også påvirke arealer i mindre grad. Generelt vises det til forbehold i prospekt, vedlegg til salg og kontrakt.

ENERGIATTEST

Adresse	Losjevegen 12
Postnummer	7224
Sted	MELHUS
Kommunenavn	Melhus
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301373232
Bruksenhetsnummer	H0106
Merkenummer	Energiattest-2025-120911
Dato	15.05.2025
Innmeldt av	SWECO Norge AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Losjevegen 12	301373232	H0106	7	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2025

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	8 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	42 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	42 m²
Totalt BRA	42 m²
Oppvarmet luftvolum	112 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,75 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	66,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	04.04.2025
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,66 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,53
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,30
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,04
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,16
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,80
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Trondheim (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.5.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	25,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,0 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	95,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3 928 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	94,43 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 438 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	95,83 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3 987 kWh/år

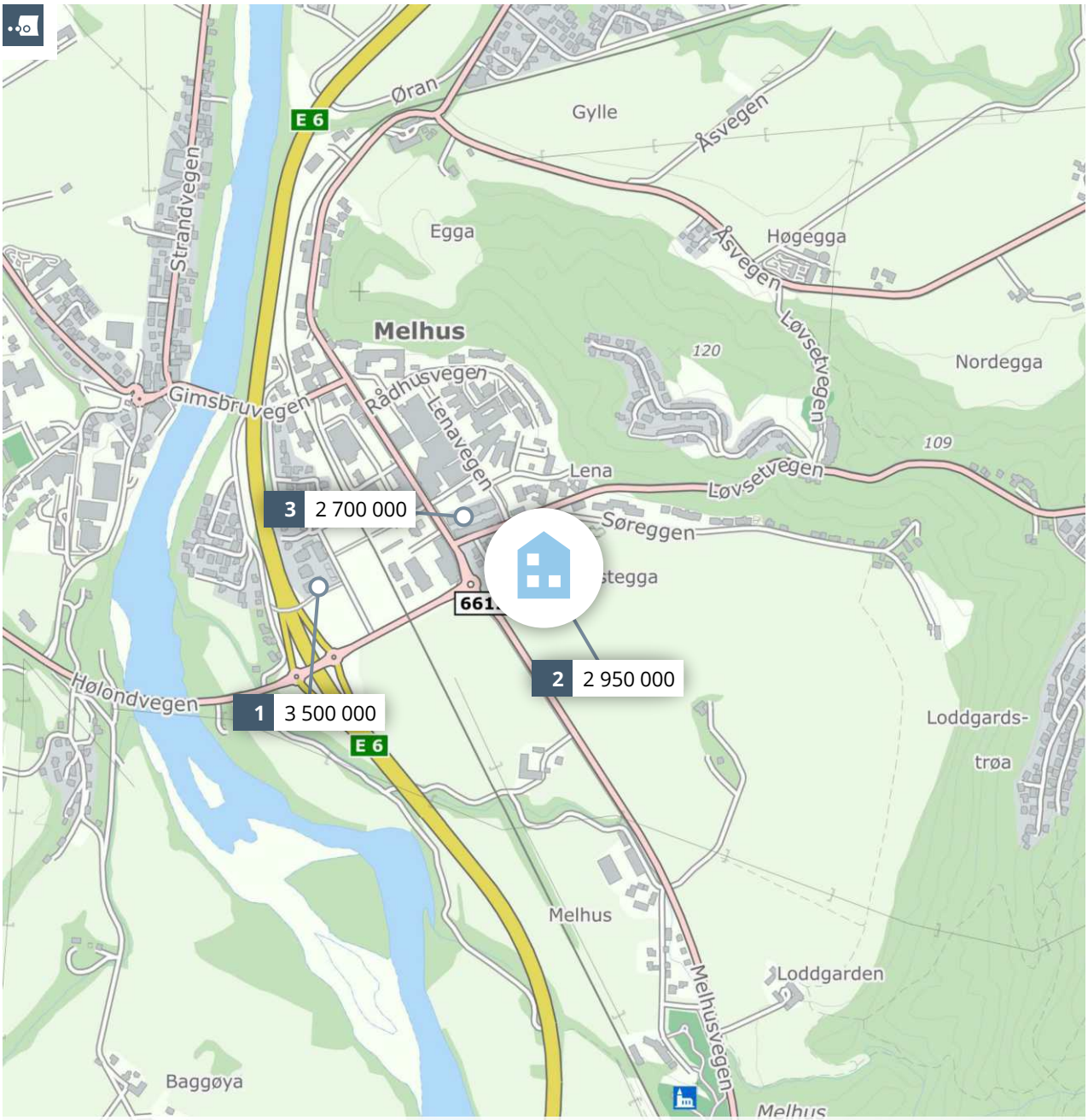
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 730 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 198 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3 928 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,1 %



Meglers verdivurdering

LOSJEVEGEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 10.03.2026

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: Rune Larsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Losjevegen 12, 7224 MELHUS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2025

GNR 92 BNR 55 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 5028 MELHUS GRUNNKRETS SENTRUM ØST

Verdivurdert til

3 090 000

0	3 090 000	71 860
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	43 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2025

Fellesutgifter	2 436
Formue	8 560
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Melhustunet 24 A 47 m² 2023 4. etg 2 sov	18.06.2025	3 750 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**74 468**
2 Losjevegen 12 39 m² 2025 1. etg 1 sov	29.01.2026	2 950 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**75 641**
3 Løvsetvegen 6 41 m² 2017 3. etg 1 sov	23.09.2025	2 490 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**65 854**

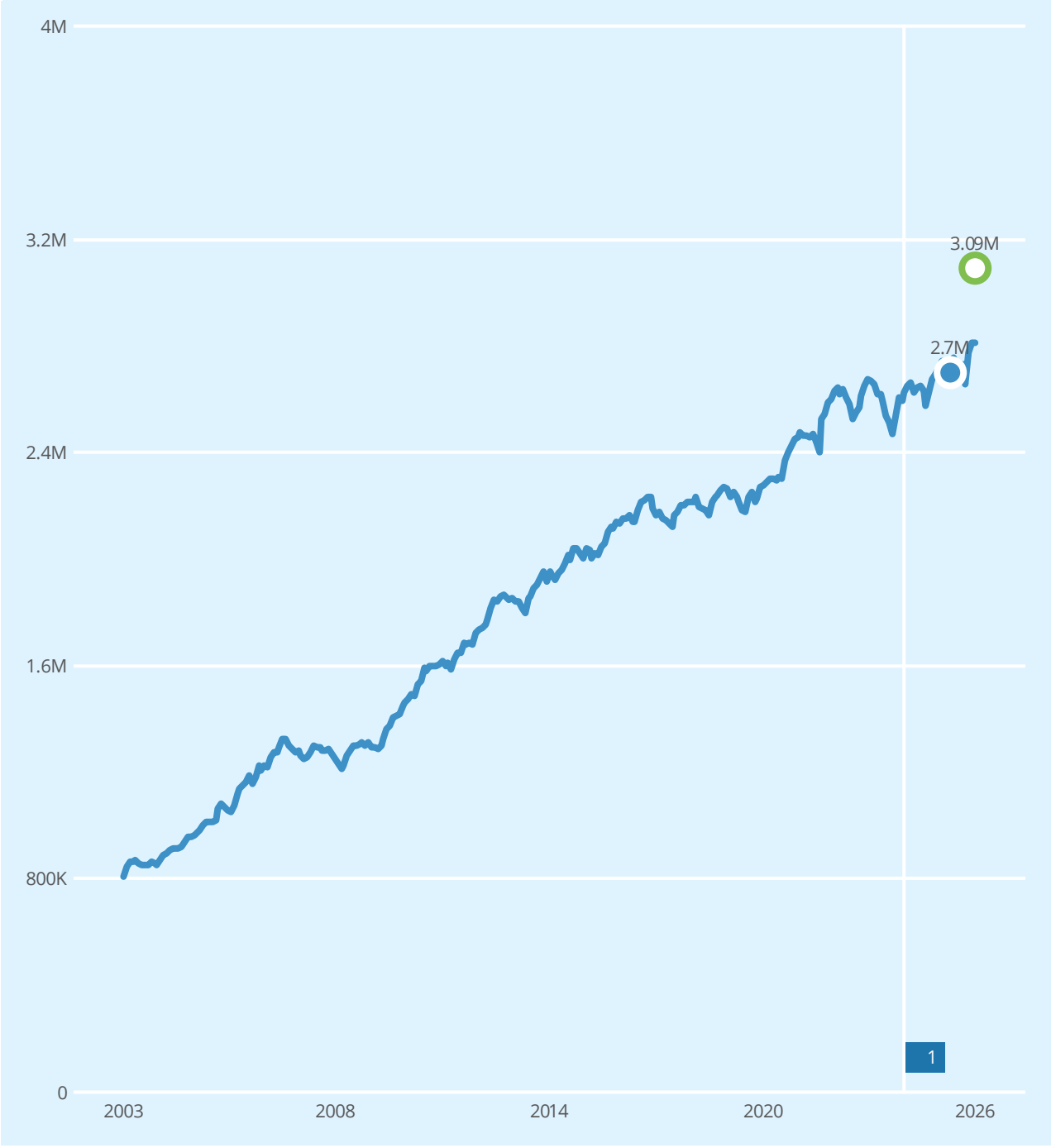
Moderne og praktisk 2-rom selveierleilighet i Melhus sentrum, bygd i 2025.

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



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.07.2025		15.07.2025	-	2 700 000	-	2 700 000

Leiligheter til salgs i SENTRUM ØST grunnkrets nå

25
leiligheter til salgs

4.0M
3.9M
3.8M
3 676 000 Prisantydning i snitt
3.6M
3.5M
3.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
91
dager

Leiligheter solgt i SENTRUM ØST grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

3.5M
3.4M
3 333 000 Prisantydning i snitt
3 268 000 Salgspris i snitt
3.2M

Solgt i snitt i løpet av
85
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

71 860 Losjevegen 12 Totalpris 3 090 000

58 196 SENTRUM ØST grunnkrets i snitt siste 3 mnd

53 023 MELHUS kommune i snitt siste 3 mnd

Benum & Johansen
v/Hanne Alstad Thoresen
Fjordgata 31, 7010 TRONDHEIM
E-post: hanne.thoresen@privatmegleren.no

Deres ref.: 164260040 . Vår ref.: 6922-1-03 Dato: 16.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Losjevegen Park Sameie
Organisasjonsnr:	935463408
Seksjonseier:	Wietoszko, Marcin Lukasz
Adresse:	Losjevegen 12, 7224 MELHUS
Seksjonsnummer:	3
Gnr.	92
Bnr.	55

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.
- Losjevegen Park Parkeringskjeller: 6920, de som har garasje og bod blir registrert i eget sameie, med egne felleskostnader og det tilfaller ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste både for garasje og bod pr stk.
- Forsikring: Fremtind polisenr: 7806432/23
- Sameiet har ingen lån.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 435,90
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi	514,98	
Kommunale avgifter	487,00	
TV/internett	529,00	
Felleskostnader	904,92	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	21,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	8 560,-
Gjeld:	0,-

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ann-Kristin Nordstrand Smith pr. e-post: ann-kristin.smith@obos.no eller telefon 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER

FOR

LOSJEVEGEN PARK SAMEIE

Org.nr. 935 463 408

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Losjevegen Park Sameie.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr 92 bnr 55 i Melhus kommune.

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av Sameiets eiendom.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.
De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen.

Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

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

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

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

4 PARKERING OG BODER

Parkering og boder

Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i seksjon 1 som etableres som et tingsrettslig sameie. Seksjonseierne som har rett til parkering og/eller bod får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Losjevegen Park Parkeringskjeller Realsameie. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak i sameiermøte.

Realsameiet driftes av Losjevegen Park Sameie. Det føres et eget avdelingsregnskap som inneholder oversikt over alle inntekter og kostnader ved driften.

Bruksrett til parkering

På sameiets utvendige fellesareal er det seks biloppstillingsplasser.

Det er gitt eksklusiv bruksrett til to av disse parkeringsplassene og de fremkommer i **vedlagte bruksrettsplan**. Første gangs tildeling skjer av Utbygger.
Med bruksretten følger plikt til deltakelse i drift og vedlikehold. Endring av tildelte bruksretter krever samtykke fra reelle rettighetshavere.

Fire biloppstillingsplasser skal benyttes til gjesteparkering. Styret gis fullmakt til å regulere bruken av gjesteparkering, herunder evt foreta skilting eller engasjere parkeringsregulering med en tredjepart.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.
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.

Sameiets vedlikeholdsplikt

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På

bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan på forhånd være avklart med og godkjent av styret.

Installering av sol/vindskjerming, antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.
Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing, 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 fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som bestå av en leder og inntil fire styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.
Styret konstituerer seg selv.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt.

Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.
Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning 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, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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 eierseksjonslovens §§38 og 39.

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

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilkårene skal ivareta seksjonseiernes og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

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

Følgende kostnader belastes kun næringsseksjon 1:

- Regnskapsførsel knyttet til virksomheten i seksjonen
- Forsikring for bod og parkeringsareal innenfor seksjonen
- Service og drift av kjøreport
- Service av aerotemper/vifter
- Vann og avløpskostnader vannuttak
- Renhold av garasjedekke
- Driftsmateriell til næringsseksjonen

Følgende kostnader fordeles med 80% til boligseksjonene og 20% til næringsseksjon 1:

- Energikostnader fellesarealer
- Service branntekniske installasjoner
- Service dørautomatikk
- Avsetning til fremtidig vedlikehold

Fordelte felleskostnader til boligseksjonene fordeles etter eierbrøk foruten abonnement tv/internett som fordeles likt mellom tilknyttede seksjoner. Individuelle avtaler med leverandør om utvidet leveranse, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Kostnader til oppvarming av boligseksjonene inngår i felleskostnadene. Det kreves inn et akontobeløp etter eierbrøken som avregnes iht. avtalt periode.
Ved avregning fordeles kostnadene iht. målt forbruk.

Felleskostnader for sameieandeler i realsameiet, jfr. pkt. 4, kreves inn sammen med øvrige felleskostnader.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.
Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

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 sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

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

ORDENSREGLER
FOR
LOSJEVEGEN PARK SAMEIE

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

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, skape trivsel og for å sikre et godt bomiljø.

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.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets bruksenheter og fellesarealer. 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.

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
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.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor bruksenheten 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 bruksenheten 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.

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen.
Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Gassbeholdere skal ikke oppbevares i boder i kjeller.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.
Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

4 FELLESAREALER OG 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.

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.

5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse før montering av sol/vindskjerming, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det finnes egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider og installasjoner i sameiets vedtekter.

6 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.

7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre.
Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass. 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 i god tid dersom man planlegger større festligheter.

Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill på egen terrasse. Kullgrill er ikke tillatt. Grillen må plasseres slik at lukt og grillos ikke er til sjenanse for naboer. Det er en forutsetning at brukerne har satt seg inn i gjeldende brannvernlov og oppbevarer gassbeholdere iht. brannvesenets anbefalinger.

8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Seksjonseiere som leier ut sin bruksenhet plikter å levere ut disse ordensregler til leietakere.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten og/eller salg av seksjonen. Dersom en leietaker til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å avslutte leieforholdet og kreve at leietaker flytter ut. Det er seksjonseier som er ansvarlig ovenfor sameiet ved utleie av seksjon.

Ordensreglene er vedtatt i ekstraordinært årsmøte 27.03.2025.

BRAUTEN
EIENDOM

LOSJEVEGEN PARK SAMEIE

OG

LOSJEVEGEN PARK PARKERINGSKJELLER REALSAMEIE

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE OG SAMEIERMØTE

Tid: **26. mai 2025 klokken 18:00**

Sted: **Kommunestyresalen i Rådhuset**
Rådhusvegen 2 i Melhus kommune

Agenda:

1 **Konstituering**
Registrering av oppmøte
Godkjenning av innkalling og dagsorden
Valg av møteleder og referent
Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

2 **Generell orientering**
- eiendomsorganisering
- ferdigstillelse/overtakelser
- tv/internett
- drift og forvaltning

3 **Gjennomgang av vedtekter i eierseksjonssameiet og realsameiet**

4 **Gjennomgang av ordensregler**

5 **Valg av styremedlemmer**
Til styret i eierseksjonssameiet skal det velges styreleder, inntil fire styremedlemmer og inntil to varamedlemmer
Blant de valgte styremedlemmene foreslås det valg av styreleder og inntil to styremedlemmer til styret i realsameiet.

Vedlegg: Vedtekter, ordensregler og fullmakt

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I

LOSJEVEGEN PARK SAMEIE

Møtetidspunkt: **26.05.2025** klokken 18:00 i Kommunestyresalen på rådhuset, Rådhusvegen 2 i Melhus kommune.

Saker

1 Konstituering

Registrering:	32 av sameiets 41 seksjoner var representert i møtet
Godkjenning av innkalling:	Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent
Valg av møteleder og referent:	Sissel Sagmyr ble valgt til møteleder og Jonas Myrvang til å føre protokoll
Signering av protokoll:	Torbjørn Carlson ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder

2 Generell orientering

Generell orientering om eiendomsorganiseringen ble gjennomgått av representant fra Brauten Eiendom. Eiendommen er seksjonert i 41 eierseksjoner, hvorav 40 seksjoner har boligformål og 1 seksjon har næringsformål. Næringsseksjonen består av parkeringsplasser og boder og er organisert som et eget tingsrettslig sameie med egne vedtekter.

Utbygger har kalt inn til forbefaring og vil gjennomgå leiligheten og tilknyttede tilleggsdeler.

Representant fra NTE presenterer sameiets internettavtale.
NTE informerer om at pakken kan utvides til å inkludere TV også. Dette er noe styret tar stilling til før innflytting. Hver seksjon har også mulighet til å utvide sin pakke utover det som kollektivt inngås av sameiet, men dette vil da faktureres den enkelte seksjonseier.

Representant fra forretningsfører OBOS orienterte om hvilke tjenester de bistår styret med innenfor drift og forvaltning. Det ble også gitt orientering om digitale tjenester som styret kan benytte for sitt styrearbeid via styreportalen. Beboerne får tilgang til Vibbo slik at de kan kommunisere med styret og få tilgang til dokumenter og nødvendig informasjon.

3 Gjennomgang av vedtekter

Møteleder gjennomgikk eierseksjonssameiets vedtekter.

Transaksjon 09222115557547847535 Signert SS, TC

4 Gjennomgang av ordensregler

Møteleder gjennomgikk ordensreglene

5 Valg av styremedlemmer

Følgende ble valgt:

Styreleder	**Periode**
Frode Thomassen	2025-2027
Styremedlemmer	
Åge Ofstad	2025-2027
Roger Flåløkken	2025-2026
Bjørn-Yngvar Nordvåg	2025-2026
Varamedlem	
Bjørn Snekvik	2025-2026

Torbjørn Carlson

Sissel Sagmyr

Transaksjon 09222115557547847535 Signert SS, TC

LOSJEVEGEN PARK SAMEIE

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	**Totalt**	**Seksjon 2-41 Leiligheter**	1) **Seksjon 1 Realsameiet Parkeringskjeller**
Startkapital	**400 000**	**400 000**	
Felleskostnader	**855 230**	**670 230**	**185 000**
Oppvarming boliger	**381 424**	**381 424**	
Abonnement tv/internett	**253 920**	**253 920**	
Sum inntekter	**1 890 574**	**1 705 574**	**185 000**

KOSTNADER			
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	**34 230**	34 230	
Revisjonshonorar	**10 000**	10 000	
Forretningsførerhonorar	**80 000**	80 000	
Avdelingsregnskap parkeringskjeller	**30 000**		30 000
Administrasjon, møter og eksterne tjenester	**10 000**	10 000	
Abonnement tv/internett	**253 920**	253 920	
Forsikring (eks. p-seksjon)	**136 000**	136 000	
Forsikring parkeringskjeller	**20 000**		20 000
Oppvarming boliger	**381 424**	381 424	
Energikostnader fellesarealer	**80 000**	64 000	16 000
Renhold innvendige fellesareal (fellesrom, innvendige ganger, heis og trappehus)	**80 000**	80 000	
Skjøtsel utearealer og snørydding/strøing	**70 000**	70 000	
Årskontroll sprinkleranlegg	**25 000**	20 000	5 000
Årskontroll brannalarm, nød- og ledelys	**25 000**	20 000	5 000
Serviceavtale dørautomatikk	**20 000**	16 000	4 000
Serviceavtale heiser inkl. NHK	**50 000**	50 000	
Service og drift kjøreport	**40 000**		40 000
Serviceavtale aeropemper/vifte	**10 000**		10 000
Serviceavtale ventilasjon	**30 000**	30 000	
Vann og avløp felles vannuttak	**10 000**		10 000
Renhold parkeringskjeller	**25 000**		25 000
Driftsmateriell og løpende vedlikehold	**10 000**	10 000	
Driftsmateriell parkeringskjeller	**10 000**		10 000
Avsetning fremtidig vedlikehold	**50 000**	40 000	10 000
Sum driftskostnader	**1 490 574**	**1 305 574**	**185 000**

RESULTAT	**400 000**

FORUTSETINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet.
Endringer i prosjekteringen, eierbrøk og realandeler vil kunne medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.

Det kan besluttes at oppvarming boliger avregnes iht målt forbruk. Kostnad med slikt avregningsregnskap er ikke inkludert i felleskostnadene.

1) P-plasser og boder er lagt til seksjon 1. Seksjonen organiseres som et realsameie; Sameiet Losjevegen Park Parkeringskjeller.
Felleskostnader pr. p-plass utgjør kr. 345,-/mnd. Felleskostnader pr. bod utgjør kr. 115,-/mnd.

Fordeling kostnader mellom boligseksjoner og næringsseksjon:

1 Eierbrøk
2 Boligeseksjoner 2-41
3 Næringsseksjon 1
4 80% boligseksjoner 2-41/20% parkeringskjeller seksjon 1

Utskilte kostnader mot boligseksjonene fordeles etter eierbrøk med unntak av abonnement tv/internett som fordeles med lik andel.

VEDTEKTER

FOR

LOSJEVEGEN PARK PARKERINGSKJELLER REALSAMEIE

Vedtatt på sameiermøte 27.03.2025

Org.nr. 935 693 314

1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Losjevegen Park Parkeringskjeller Realsameie.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets område med påstående bygninger som inneholder parkeringsplasser, boder, tekniske rom, innretninger og installasjoner.

Sameiets styre skal samarbeide med tilknyttet eierseksjonssameie i saker av felles interesse.

2 EIENDOM, EIERANDELER, SAMEIEBRØK OG SAMEIERE

Sameiets eiendom er definert til:
Parkeringskjeller, seksjon 1 i eiendommen gnr 92 bnr 55 i Melhus kommune.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier ideelle andeler.

Eierandelene er fordelt etter antall parkeringsplasser og boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En parkeringsplass tilsvarer 3 andeler og en bod tilsvarer 1 andel.

Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel, for alle seksjoner med rettigheter til sameiets eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom.

Sameiere er eiere av matrikkelenheter i eiendommen gnr. 92 bnr. 55 i Melhus kommune og Losjevegen Park AS, org.nr. 924 313 862, på vegne av usolgte sameieandeler.

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtektenes punkter 4 og 5, og har ellers lik rett til å utnytte parkeringsanleggets fellesarealer til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til.

Som **Vedlegg 1** følger en Bruksrettsplan over eiendommen med angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte

rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt enerett til bruk eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. punkt 1, 2. avsnitt og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. punkt 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Bilvask er ikke tillatt i parkeringsanlegget.

Sykkelparkering skal kun skje på angitte arealer. Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Det er ikke tillatt med faste installasjoner i tak ved biloppstillingsplasser (f.eks. takboks, kajakk m.m.).

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at sameieandel tinglyses som en realkobling mot de respektive matrikkelenhetene.

Sameierne kan bare pantsette, selge og ellers disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

En sameieandel, med rett til parkeringsplass og bod, gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og en bestemt bod i Eiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som samsvarer med vedlagte Bruksrettsplan – **Vedlegg 1**.

Sameieandel med rett til bod kan bare pantsettes, selges og ellers disponeres over sammen med tilhørende matrikkelenhet med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til parkeringsplass kan fritt selges eller overføres til eiere av matrikkelenheter i eiendommen gnr 92 bnr 55, jfr. siste avsnitt i pkt. 2.
Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

En parkeringsplass i Eiendommen kan kun leies ut eller lånes ut til eiere av matrikkelenheter i eiendommen gnr 92 bnr 55.

Utleie eller utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre.

Sameiets styre har rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet ved leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet.

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker/låntaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i parkeringsanlegget.

Sameierne er forpliktet til å benytte sameiets system for lading. Kostnader for etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte bruker.

Et begrenset antall parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset sameiere med nedsatt funksjonsevne. Dersom en sameier med nedsatt funksjonsevne har behov for slik parkeringsplass, skal styret sørge for at det blir foretatt et midlertidig bytte med den sameier som har mottatt slik plass uten dokumentert behov. Det er et vilkår for bytte at vedkommende kan dokumentere at på grunn av nedsatt funksjonsevne har han eller hun tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Rullestolbruker skal ha fortrinnsrett foran andre brukere med nedsatt funksjonsevne.

Styret behandler henvendelser som gjelder ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen. Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad om behov for tilrettelagt plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

6 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager.
Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.
Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres. Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig

gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til sameiermøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Sameiermøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- velge styremedlemmer

Styreleder har plikt til å være til stede i sameiermøtene med mindre dette er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.
Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være sameier.

Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.
Styret skal sørge for at sameiermøteinnkallinger og protokoller er tilgjengelige for sameierne. Digitale løsninger anses som gyldig medium for tilgjengeliggjøring.

Sameierne representeres i sameiermøtet av styret i sitt respektive eierseksjonssameie og i forhold til deres eierandeler. Representantene for eierseksjonssameiet har samme antall stemmer som antall ideelle andeler tilknyttet deres eierseksjonssameie.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.
Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr pkt. 2.

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte sameiere gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle sameierne i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

7 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, inntil fire styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Styre- og varamedlemmene skal utgå fra styret i tilknyttet eierseksjonssameie, Losjevegen Park Sameie.

Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Styremedlemmene velges for to år om det ikke ved den enkelte valg settes en kortere periode. Varamedlemmene velges for ett år.

Dersom et styre- eller varamedlem fratrer styreverv i sitt respektive eierseksjonssameie, skal vedkommende også fratre sitt verv i styret for realsameiet. Påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

Styret skal blant annet:

- iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser
- stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser
- forvalte område herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og kontroll med økonomien
- sørge for at eiendommen er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap
- inngå forvaltningsavtale med forretningsfører og øvrige driftsavtaler for å ivareta sameiets vedlikeholdsansvar, evt. ansettelser herunder gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer. Underskrift kan skje elektronisk.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

8 FELLESKOSTNADER OG REGNSKAP

Sameiet driftes av Losjevegen Park Sameie, org.nr. _____som sørger for at det føres et eget avdelingsregnskap. Regnskapet skal inneholde oversikt over alle inntekter og kostnader ved driften og fordele kostnadene på sameierne. Kostnadene med slikt regnskap skal dekkes av realsameiet.

Styret kan vedta at sameiet etablerer egen regnskapsførsel.

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av eiendommen er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- forsikring
- kostnader til drift og vedlikehold av eiendom og tekniske anlegg
- eiendomsskatt og kommunale avgifter
- belysning/strøm
- kostnader ved regnskapsførsel

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av sameieandel. Unnlatelse av å betale felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

9 ORDENSREGLER

Sameiermøtet kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

10 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av seksjoner med sameieandel i Sameiet plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11 OPPLØSNING

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

12 KAMERAOVERVÅKNING

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

13 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

Det vil i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger Losjevegen Park AS eller utbyggers rettsetterfølger.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

2. Inntil alle matrikkelenhetene som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjelleren er ferdigstilt, innehar utbygger Losjevegen Park AS alle nødvendige rettigheter til Eiendommen herunder grunnbokshjemmel. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

3. Utbygger har rett til å sitte med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiets eiendom inntil hele eiendommen er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på sameierne (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

4. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet og har vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde arealer.

5. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde arealer, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
   Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht pro & contra avregning.

6. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.

7. Punkt 13 kan slettes etter samtykke fra Losjevegen Park AS. Punktet tas da ut av vedtektene av styret og krever ikke vedtak fra sameiermøtet.

MELHUS KOMMUNE

Byggesak
Saksbehandler Natalia Samareva
Telefon 46913569
Dato 17.12.2025
Sak 2022/193
Journalpost - 59

NORCONSULT NORGE AS
Brutippen 13
2550 OS I ØSTERDALEN

Att.Kasper Ramlo

Ferdigattest

Etter Plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakshaver
LOSJEVEGEN PARK AS

Ansvarlig søker
NORCONSULT NORGE AS

Søknad om ferdigattest er behandlet som vedtak 841/25 etter delegert myndighet fra Delegert utvalg teknikk og miljø.

Eiendom/ byggested:	Losjevegen 8, 10,12 7224 Melhus
Gnr/ bnr:	92 / 55
Søknad mottatt:	31.10.2025
Arbeidets art:	Nybygg
Byggets art:	Boligblokk (40 boenheter) med tilhørende utomhus og teknisk infrastruktur
Tillatelse gitt dato:	06.01.2023; 04.04.2024; 06.09.2024; 03.07.2025; 16.12.2025 i vedtak: 3/23; 292/24; 607/24; 547/25; 840/25

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket/Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jfr. Pbl. Kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse, jfr. Pbl. § 20-1 d.

Med hilsen

Natalia Samareva
avdelingsingeniør

Ingrid Furunes
Avdelingsleder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:
LOSJEVEGEN PARK AS c/o Tryggvason Holding AS Sorgenfriveien 9

Saksvurderingen ligger vedlagt.

VEDTAK

Søknad om ferdigattest for boligblokk (40 boenheter) med tilhørende utomhus og teknisk infrastruktur på eiendommene Losjevegen 8, 10 og 12, gnr/bnr 92/55, er godkjent.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10.

Saksopplysninger:

Det søkes om ferdigattest for boligblokk (40 boenheter) med tilhørende utomhus og teknisk infrastruktur på eiendommene Losjevegen 8, 10 og 12, gnr/bnr 92/55.

Søknad om rammetillatelse er godkjent 06.01.2023.

Søknad om igangsettingstillatelse IG1 - etablering av bunnledninger og VA-ledninger, grunnarbeider, plasstøpt betong til og med OK gulv plan 1, samt bygging av gjerde – er godkjent 04.04.2024.

Søknad om igangsettingstillatelse IG2 - resterende arbeider – er godkjent 06.09.2024.

Midlertidig brukstillatelse er utstedt 03.07.25.

Søknad om endring av gitt tillatelse – endring av BRA – er godkjent 16.12.25.

Sikkerhetsnivå:

Søker har opplyst at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Oppdatert dokumentasjon:

Det er ikke foretatt endringer etter gitt tillatelse. Tegninger «as-built» er levert.

FDV-dokumentasjon:

Dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold er levert til eieren av byggverket.

Sluttrapport for avfall:

TEK 17 § 9-8. Avfallssortering: *Minimum 70 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltak skal sorteres i rene avfallstyper, og alt avfall skal leveres til godkjent avfallsmottak, ombruk eller direkte til gjenvinning. Dokumentasjon som viser de leverte mengdene avfall, skal følge sluttrapporten.*

Sluttrapport med avfallsplan, dokumentasjon på levert avfall, er framlagt. Sorteringsgraden er 88 %.

Ansvar for gjennomføring av tiltaket:

Gjennomføringsplan versjon 7 datert 31.10.25 er lagt til grunn for behandlingen.

Konklusjon:

Rekkefølgekrav og reguleringsbestemmelser knyttet til ferdigstillelse er dokumentert oppfylt ved søknad om midlertidig brukstillatelse.

Ut ifra opplysningene i søknaden er hele tiltaket ferdigstilt. Nødvendig sluttdokumentasjon og erklæringer om ferdigstillelse foreligger. Ferdigattest kan utstedes.

MELHUS
KOMMUNE

Vedtatt dato: 14.12.21, sak 79/21
Dato for siste mindre endring: 04.11.21

Detaljreguleringsplan for Losjevegen, gnr. 92 bnr. 16/18/55 m.fl.

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 5028 2020001

Saksnummer 19/5557

1. Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av boliger med tilhørende infrastruktur og uteområder innenfor planområdet. Eksisterende boliger skal rives og erstattes med blokkbebyggelse i inntil 4. etasjer. Det legges opp til en høy utnyttelse av området og parkering i parkeringskjeller.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Utomhusplan

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for hele utbyggingsområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, benker, møblering, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, stigningsforhold, bilparkering, sykkelparkering, HC- parkering, avfallshåndtering, frisiktssoner, lekeplasser, aktivitet- og oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring, tilstrekkelig manøvreringsareal for utrykningskjøretøy og hvordan tilgjengelighet / universell utforming er ivaretatt.
Uteareal beplantes med allergivennlige trær når trær skal beplantes.
Enkle skjermingstiltak må etableres mot naboeiendommene, og disse tiltakene må beskrives nærmere i byggesøknaden.
Utomhusplan og tegninger må vise at kriterier for adkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler er ivaretatt.

2.2 Kulturminner

Dersom det under arbeid i planområdet kommer frem ting, strukturer eller andre forhold av kulturhistorisk betydning, skal arbeidet stoppes og kulturvernmyndighetene varsles.

2.3 Anleggsperioden

Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv samt ivaretakelse av trafikksikkerheten i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang.

For å oppnå gode miljøforhold i anleggsfasen når det gjelder luftkvalitet og støy skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T1442/2021 (tabell 4), legges til grunn.

2.4 Universell utforming/tilgjengelighet

Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak innenfor området skal universell utforming/tilgjengelighet til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer søkes oppnådd i størst mulig grad.

Gang og sykkelveger, inkludert vertikale gangforbindelser som ramper, trapper og heiser, og offentlige trafikkanlegg skal utformes med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet. Ledelinjer og oppmerksomhetsfelt etableres. Under opparbeidelse av uteanlegg skal det benyttes allergivennlig beplantning.

2.5 Byggegrense

Det tillates at det oppføres forstøtningsmurer, støyskjermer, parkering, balkonger, terrasser, svalganger og andre mindre enkle konstruksjoner utenfor byggegrense.
På sørøstlig side av lekeplassen er byggegrensen lagt i formålsgrensen.

2.6 Miljø og klima

Ved alle tiltak skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning, og det skal fremlegges en vurdering av at tiltaket er tilpasset fremtidige klimaendringer med hensyn på uteområder, bygg og materialvalg.
Alle tiltak som berører overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regionalplan for vannforvaltning.

3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BBB

3.1.1 I området skal det oppføres blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.
Bebyggelse, anlegg og utearealet skal gis en estetisk utforming som tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.
Kommunens estetiske retningslinjer skal legges til grunn ved utforming av nye tiltak.
Mulighetsstudien som følger som vedlegg til reguleringsplanen skal være retningsgivende for senere detaljprosjektering og byggesak.
Det skal være en nedtrapping av bebyggelsen mot eksisterende boliger i nord.
Bebyggelsen oppføres i vinkelform og trekkes lengst mulig mot sør og øst for å minske konsekvensene for eksisterende boliger.
For å unngå monotone og massive fasader skal bebyggelsen ha variasjon i materialbruk. Det må spesielt legges vekt på fasaden mot Losjevegen.

3.1.2 Utnytting:
Det skal minimum oppføres 30 boenheter innenfor området. Maks % BRA er 200%.

3.1.3 Støy:
Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, med følgende presiseringer:
Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 db på uteplass og utenfor

rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (kl 23-07) ikke overstige L5AF 70dB.

3.1.4 Høyder:
Det tillates oppført blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer. Maks byggehøyde er 15 meter. Bebyggelsen mot nord skal ha inntrukket fjerde etasje.
Høyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Tekniske installasjoner, heissjakt og takterrasser kan oppføres over maks takhøyde. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig og kan ha en maks høyde på 3,5 meter over gesims.

3.1.5 Boligsammensetning:
Sammensetningen av boligstørrelser innenfor feltet skal være variert.

3.1.6 Parkeringskrav:

Bilparkering for beboere må etableres i parkeringskjeller	Min. 0,7 pr enhet	Maks. 1 pr. enhet
Sykkelparkering skal anlegges i fellesanlegg under tak/i kjeller	2 pr. enhet (fast)	
Besøksparkering kan tillates på bakkeplan.		Maks 0,2 plasser besøksparkering pr. enhet.

3.1.7 Innendørs fellesareal:
Det skal etableres innendørs fellesarealer som er egnet til fellesskapsløsninger.

3.1.8 Trafo:
Trafo tillates plassert innenfor planområdet. Plassering skal være ihht. gjeldene regelverk og avklares nærmere i byggesaken gjennom dialog med strømleverandør.

3.1.9 Overvann:
Overflatevann skal håndteres på en slik måte at det ikke vil medføre fare for byggeprosjektet eller medføre skader på byggverk på tilliggende naboeiendommer. Overflatevann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt på tomta og detaljprosjekteres i byggesaken. Areal til fordrøyningsanlegg og nærmere beskrivelse av anlegget fremgår av overordnet VA-plan.

3.1.10 Energiforsyning
I tillegg til elektrisitet skal bebyggelsen benytte grunnvann som energiforsyning. Ved søknad om rammetillatelse for tiltak skal løsningen detaljeres og beskrives nærmere.

3.1.11 Vendehammer
Det skal opparbeides vendehammer som vist i plankart.

3.1.12 Parkeringskjeller
Parkeringskjeller og konstruksjoner under terreng kan tillates etablert under areal regulert til boligbebyggelse og lekeplass, uavhengig av byggegrensene vist i plankartet. Parkeringskjeller tillates plassert inntil 2 meter fra felles tomtegrense.

3.1.13 Renovasjonsanlegg BRE

Plassering av avfallsbeholdere skal fremgå av utomhusplan, og det skal gjøres plass til nødvendig antall avfallsfraksjoner. Det skal benyttes nedgravede avfallsbeholdere. Endelig løsningen avklares i byggesaken og skal godkjennes av renovatør.
Det skal innsendes renovasjonsteknisk plan i tråd med ReMidts veileder før det gis brukstillatelse.

3.1.14 Lekeplass BLK

Området skal benyttes til leke- og uteoppholdsareal for beboerne i feltet. Areal som skal brukes til lekeplass skal opparbeides i tråd med gjeldende norm for uteoppholds- og lekeareal i Melhus kommune.

Krav til leke- og uteoppholdsareal pr. boenhet:

Uteoppholdsareal	20 m^2
Lekeplass	10 m^2
Områdelekeplass	10 m^2

Areal som ikke skal brukes til lek, skal opparbeides som annet uteoppholdsareal for beboerne.
Utformingen av lekeplassen og plassering av lekeapparat og evt. boder, lekehus, benker, bord mm. må vurderes nærmere i byggesaken og det må fremlegges detaljerte tegninger som viser hvordan dette er tenkt løst. Planene skal godkjennes av kommunen som en del av byggesaken.
Området må være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, eller senest påfølgende vekstsesong.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.1 Veg SV

Arealet omfatter areal avsatt til avkjørsel til planområdet samt til eiendommen gnr. 92 bnr. 19. Veg skal opparbeides som vist i plankartet. Vegen skal ha fast dekke og reguleringsbredde som vist i plankart.

4.2 Kjøreveg SKV

Arealet er avsatt til felles adkomstvei for eiendommene som grenser inntil Losjevegen. Vegen skal ha fast dekke og reguleringsbredde som vist i plankart.

4.3 Gangveg/gangareal/gågate

Arealet er avsatt til kombinert bruk gangveg/gangareal/gågate og skal kunne benyttes som *sambruksgate*. I utgangspunktet skal arealet brukes av myke trafikanter, men arealet kan også brukes av bilister når to biler møtes. Det skal benyttes nedsenket kantstein som skille mot areal avsatt til kjøreveg (SKV). Samsbruksgata skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse. Vegen skal ha fast dekke og reguleringsbredde som vist i plankart.

4.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Arealet er restareal langs veg og kan benyttes til legging av ledninger, grøft mm.

5. Vilkår for gjennomføring

5.1 Geoteknikk

Geoteknisk detaljprosjektering må gjennomføres i forbindelse med byggesak.

5.2 Teknisk infrastruktur, utbyggingsavtale

Tekniske planer som vei- og skiltplan, detaljert vann- og avløpsplan, samt belysningsplan, skal være godkjent av Melhus kommune og rett skiltmyndighet før igangsettingstillatelse kan gis.

6. Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav kan oppfylles enten ved gjennomføring av beskrevne krav eller ved inngåelse av utbyggingsavtale, for eksempel delinnbetaling i fond.

6.1 Gangbru Gaula

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal Gangbru over Gaula (o_GS16) og Gangbru over E6 (o_GS22) være opparbeidet i samsvar med plan.

6.2 Sykkelhotell

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak innenfor planområdet skal sykkelhotell til minimum 200 sykler, innenfor formålet KKP/S opparbeides.

6.3 Veg

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor områder for bebyggelse og anlegg skal rundkjøring ved Gimsvegen/Martin Tranmælsveg være opparbeidet.

6.4 Veglys

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet, skal det være opparbeidet veglys langs med hele Losjevegen, fram til Løvsetvegen (Fv 6616). Veglys skal opparbeides i henhold til Veglysnorm for Melhus kommune.

6.5 Vann- og avløp

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak i områder til bebyggelse og anlegg innenfor området, skal følgende utføres:

- Før det kan gis IG i for tiltak i områder til bebyggelse og anlegg innenfor området, skal hovedvannledning i strekningen Gimsbrua – Melhusvegen, jf. strekk 23 og 24 i saneringskart utbedres. Kapasitetsproblemer på spillvannsledning i Gimsvegen på østsiden av Gaula, jf. strekk 23 i saneringskart, skal kartlegges og utbedres.
  Behov for sanering av overvannsledning mellom eksisterende kum SID 34993 og eksisterende utslipp SID 2309, jf. strekk 23, 24, 25 og 26 i saneringskart, skal kartlegges og utbedres.

- Før det kan gis IG for tiltak i området til bebyggelse og anlegg skal spillvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen strekk 37 og fram til Hølondvegen og overvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Melhusvegen, jf. strekk 43, 44 og 45 i saneringskart, utbedres.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak i områder til bebyggelse og anlegg innenfor området, skal følgende utføres:

- Før det kan gis brukstillatelse i områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal kapasitetsproblemer på spillvannsledning i Losjevegen og Pottenvegen, jf. strekk 36 og 39 i saneringskart, kartlegges og utbedres.
- Før det kan gis brukstillatelse innenfor B12 skal spillvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Hølondvegen og overvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Melhusvegen, jf. strekk 37, 43, 44 og 45 i saneringskart, utbedres. Rekkefølgekravene til vannledninger og spillvannsledninger nevnt over kan erstattes med tilsvarende løsninger i en godkjent VA plan

6.6 Torg

Før det kan gis IG for tiltak innenfor området skal o_GS4 med belysning være opparbeidet i samsvar med plankartet. Torg o_TG1, o_TG2, o_TG3 skal være opparbeidet i samsvar med kap 3.1.i områdeplan for Melhus sentrum (2016001).

6.7 Park

Før det kan gis IG for tiltak innenfor områder for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal park o_P3 være opparbeidet i samsvar med bestemmelsene 4.6. i områdeplan for Melhus sentrum (2016001).

6.8 Skolekapasitet

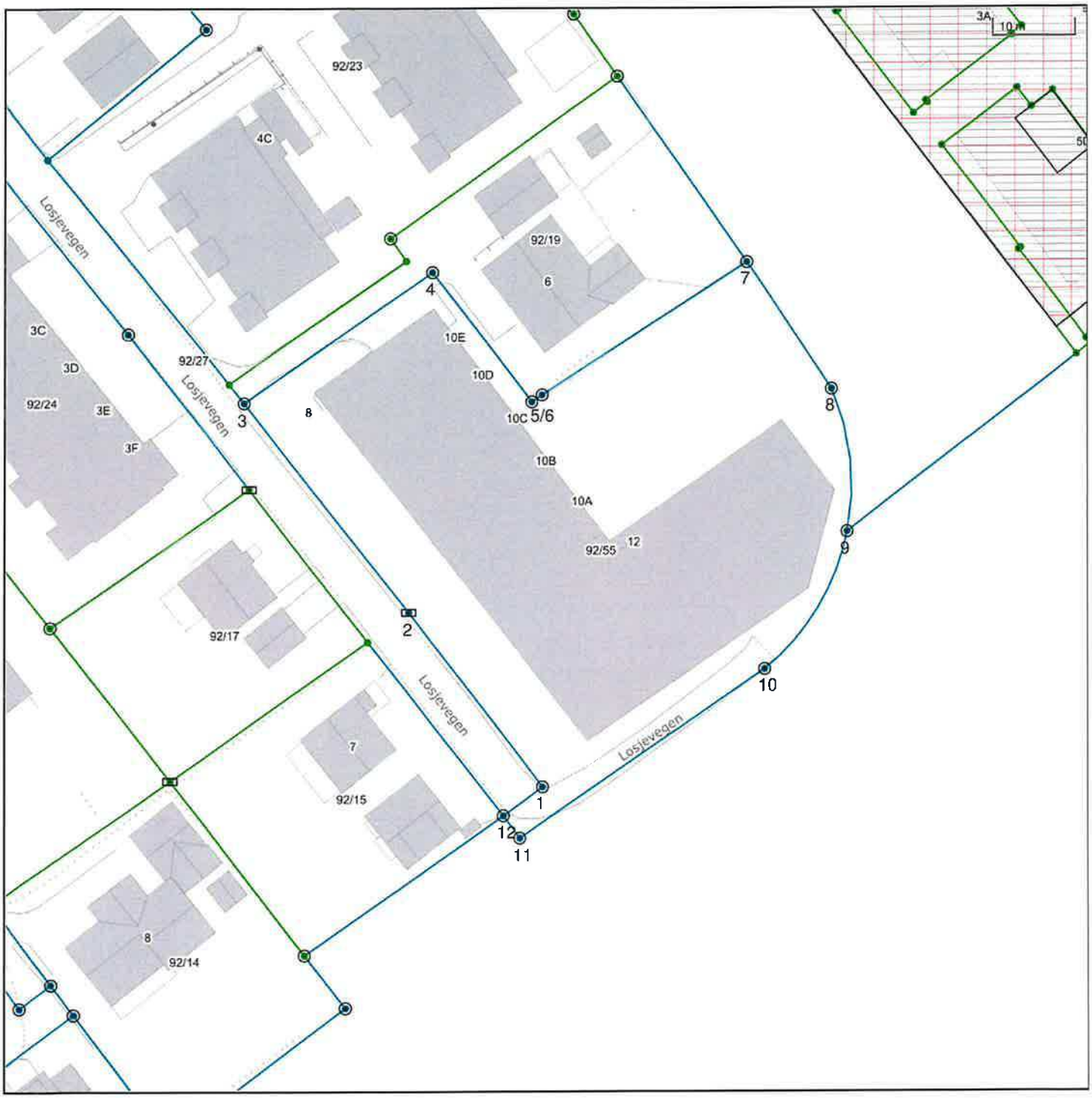
Tillatelse til tiltak for bolig kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

6.9 Områdelekeplass

I område vist i sentrumsplan som BT1 skal det opparbeides offentlig områdelekeplass i tråd med gjeldene norm for uteoppholds- og lekeareal i Melhus kommune før det kan gis brukstillatelse innenfor planområdet. Områdelekeplass skal tilrettelegges for alle aldersgrupper og skal være parkmessig utformet.

Utskriftsdato: 16.02.2026

Eiendomskart for eiendom 5028 - 92/55//3



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Melhus kommune

Grunnkart

Eiendom: 92/55/0/3
Adresse: Losjevegen 12
Dato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

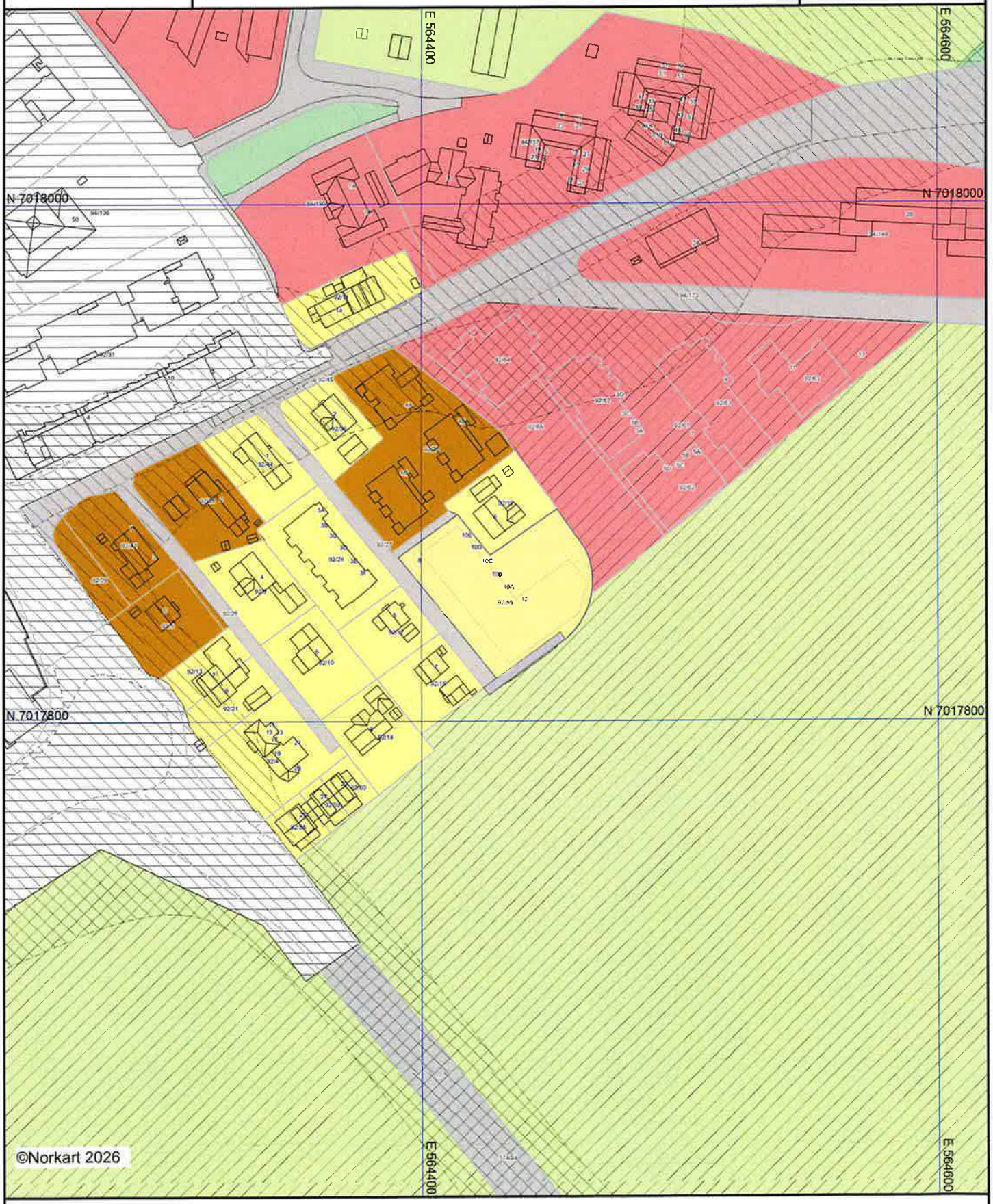
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 92/55/0/3
Adresse: Losjevegen 12
Dato: 16.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Detaljeringgrense
- Videreføring av reguleringsplan
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Grense for arealformål

Melhus kommune

Ledningskart

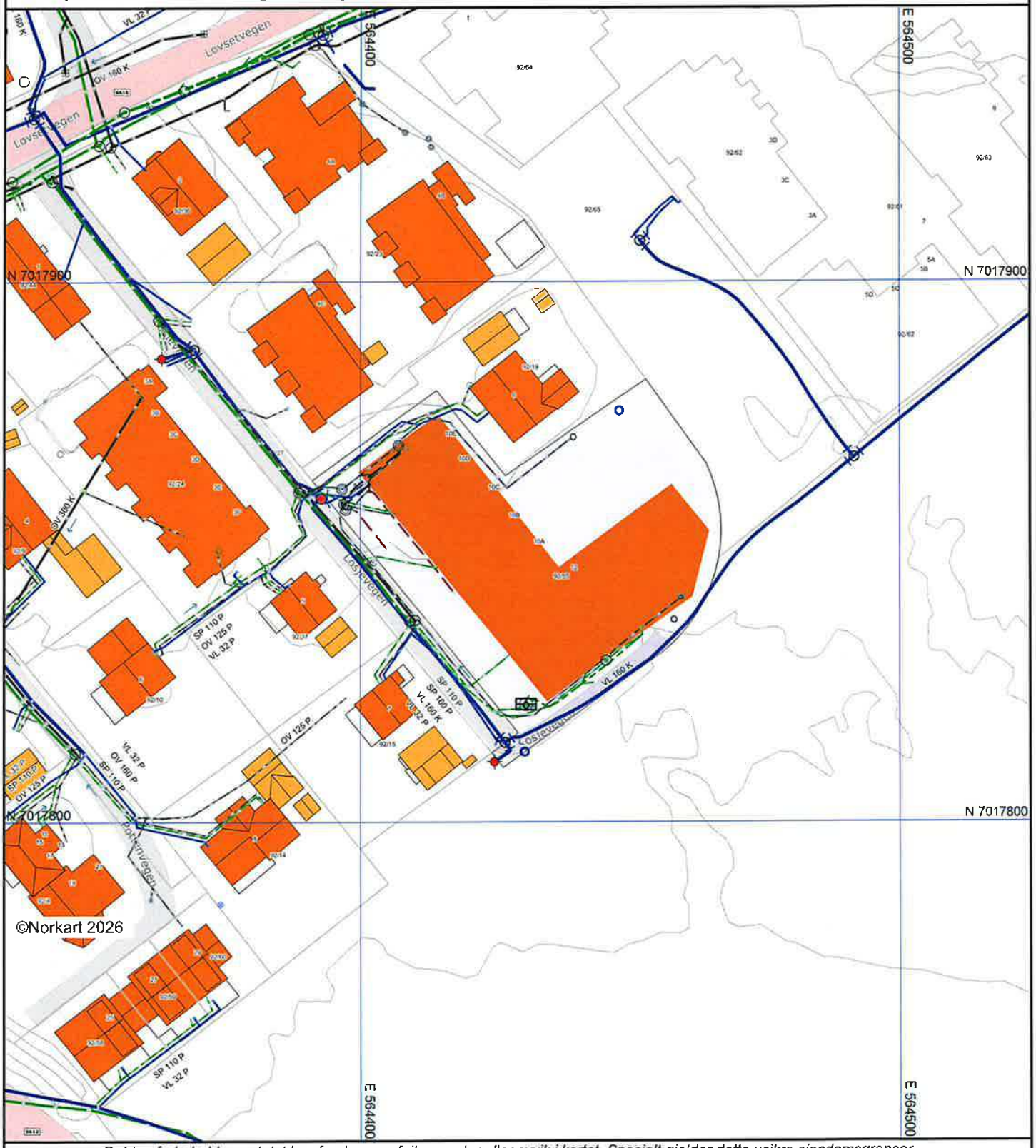
Eiendom: 92/55/0/3
Adresse: Losjevegen 12
Dato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

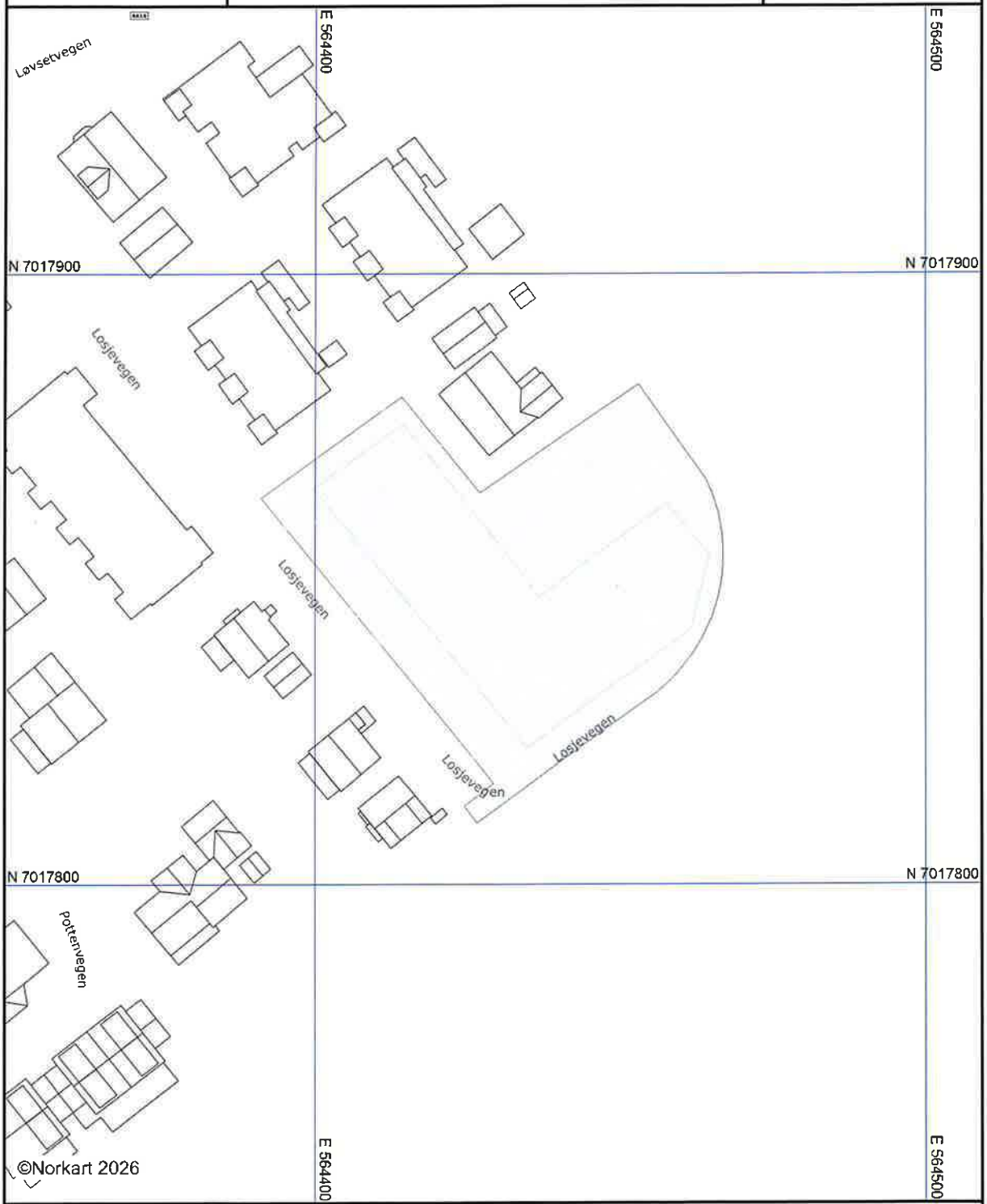
Melhus kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 92/55/0/3
Adresse: Losjevegen 12
Dato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

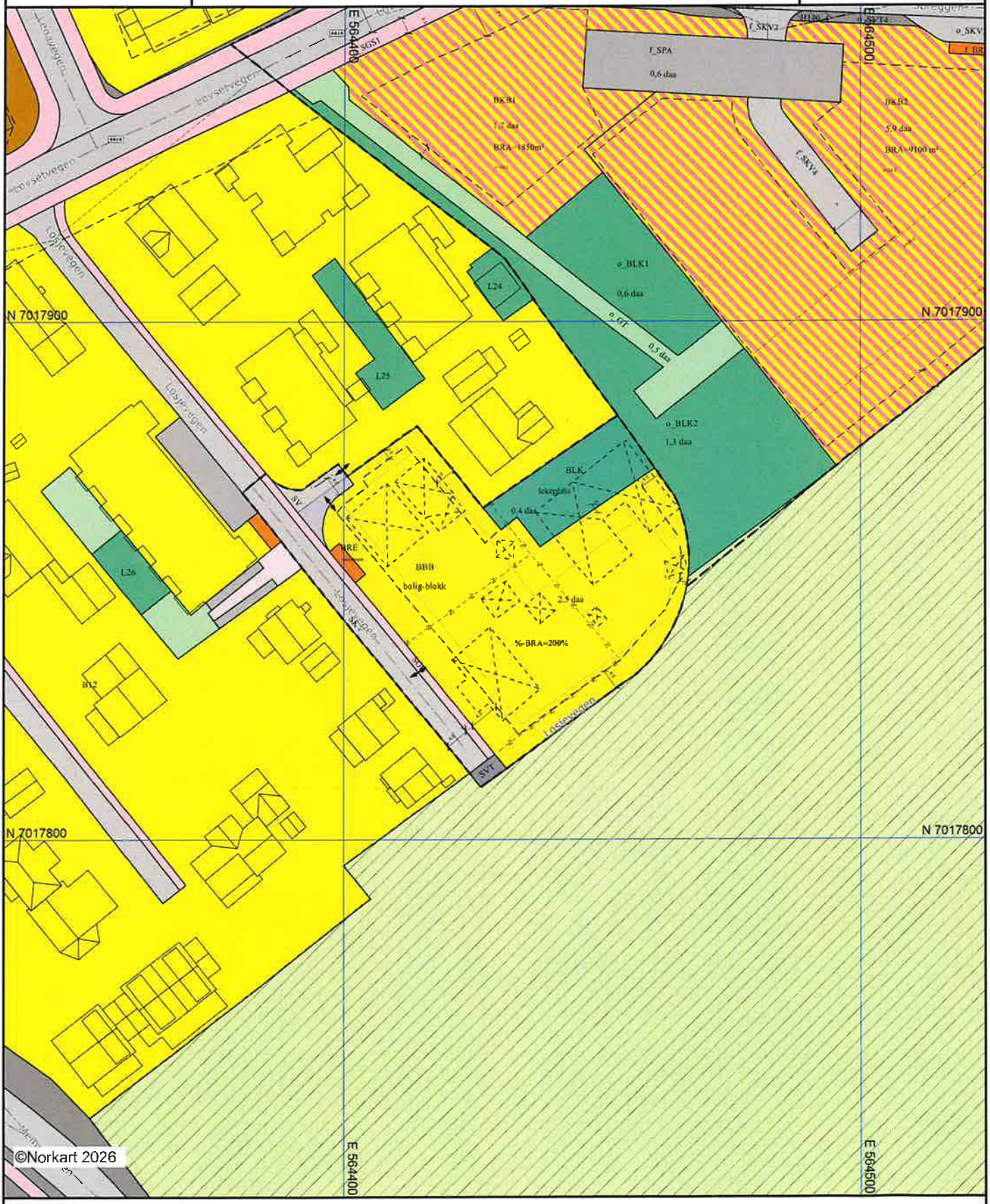
Melhus kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 92/55/0/3
Adresse: Losjevegen 12
Dato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Tjenesteyting
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Bolig/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Grønnstruktur
- Turveg
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

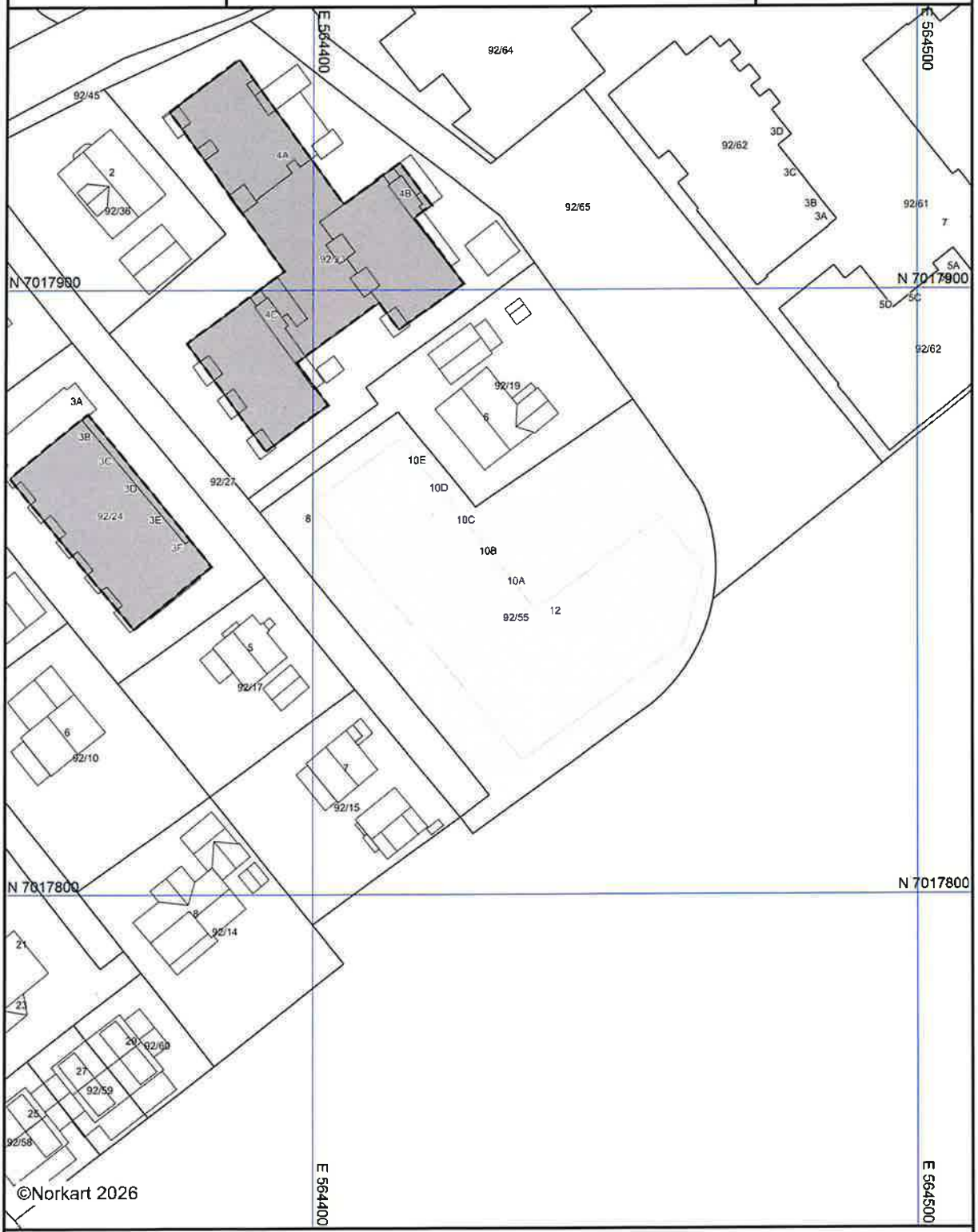
Melhus kommune

ReguleringsplankartUnderBakker

Eiendom: 92/55/0/3
Adresse: Losjevegen 12
Utskriftsdato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

Parkeringshus/-anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Utskriftsdato: 16.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 5028 - 92/55//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/2365/65
Attesteringstidspunkt 2026-02-16 13:04

Stempelavgift kr. 60.—

DAGBOK NR.: 2365 IN 62. 10/10
MELDAL SORENSKRIVERKONTOR

S k j ø t e.

Undertegnede Anna Stendahl som sitter i uskiftet bo etter min avdøde mann Sverre Stendahl, selger og skjøter herved til Kåre Brattset, f. 19/2 1932 , byggetomten Vassvangen, gnr. 92, bnr. 16 av skm. o,o6 i Melhus.

Kjøpesummen kr. 5.6oo,oo - femtusenseksshundre kroner - er avgjort på overenet måte.

Ellers skjer eiendomsoverdragelsen på følgende vilkår:

1. Kjøperen har rett til å legge og vedlikeholde vassledning over hovedbruket Melhus, gnr. 92, bnr. 1 sammen med eieren av Vibe, 92/15 hr. Agnar Winsnes. Denne vassledning er allerede lagt.
2. Kjøperen må selv sørge for tilknytting til vann- og kloakkledning.
3. Gjerdehold er selgeren uvedkommende.
4. Kjøperen har rett til adkomstveg fra sin eiendom og fram til den midlertidige Løvsetveg - d. v. s. over hovedbruket. For grunn som beslaglegges til denne adkomstveg betaler kjøperen inntil annen ordning måtte bli truffet, en leieavgift som beregnes etter kr. 14o,oo pr. da. pr. år. Leieavgiften tar til å løpe fra det tidspunkt da veggrunnen taes i bruk, og den forfaller til betaling etterskuddsvis hvert år.
5. Omkostninger i forbindelse med skjøtet - d. v.s. stempelavgift og tinglysingsgebyr - bæres av kjøperen.

Melhus, den 15. september 1962.

Anna Stendahl.

Det bekreftes at enkefru Anna Stendahl har underskrevet foranstående skjøte i vårt nærvær, likesom det erklæres at hun er over 21 år.

L. & D. u. s.

P. Kr. G. Flønæs, o.r.sakfører.

./.

Skjøtet vedtas av meg som kjøper.

Til vitterlighet:

P.Kr.G.Flønæs,
o.r.sakfører.

Molhus, den 2. oktober 1962.

Kåre Brattset.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/2877/65
Attesteringstidspunkt 2026-02-16 13:05

Stempelavgift kr. 70.-

DAGBOK NR. 2877 i 62. 23
GAULDAL SORENSKRIVERKONTOR. 11

S k j ø t e.

Undertegnede Anna Stendahl som sitter i uskiftet bo etter min avdøde mann Sverre Stendahl, selger og skjøter herved til Ola Aune, f. 9/1o 1918, byggetomten Bjørktun, gnr. 92, bnr.18 av skm. o,o7 i Melhus.

Kjøpesummen er kr. 7.ooo,oo -syvtusen kroner-. Herav er kr. 2.ooo,oo allerede betalt kontant. Resten kr. 5.ooo,oo henstår mot pant i den solgte tomt inntil 15/1 1963 da beløpet forfaller til betaling.

Iøvrig skjer eiendomsoverdragelsen på følgende vilkår:

1. Gjerdeplikten påhviler kjøperen.
2. Kjøperen har rett til adkomstveg over hovedbruket Melhus, 92/1, fra sin eiendom og fram til den midlertidige Løvsetvegen. For grunn som beslaglegges til denne veg, betaler kjøperen inntil annen ordning måtte bli truffet, en leieavgift som beregnes fra etter kr. 14o,oo pr. da. pr. år. Leieavgiften tar til å løpe v fra det tidspunkt da veggrunnen tas i bruk, og den forfaller til betaling etterskuddsvis hvert år.
3. Kjøperen må selv sørge for tilknytning til vann- og kloakkledning. Han skal imidlertid ha rett til å legge og vedlikeholde vann- og kloakkledning over hovedbruket fram til militærvesenets samlekum. Disse ledninger er forøvrig allerede lagt. Skulle det vise seg at ledningene vil vanskeliggjøre oppførelse av hus på den tomt de går over, forplikter kjøperen seg til å legge om disse uten utgift for hovedbrukets eier.
4. Stempelavgift og tinglysingsgebyr vedrørende nærværende skjøte bæres av kjøperen.

Melhus, den 17. november 1962.

Anna Stendahl.

Skjøtet vedtas av meg som kjøper.

L. & D. u. s.

Ola Aune.

Det bekreftes at såvel enkefru Anna Stendahl som hr. Ola Aune har underskrevet foranstående skjøte i mitt nærvær, likesom det erklæres at begge er over 21 år.

L. & D. u. s.

P. Kr. G. Flønæs, o.r.sakfører.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/2083/65
Attesteringstidspunkt 2026-02-16 13:05

DAGBOK NR 2083 1969. 18/7
SAUDAL SORENSKRIVERKONTOR

ERKLÆRING.

Jeg erklærer herved at Kåre Brattset, Vassvangen gn. 92 br.n. 16 som grenser mot min eiendom Bjørktun gn. 92 br.n. ~~(14)~~ 18 Melhus, har min tillatelse til å bygge garasje 1 -en- m. fra nabogrense.

Vassvangen grenser mot min eiendom i en lengde av ca. 32 m. i retning øst - vest. Garasjen skal ha en grunnflate 4 x 5 m., høide til mønet 2,5 m.

Bygget vil ikke hindre utsikt eller være til annen ulempe for meg.

Melhus, 31. mai 1969.

Ola Aune

Anund Aune.

Til vitterlighet:

Egil Wiger Mikkelsen

DAGBOKFØRT
1892
29.MAR90 01892
SORENSKRIVEREN I
GAULDAL

ERKLÆRING

Eieren av Losjevegen 8, gnr. 92 bnr. 18, samtykker i at eieren av Losjevegen 6, gnr. 92 bnr. 19, får ha liggende vann- og avløpsledninger på gnr. 92 bnr. 18.

Vann- og avløpsledninger som går fra husene på gnr. 92 bnr. 19 fram til septiktank på gnr. 92 bnr. 18 pliktes vedlikeholdt av eieren av gnr. 92 bnr. 19. Ved oppgraving og reparasjon av ledningene plikter eieren av gnr. 92 bnr. 19 å utbedre de skader som oppstår på gnr. 92 bnr. 18.

Vann- og avløpsledninger fra septiktank på gnr. 92 bnr. 18 fram til påkoplingspunkt for offentlig ledning eies i fellesskap av eierne av gnr. 92 bnr. 18 og gnr.92 bnr. 19. Det påhviler eierne av ledningene i fellesskap å vedlikeholde og om nødvendig å utbedre disse. Kostnader i forbindelse med vedlikehold og utbedring bæres med en halvpart på hver av eiendommene.

Eieren av eiendommen gnr. 92 bnr. 19 gir eieren av gnr. 92 bnr. 18 rett til bruk av adkomstvegen over sin eiendom. Rettigheten betinges av at eieren av gnr. 92 bnr. 18 deltar med en forholdsvis andel i utgiftene til vedlikehold, herunder strøing og brøyting av adkomstvegen.

Melhus,14.03.1990

Losjevegen 6	Losjevegen 8
Leif Birger Mikkelsen	Ola Aune
hjemmelshaver	hjemmelshaver

EØN0037/TXTBE

TINGLYST
26 APR 2005
Sør-Trøndelag tingrett
Dagboknr.: 1720

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av eiendommene 92/18, 92/19 og 92/55 i Melhus kommune er enige om følgende:

Nåværende og framtidige eierne av de ovenfornevnte eiendommene skal ha felles eier og driftsansvar for følgende ledninger:

110mm spillvannsledning fra kum 33622 i Losjevegen til og med kum 33672, 160mm overvannsledning fra kum 33622 til ca. 7m forbi kum 33672 og 63mm vannledning fra kum 33719 til ca. 7m forbi kum 33672.

Videre gis eierne av 92/19 og 92/55 rett til å ha liggende sine stikkledninger over 92/18 fra kum 33672 langs denne eiendommens nordre grense og videre langs østre grense. Sikkledningene til 92/55 er lagt i varerør langs østre grense på 92/18.

Eierne av 92/19 og 92/55 gis videre rett til å foreta reparasjon av sine stikkledninger på 92/18 om dette skulle bli nødvendig.

Denne erklæringen skal tinglyses på eiendommene 92/18, 92/19 og 92/55.

Se vedlagt kopi av ledningskartet i målestokk 1: 500.

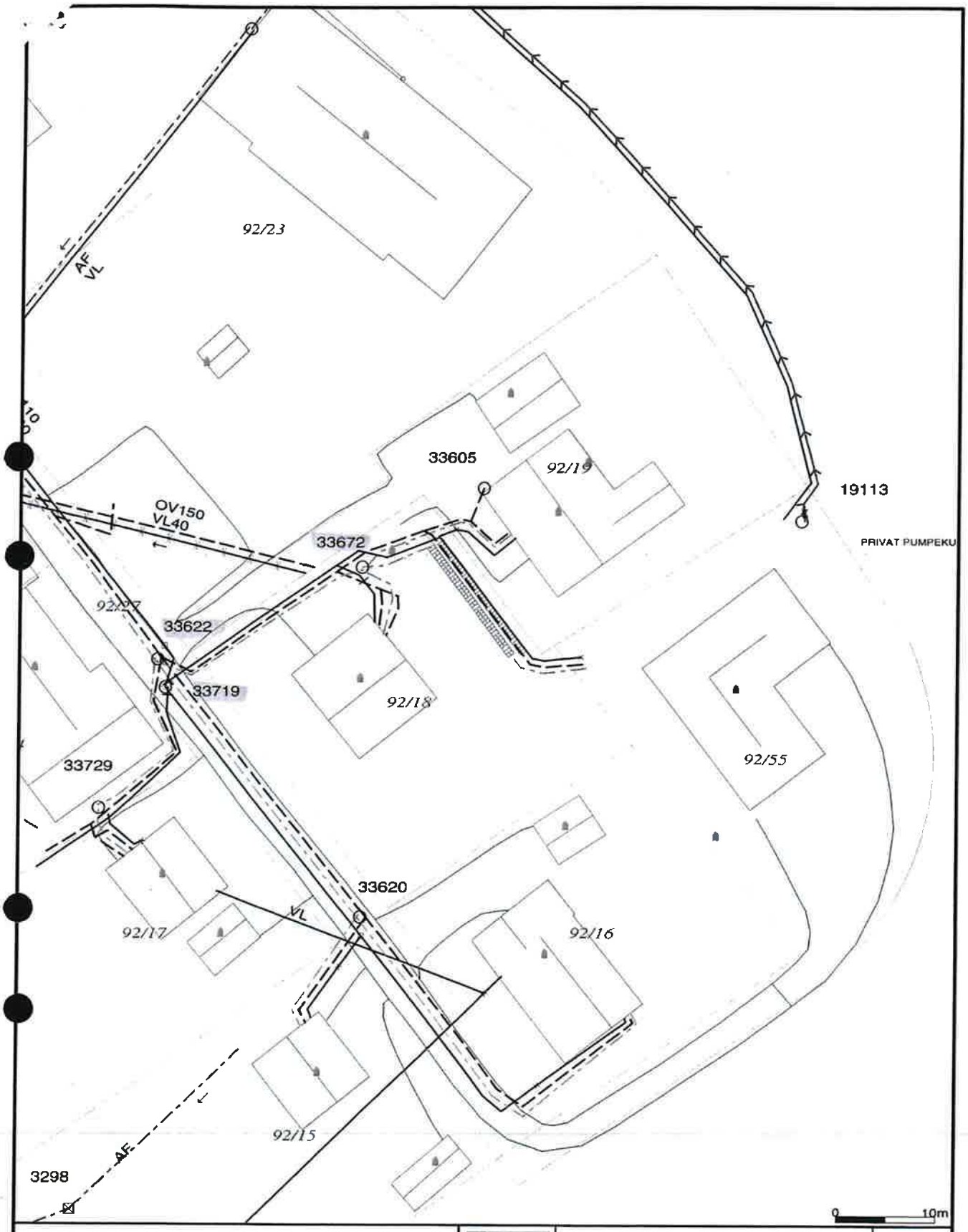
Melhus 7/3 - 2005

Peter Bekkadal / Lillian S. Bekkadal
Eier av eiendommen 92/18:

Helena Foster
Eier av eiendommen 92/19:

John Olav Solstad / Else S. Solstad
Eier av eiendommen 92/55:

Doknr: 1720 Tinglyst: 26.04.2005 Emb. 065
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

Melhus Kommune
Teknisk Drift

Dato: 2005.03.03
Sign: SUP

N

Målestokk
1:500

kopi

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Losjevegen Park AS	
Adresse:	
Sorgenfriveien 9	
Postnummer:	Poststed:
7031	Trondheim
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
924 313 862	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1295606 Tinglyst: 08.04.2024
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Losjevegen Park AS	924 313 862

2. Eiendom (avgivers) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5028	Melhus kommune	92	55		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5028	Melhus kommune	92	19		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
13/3-2024	Morten Skiveberg

Kopi

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

1. Vegrett over gnr 92 bnr 55 i Melhus kommune etter vedlagt situasjonsplan laget av On arkitekter og ingeniører datert 08.09.2022, vedlegg 1.

2. Legge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over gnr. 92 bnr. 55 i Melhus kommune etter utendørs VA-plan laget av Asplan Viak datert 23.09.2022, vedlegg 2.

3. Tett gjerde med høyde 1,80 m mellom gnr. 92 bnr 19 (Losjevegen 6) og utbyggingsområde Losjevegen Park (92/55) etter situasjonsplan laget av On arkitekter og ingeniører datert 08.09.2022, vedlegg 1. Farge og materiale avklares, om ikke annet avtales benyttes brun royal-impregnert kledning. Framtidig vedlikehold deles mellom partene ved at de har ansvar for hver sin respektive side. Det beplantes hekk i veikant mot nord som vist på situasjonsplan laget av On arkitekter og ingeniører datert 08.09.2022, vedlegg 1.

4. Innkjøring til gnr. 92 bnr. 19 (Losjevegen 6) fra Losjevegen opparbeides og asfalteres etter endt bygge periode på gnr 92 bnr. 55 og gnr. 92 bnr. 19 etter situasjonsplan laget av On arkitekter og ingeniører datert 08.09.2022, vedlegg 1.

5. Det er ikke tillatt hensette kjøretøy eller annet løsøre i innkjøringen til Losjevegen 6.

6. Losjevegen Park har ansvaret og kostnaden med brøyting og fjerning av strøsand i innkjøringen til Losjevegen 6 fra og med vendehammeren til gårdsplassen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Melhus 13/3-2024	Morten Lillebergs MORTEN LILLEBERG JØRGEN HØVIK

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

kopi

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Losjevegen Park AS	
Adresse: Sorgenfrivelen 9	
Postnummer: 7031 | Poststed: Trondheim	
Fødselsnr./Org.nr.: 924 313 862 | Ref.nr.:	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Losjevegen Park AS	924 313 862

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5028	Melhus kommune	92	55		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5028	Melhus kommune	92	19		

B

Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

KAN TINGLYSES.

NILS REITAN

21 MAR 2024

Handelsbanken Trondheim

Anders N. Roe
Handelsbanken, Trondheim

20/3-24
Kan tinglysas

Hallvard N. Aspaa
Jurist/Saksbehandler
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
13/3.2024	

kopi

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

1. Vegrett over gnr 92 bnr 55 i Melhus kommune etter vedlagt situasjonsplan laget av On arkitekter og ingeniører datert 08.09.2022, vedlegg 1.

2. Legge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over gnr. 92 bnr. 55 i Melhus kommune etter utendørs VA-plan laget av Asplan Viak datert 23.09.2022, vedlegg 2.

3. Tett gjerde med høyde 1,80 m mellom gnr. 92 bnr 19 (Losjevegen 6) og utbyggingsområde Losjevegen Park (92/55) etter situasjonsplan laget av On arkitekter og ingeniører datert 08.09.2022, vedlegg 1. Farge og materiale avklares, om ikke annet avtales benyttes brun royal-impregnert kledning. Framtidig vedlikehold deles mellom partene ved at de har ansvar for hver sin respektive side. Det beplantes hekk i veikant mot nord som vist på situasjonsplan laget av On arkitekter og ingeniører datert 08.09.2022, vedlegg 1.

4. Innkjøring til gnr. 92 bnr. 19 (Losjevegen 6) fra Losjevegen opparbeides og asfalteres etter endt bygge periode på gnr 92 bnr. 55 og gnr. 92 bnr. 19 etter situasjonsplan laget av On arkitekter og ingeniører datert 08.09.2022, vedlegg 1.

5. Det er ikke tillatt hensette kjøretøy eller annet løsøre i innkjøringen til Losjevegen 6.

6. Losjevegen Park har ansvaret og kostnaden med brøyting og fjerning av strøsand i innkjøringen til Losjevegen 6 fra og med vendehammeren til gårdsplassen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

Det samtykkes til at ovennevnte rettigheter tinglyses på gnr 92 bnr 55 i Melhus kommune.

Trondheim 20/3-2024

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Melhus 13/3-2024	Morten Lillebergs MORTEN LILLEBERG

JØRGEN HØVIK

Noter:

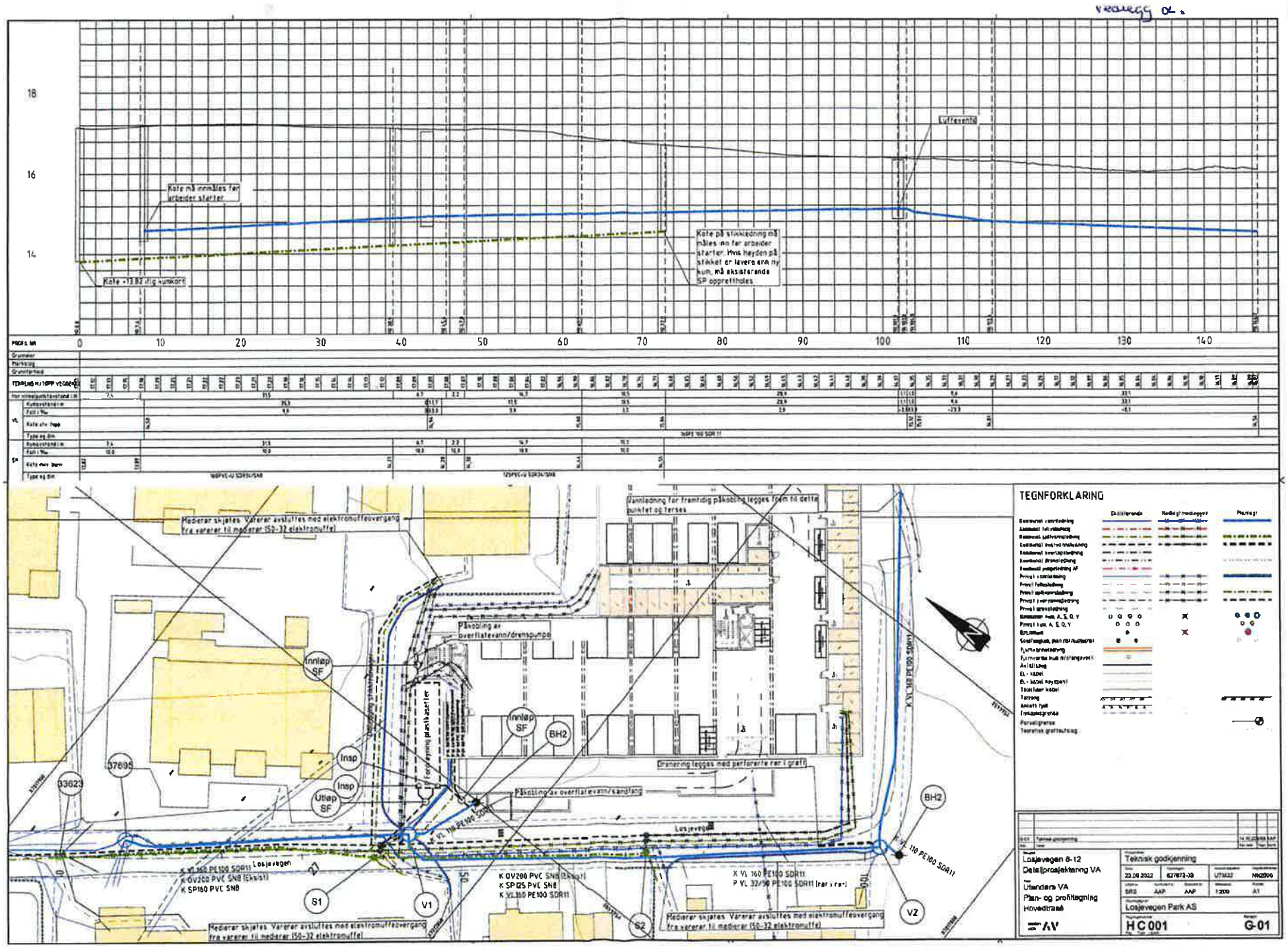
1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig teksting beskrivelse, jf. tinglysingsloven § 8, jf. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Kan tinglyses.
NILS REITAN 21 MAR 2024 Handelsbanken Trondheim

Anders N. Røe
Handelsbanken, Trondheim

20/3-24
Kan tinglyses
EiendomsMegler 1 MIDT-NORGE AS

Hallvard N. Aspaas
Jurist/Saksbehandler
EiendomsMegler 1 MIDT-NORGE AS


Vedlegg nr.
Kote må innmåles før arbeider starter
Kote +13.82 iflg kartkort
Kote på stikkledning må måles inn før arbeider starter. Hvis høyden på stikket er lavere enn ny kum, må eksisterende SP opprettholdes.
Lyttrenne
Medierør skjøtes. Varerør avsluttes med elektromuffeovergang fra varerør til medierør (50-32 elektromuffe)
Innløp SF
Påkobling av overflatevann/drenspumpe
BH2
Drenering legges med perforerte rør i grøft
Påkobling av overflatevann/sandfang
Losjevegen
S1
V1
S2
V2
TEGNFORKLARING
Losjevegen 8-12
Detaljprosjektering VA
Utenders VA
Plan- og profiltegning
Hovedtrasé
Teknisk godkjenning
Losjevegen Park AS
HC 001
G-01

Vedlegg 1.



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Losjevegen Park AS	
Adresse:	
co Tryggvason Holding AS, Sorgenfriveien 9	
Postnummer:	Poststed:
7031	Trondheim
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
924 313 862	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 588206 Tinglyst: 27.05.2025
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Losjevegen Park AS	924 313 862

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5028	Melhus	92	55		2-41

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Tryggvason Holding AS	989 145 215

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]	
22.05.2025	Morten Lillebergs	MORTEN LILLEBERG JØRGEN HOVIK

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

A)
Rettigheter p-kjeller
Naboeiendommen Losjeveien 6 gnr. 92 bnr. 19 i Melhus Kommune omfattes også av plan 2020001, og det er krav om p-kjeller ved en eventuell framtidig utbygging.
Tryggvason Holding AS (Utbygger) har vederlagsfri bruksrett av gnr. 92 bnr. 55 i Melhus Kommune til innkjøring og adkomst via parkeringskjeller til framtidig p-kjeller på naboeiendommen.
Kostnader til etablering av adkomst, samt andel av framtidige drifts- og vedlikeholdskostnader dekkes av utbygger/framtidige beboere på naboeiendommen.
Styret til enhver tid i Sameiet Losjevegen Park/Sameiet Losjevegen Park Parkeringskjeller, er forpliktet til å avgi nødvendige samtykker/erklæringer som er nødvendige for gjennomføring av dette.

B)
Rettigheter grunnvannsanlegg
På eiendommen gnr. 92 bnr. 55 i Melhus Kommune er det boret etter grunnvann som benyttes til oppvarming av eiendommen. Tryggvason Holding AS har bruksrett til anlegget (brønnpark inntil veksler i teknisk rom). Retten omfatter også rett til å knytte andre eiendommer opp mot grunnvannsanlegget. Kostnader til drift og vedlikehold fordeles forholdsmessig mellom de eiendommene som er tilknyttet anlegget til en hver tid.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5]
22.05.2025 Trondheim	MORTEN LILLEBERG JØRGEN HOVIK

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

ERKLÆRING OM RETT TIL Å HA MONTERT ANTENNE FOR AVLESNING AV ELEKTRONISKE VANNMÅLERE PÅ EIENDOM GNR. 92 BNR. 55 ~~SNR. 01~~ I MELHUS KOMMUNE (5028)

Undertegnede, som eier(e) av gnr. 92 bnr. 55 ~~snr. 01~~ i Melhus kommune (5028), gir med dette Melhus kommune tillatelse til å ha montert antenne og konsentrator (antenne for automatisk avlesning av vannmålere) på taket på eiendommen vist på bilde og vedlagt kart/ i målestokk 1:1000.

Av hensyn til framtidige tilsyn, vedlikehold og reparasjoner må Melhus kommune ha uhindret tilgang til antennen og konsentratoren.

Melhus kommune skal ved vedlikehold, reparasjoner osv. sørge for at det ikke blir påført skade på bygningsmassen. Medfører arbeid med antenne/konsentrator tap eller skade for grunneieren, skal dette erstattes etter egen avtale, eller ved mangel av slik, ved skjønn.

Det må ikke uten tillatelse fra Melhus kommune gjøres endringer som gjør at vi ikke vil få tilgang til antennen og konsentratoren. Strømtilførsel til konsentratoren må være sikker. Årlig strømforbruk er ca. 58-60 kWh, og dekkes som avtalt av summen for godtgjørelsen.

Dersom det av hensyn til grunneieren skulle bli nødvendig å endre plassering (flytte) på masten, må grunneier ta denne kostnaden. Hvis Melhus kommune en gang i framtiden avvikler systemet med avlesning av elektroniske vannmålere via antenner/konsentratorer, eller sier grunneieren opp avtalen, bekoster kommunen demontering av utstyret.

Årlig godtgjørelse for kommunal antennemonteringen for 2024 er kr. 3.600, -. Dette beløpet indeksreguleres hvert 10. år.

Avtalen kan sies opp av begge parter. Oppsigelsestiden er 3 måneder.

Denne erklæringen kan tinglyses på gnr. 92 bnr. 55 ~~snr. 01~~ i Melhus kommune (5028)

Trondheim 29/9-2025
Sted Dato

Morten Ormeberg
Navn eier 1, eier av gnr 92, bnr 55, snr 01 i 5028 Melhus kommune

Doknr: 162398 Tinglyst: 11.02.2026
STATENS KARTVERK

Trondheim 29/9-2025
Sted Dato

LOSJEVEGEN PARK AS
Navn eier 2, eier av gnr 92, bnr 55, snr 01 i 5028 Melhus kommune F.nr/org.nr: 924313862

LOSJEVEGEN PARK SAMEIE ORG: 935 463 408

Trude Thomassen
Trode Thomassen

Roger B. Flålokken
Roger B Flålokken

Åge Ofstad
Åge Ofstad

Bjørn-Yngvar Nordvåg
Bjørn-Yngvar Nordvåg


Soreggen
Soreggen
Lensvegen
Lauvsetvegen
5616
92/15
92/28
92/61
92/19
92/27
92/55
92/9
92/10
92/14
92/68
100m
Melhus Kommune
Teknisk Drift
N
2025.09.26
1:1000
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)



Avtale om bruksrett

Doknr: 794716 Tinglyst: 08.07.2025
STATENS KARTVERK

over eiendommen gnr. 92 bnr. 55 seksjon nr 1-41 i Melhus kommune

Grunneier: Losjevegen Park AS Org nr: 924 313 862

Rettighetshaver: Melhus kommune
Postboks 55,
7221 Melhus
Org.nr. 938 726 027

[

1. Melhus kommune (heretter «kommunen») gis evigvarende rett til å legge, ha, vedlikeholde, fornye og føre tilsyn med ledningsanlegg på eiendommen som vist på kartvedlegg. Med ledningsanlegg menes vann- og avløpsledninger med tilhørende innretninger. Grunneier er gjort kjent med at det kan bli gjort nødvendige tilpasninger av plassering av traséen, kummer mv. i forbindelse med utførelsen av ledningsanlegget.

   Kommunen gis videre rett til å midlertidig ha anleggsmateriell, herunder grøftemasser, maskiner mv. liggende ved anlegget så lenge anleggsarbeidene pågår.

   Ved underskrift på denne avtalen gir grunneier kommunen tillatelse til å starte opp anleggsarbeid på grunneiers eiendom.

   Grunneier skal likevel varsles før faktisk oppstart av arbeid. Dette gjelder både ved legging og senere vedlikehold, fornying eller tilsyn av ledningsanlegget.

2. Bruksretten innebærer også nødvendig adkomst til ledningsanlegget over eiendommen.

3. Bygninger eller andre faste konstruksjoner kan ikke settes opp nærmere enn 4 meter fra ledningsanlegget (målt horisontalt) uten at kommunen på forhånd gir skriftlig samtykke. Det samme gjelder andre tiltak som kan medføre skade på ledningsanlegget eller gjøre drift/vedlikehold vanskeligere eller mer kostnadskrevende, f.eks. terrengendringer og planting av større trær.

   I tillegg gis et vederlag for tap av beplantning og påregnelige anleggsskader.

   Før anlegget startes, skal eiendommen befares og forholdene beskrives og det tas bilder.

4. **Etter endt anleggsarbeid foretas en sluttbefaring med grunneier.**

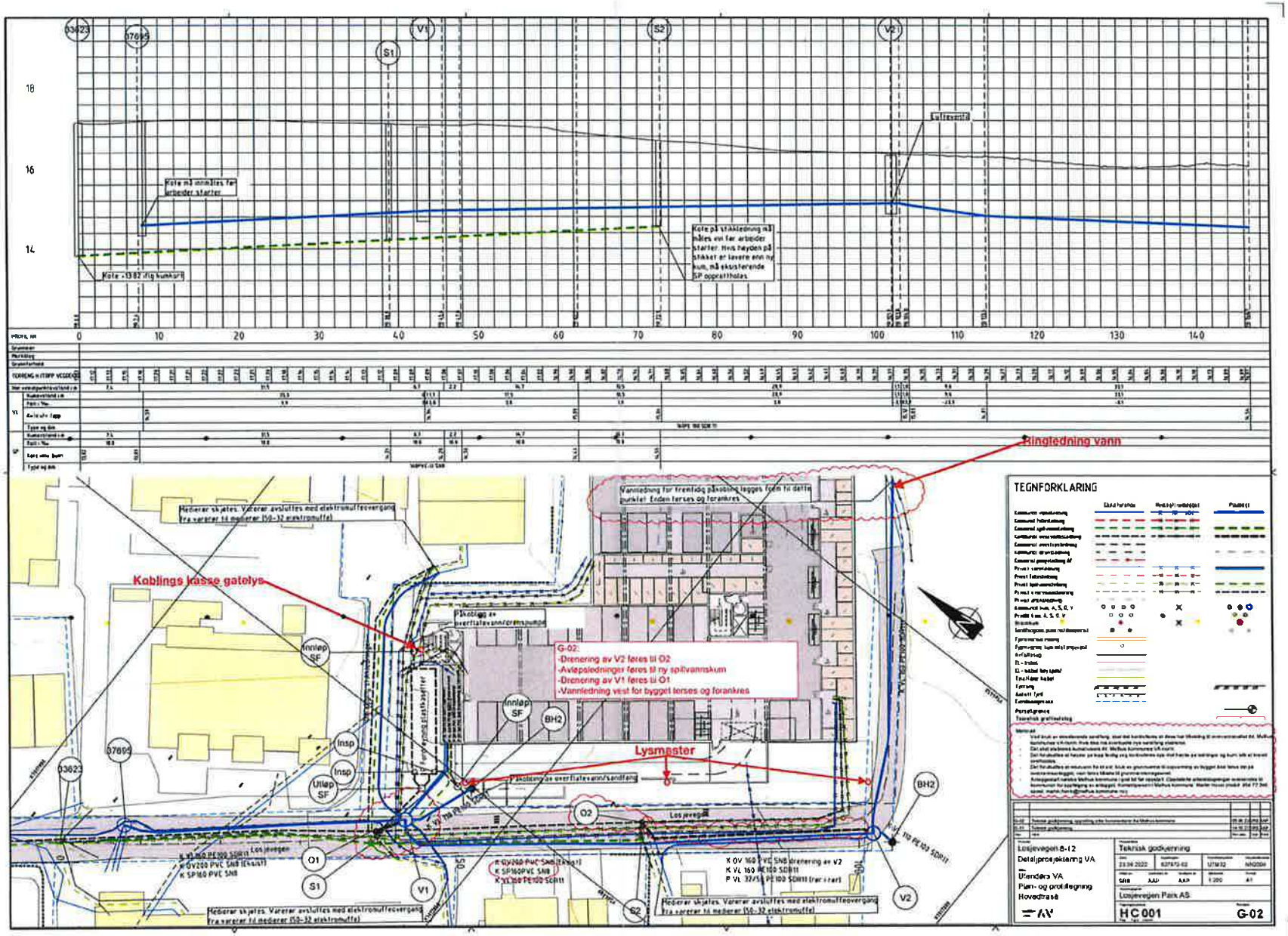
5. **Avtalen tinglyses på eiendommen**

6. **Vedlegg: Utendørs VA Plan og profiltegninger Hoved trase pr 23.06.2022 med visning av ringledning, k-kasse og gatelys.**

Sted/dato: Melhus 6/7-2025 Melhus, den 06.07.2025

Losjevegen Park AS/Grunneier

MORTEN LILLEBERG JØRGEN HOVIK


Ringledning vann
Kobling kasse gatelys
Lysmaster
G-02:
-Drenering av V2 føres til O2
-Avløpsledninger føres til ny sluvannskum
-Drenering av V1 føres til O1
-Vannledning vest for bygget tørres og forankres
TEGNFORKLARING
Losjevegen 8-12
Detaljprosjektering VA
Utendørs VA
Plan- og profilegning
Hovedtrasé
Teknisk godkjenning
Losjevegen Park AS
HC 001
G-02

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:
Losjevegen 12, 7224 Melhus
Gnr. 92, Bnr. 55, Snr. 3, Melhus kommune.

Oppdragsnummer:
164260040

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Noah Kvam

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 457 69 660

E-post: noah.kvam@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.
