PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

HÅKON MAGNUSSONS GATE 24

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114260067

Selger 1 navn
Sivert Rabben Aam

Gateadresse
Håkon Magnussons gate 24

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7041

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260067

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Oljing av terasse på egeninnsats.

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

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260067

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260067

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114260067

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sivert Aam	df9bdfee26c4b51d78670c78ca2d8fad8bd23262	17.03.2026 19:06:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114260067

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Håkon Magnussons gate 24, 7041 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **04.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266303**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300464470**
Gårdsnummer **414**	Bruksnummer **545**
Seksjonsnummer **23**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **48,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **43,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **70,09 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **72,10 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **4 126 kWh**

Håkon Magnussons gate 24
7041 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2017
BRA:	48 m^2
BRA-i:	43 m^2
Rapportdato:	2.3.2026 (Gyldig til 2.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	1	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Håkon Magnussons gate 24
7041 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40563

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom	TG-2 er gitt på bakgrunn av manglende silikonfuge på baderommet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.3.2026

Rapportdato
2.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Sivert Rabben Aam**

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

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

TAKST MIDT-NORGE



Informasjon om boligen

Adresse: **Håkon Magnussons gate 24, 7041 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	414	Bruksnr:	545	Festenr:	
Seksjonsnr:	23	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2017**
Boligtype: **Leilighet**

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**48**	**43** Romfordeling: Entre, soverom, bad, stue og kjøkken	**5** Romfordeling: Bod	**0**	**35**
Totalt m²	**48**	**43**	**5**	**0**	**35**

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

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

6.2 Vinduer og dører

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

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

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

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk via sentralt avtrekk.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.4 Lovlighet / HMS

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

Brannvarsler i tak, sprinkler og brannslukker.

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

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Det er avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Det er vannrør av rør i rør system.

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

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Fordelerskap er plassert på bad.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei

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

Oppsummering av elektrisk

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

6.8 Vannbåren varme

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

6.9 Ventilasjon

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

6.10 Våtrom

Overflate

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

Oppsummering av overflater	TG-2

Det er mye silikonfug i dusjsone som mangler i overgang mellom vegg og gulv.
Silikon tar opp bevegelser mellom flater:
Hindrer direkte vanninntrenging i fugespalten
Reduserer belastning på underliggende membran
Det er viktig å presisere at silikonfugen i seg selv ikke er primær tettesjikt. Det er membranen bak flisene som skal ivareta vanntettheten.

Manglende silikonfuge medfører imidlertid:
Økt vannbelastning på underliggende konstruksjon
Risiko for vanninntrengning dersom membran har svakheter

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å rengjøre flater i overgang vegg og gulv og legg ny silikonfug.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Det er plastsluk i dusjsonen.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er servantskap med servant, dusjhjørne med innfellbare dører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

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

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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

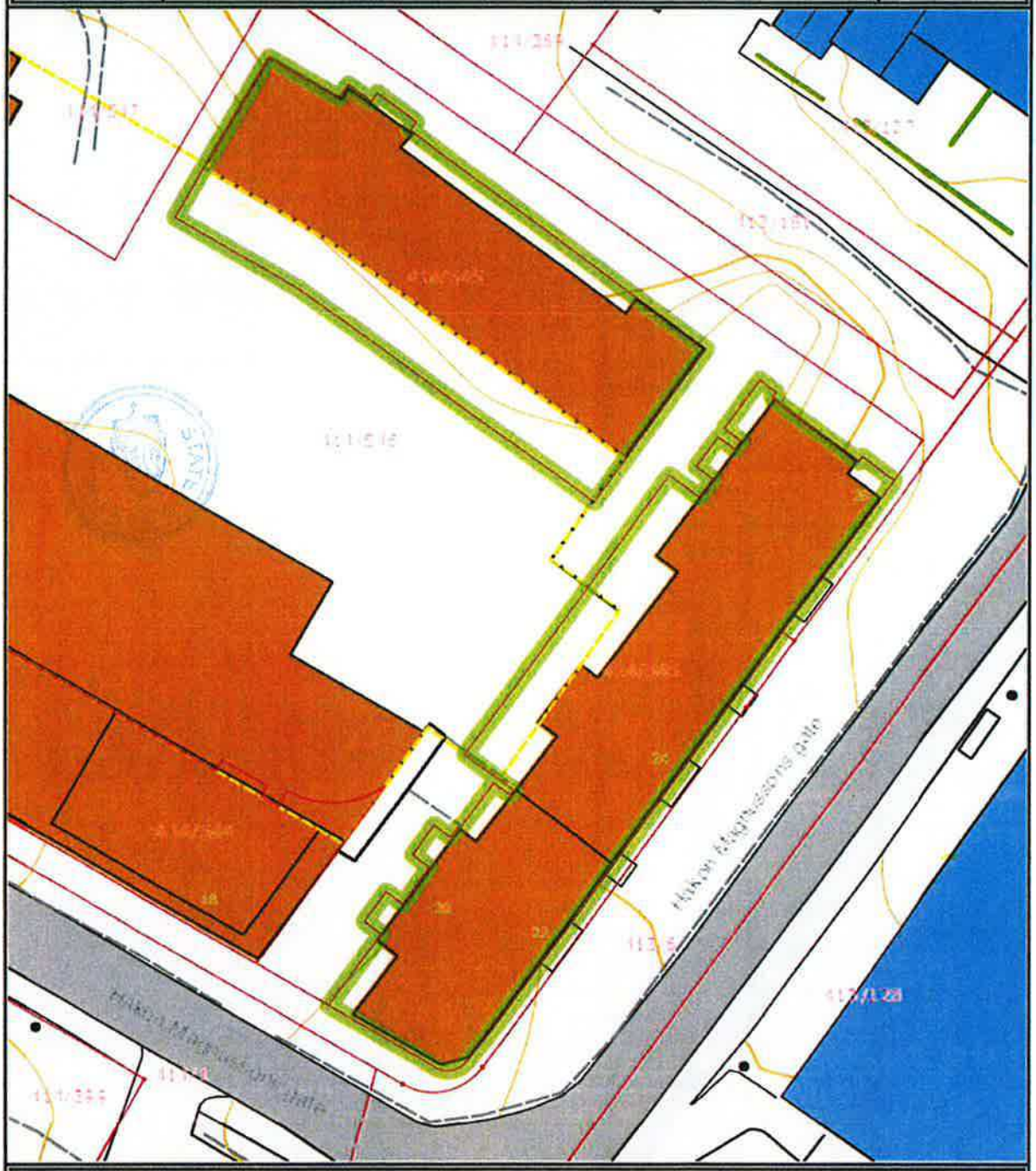
1. Etasje



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

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 545	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Håkon Magnussons gate 20, 7041 TRONDHEIM, med flere			
Hj.haver/Fester:	OBOS LADEBYHAGEN UTVIKLING AS, c/o Basale AS,Postboks 5666 Sluppen, 7484 TRONDHEIM			
TRONDHEIM	Dato: 10/3-2017 Sign: seksjonert eiendom markert med grønn strek side 1/16			Målestokk 1:600

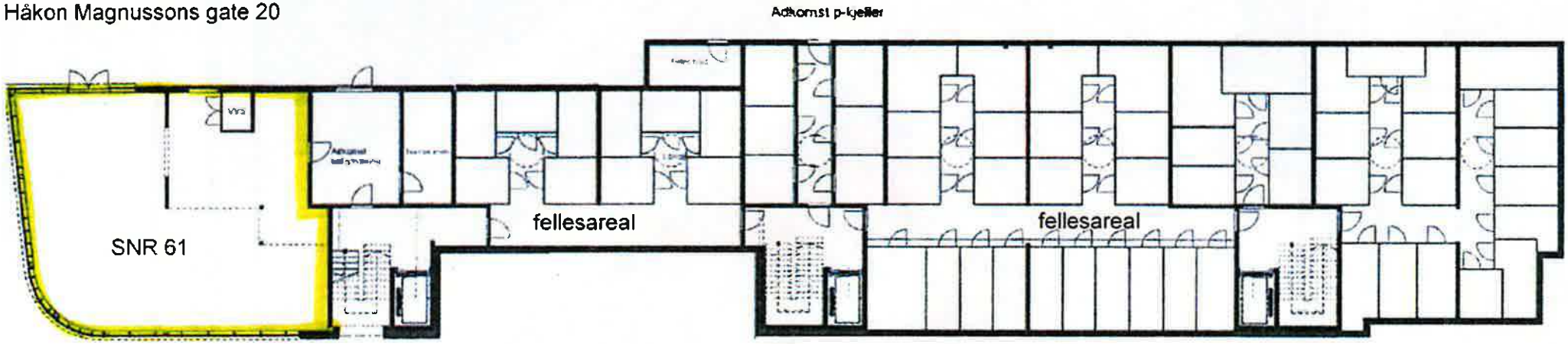


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
13/3-17

Bygningsnr 300464470

Håkon Magnussons gate 20



SNR = seksjonsnummer

Sokkel hus D

Eierseksjonering

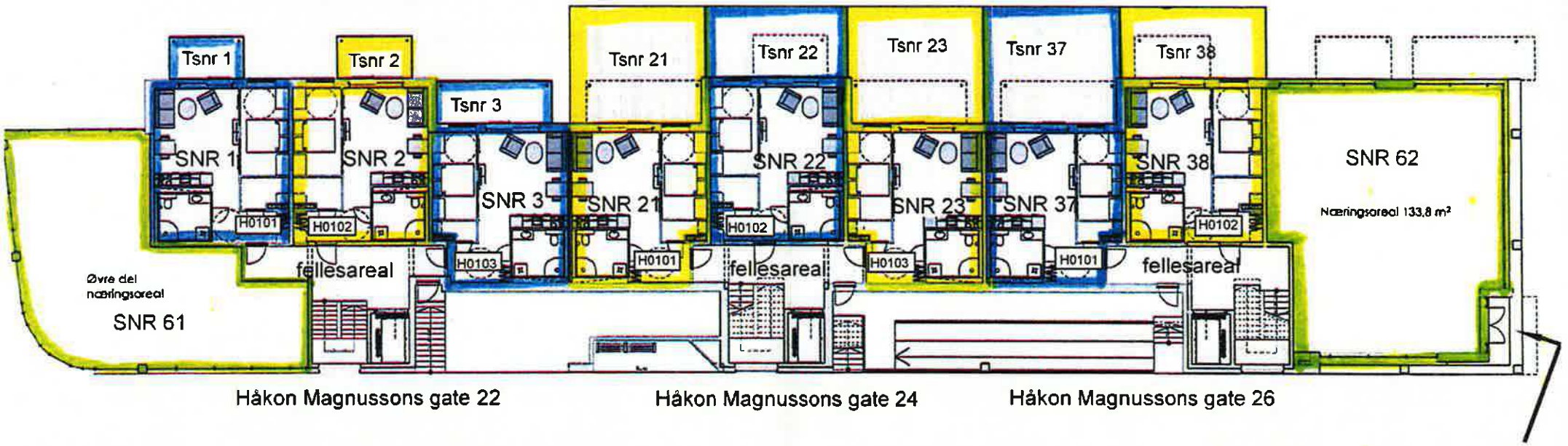
Gnr: 414 **Bnr:** 545 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 201626103

Dato: 16.09.2016 **Side** 2 / 16

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
13/3-17

Bygningsnr 300464470



Håkon Magnussons gate 22 Håkon Magnussons gate 24 Håkon Magnussons gate 26

Håkon Magnussons gate 28

SNR = seksjonsnummer

Tsnr = tilleggsareal seksjonsnummer

1. etasje hus D

Eierseksjonering

Gnr: 414 **Bnr:** 545 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 201626103

Dato: 16.09.2016 **Side** 3 / 16

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
15/3-17

Fastsatt i forbindelse med seksjonering, i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
Sist endret på ordinært sameiermøte 18. mars 2021, iht Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 1
Eiendommen - formål

Sameiet Epletunet er et eierseksjonssameie på eiendommen gnr 414 bnr 545 i Trondheim kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i 98 eierseksjoner hvorav det er 2 næringsseksjon og 96 boligseksjoner iht tinglyst seksjonsbegjæring. Hver seksjon er en sameieandel i hele eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 2 næringsseksjon [kan bli delt i flere seksjoner] (heretter omtalt som "næring") og 96 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig").

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og evt en tilleggsdel. Hoveddelen består av et klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. eventuelle tilleggsareal er fellesarealer. Tilleggsdeler er balkonger o.l og fremkommer av tinglyst seksjonering.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens forholdsmessige fordelingsnøkkel. Eierbrøken bygger på hoveddelens BRA areal hentet fra tegning eks tilleggsareal. Bruksareal fra tegning kan avvike fra faktisk areal, og eierbrøken kan således ikke legges til grunn for faktisk areal.

Samtlige seksjoner eier en ideell andel i felles utomhusområder, sameiet Epletunet Fellesareal, gnr. 414 bnr. 546 som er felles grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Dette er organisert ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon og kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon. Det er utarbeidet egne vedtekter for Sameiet Epletunet Fellesareal som regulerer forholdet mellom eierne.

Parkeringskjeller under området utgjør en egen eiendom (anleggseiendom), gnr. 414 bnr. 543. Parkeringskjelleren utgjør et eget sameie, Sameiet Epletunet Parkeringskjeller, med egne vedtekter, og inngår ikke i Sameiet Epletreet. Seksjoner med p-plass eier en ideell eierandel i parkeringskjeller knyttet til p-pass, og skal dekke sine del av kostnadene til drift og vedlikehold av anleggseiendommen. Utbygger forbeholder seg retten til å avvente overskjøting av realandel til realeiendommene er ferdigstilt i sin helhet, og når det organisasjonsmessig er hensiktsmessig. Eierskapet overføres ved overtakelse av bolig og er uavhengig av hjemmelsoverføring.

Det er utarbeidet egne vedtekter for parkeringskjeller (Sameiet Epletunet Parkeringskjeller) som regulerer forholdet mellom eierne.

§ 3
Rettslig disposisjonsrett

3-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(6) Seksjonseiers avtale om utleie plikter å ta med leietakers plikt til å gjøre seg kjent med gjeldende husordensreglene samt leietakers plikt til å følge disse.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Bruksenheten
Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av sin bruksenhet. Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bruksenheten kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 (2).

For næring skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Trondheim kommune til enhver tid. Dersom det skal drives serveringsvirksomhet i næringslokalene så krever dette særskilt godkjenning fra styret i sameiet.

4.2 Fellesareal
Den enkelte sameier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring, da dette er i samsvar med den bruk arealene er ment til. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 1), jf. også §§ 4.2.1 og 4.2.2 under. Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i §§ 4.2.1 og 4.2.2 (vedlegg 1) som medfører vesentlige endringer i den andres faktiske eksklusive bruk.

4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonen
Næring har rett til eksklusiv bruk av utearealer foran sine respektive seksjoner ut til offentlig areal.

4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene
Bolig har rett til eksklusiv bruk av utomhusarealer som naturlig betjener boligene, herunder felles utomhusområde for hele Sameiet Epletunet (dvs. alle opparbeidede utearealer som ikke er omfattet av 4.2.1). Videre vil alle innvendige fellesarealer (inngangspartier, trapperom, heiser, adkomstarealer i kjeller mv.) være til eksklusiv bruk for boligene, da næring kun har adkomst direkte fra gate.

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 avklares med Sameiet Epletunet Parkeringskjeller.

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Næring har rett til reklame og markedsføringsutstyr på fasaden foran egne seksjoner i samsvar med skiltplan, vedlegg 2. Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring utover det som fremgår av skiltplanen skal godkjennes av styret. Det forutsettes at slike inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. For øvrig kan samtykke ikke nektes.

Sameiet er tilknyttet kollektivt anlegg for tv. Det er derfor ikke tillatt å montere eller plassere parabolantenne eller annet teknisk utstyr for mottak av tv, radiosignaler e.l. på sameiets fasader eller egne balkonger, terrasser og hageparseller.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Næring har rett til å føre ledninger, kanaler, rør og lignende nødvendige installasjoner gjennom fellesarealer, uavhengig om det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf § 4.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader og fordeles på sameierne etter sameierbrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader som utelukkende gjelder bolig belastes boligseksjonene alene, mens kostnader som utelukkende gjelder næring belastes næringsseksjonen alene. Videre skal næring dekke evt. merkostnad til eiendomsforsikring som følge av deres næringsvirksomhet, dvs. den andel som overstiger den premie som ville vært betalt om sameiet kun hadde boligseksjoner. Kostnadene som belastes boligseksjonene alene, fordeles dem imellom etter innbyrdes sameiebrøk.

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1 og 4.2.2, skal dekkes av de sameierne som har bruksretten.

Kostnader til kabel-TV/bredbånd fordeles med lik andel på hver seksjon, med unntak av næring som ikke skal være en del av denne avtalen.

Kostnader knyttet til den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt, jf § 8, er ikke en felleskostnad. Kostnader

forbundet med energi, vann, avløp og renovasjon skal fordeles på bolig og næring etter faktiske kostnader/forbruk basert på egne abonnement, avtaler eller målere.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk for næring, jf § 4.2.1, ligger på eier av næringsseksjonen. Det kan avtales at sameiet forestår vedlikehold der dette er naturlig, f.eks. når arbeidet skjer i forbindelse med annet fasadevedlikehold.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Tak, felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like. Reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, inngår i Sameiets vedlikeholdsplikt.

Sameiet forestår også vedlikehold av de fellesarealer hvor bolig har eksklusiv bruksrett, jf. § 4.2.2. Tilsvarende kan avtales for næring, jf. § 8 siste avsnitt.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av seksjonseier. Det samme gjelder ved mislighold som fører til skade på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten til.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

11-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

11-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

11-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Det bør tilstrebes at både bolig og næring er representert i styret.

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

Næring har rett til å møte og uttale seg i styremøter hvor det behandles saker som omhandler dem, i den grad de ikke er representert i styret.

§ 13
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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.

§ 14
Sameiermøtets vedtak

Ved stemmegivning i fellesanliggende saker som omfatter både bolig- og næring, så teller hver boligseksjon én stemme og næringsseksjonene teller to stemmer hver. Dette gir totalt 96 stemmer for boligseksjonene og totalt 4 stemmer for næringsseksjonene.

I tilfeller der det skal fattes et vedtak i saker som utelukkende omfatter boligseksjonene så regnes det én stemme per boligseksjon.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. § 9.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.
- Endring av § 4.2.1 og 4.2.2.

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

§ 15
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§16
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§17
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. Da bolig er i absolutt flertall, er det særlig viktig at denne posisjonen ikke misbrukes til å fatte vedtak som på en urimelig måte rammer næring sin mulighet til ha en forsvarlig og konkurransedyktig virksomhet. Å begrense den eksklusive bruken i § 4.2.1 uten samtykke fra næringsseksjonen vil være i strid med mindretallsvernet.

§ 18
Endringer i vedtektene

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

Fordelingen av eksklusiv bruksrett til fellesareal i § 4.2 kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder.

§ 19
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 20 Prosjektet Ladebyhagen

Prosjektet er planlagt gjennomført i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 600 boliger. Selger/utbygger fastsetter egne vedtekter for sameiene for felles utomhus- og parkeringseiendom. Sameiet Epletreet er forpliktet av disse vedtektene, herunder forpliktet til å betale sin andel av kostnadene til drift og vedlikehold av anleggseiendom og opparbeidede utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet. Sameiet andel av disse kostnadene vil inngå i felleskostnadene, jf § 7.

Inntil utbyggingsprosjektet Ladebyhagen er ferdig utbygget er Sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som evt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Utbygger tildeler parkeringsplasser ved overtakelse. Sameierne må påregne at det kan bli rokeringer av tildelte parkeringsplasser på grunn av bygningsmessig arbeid i parkeringskjeller.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet. Bortfall av denne bestemmelsen skjer ved skriftlig bekreftelse fra OBOS Ladebyhagen Utvikling AS.

§ 21
Kameraovervåking

Sameiet Epletunet kan ta i bruk kameraovervåking som forebyggende og /eller oppklarende tiltak mot kriminalitet dersom andre sikringstiltak ikke anses tilstrekkelige for å hindre alvorlige hendelser som tyverier, innbrudd, skadeverk og hærverk på sameiets fellesarealer eller sameiernes eiendeler, leiligheter og boder.

Før kameraovervåking iverksettes skal styret ha gjennomført grundige tiltak for fysisk sikring som gode låssystemer, gode driftsrutiner med adgangskontroll og låsing samt økt lyssetting av utsatte områder. Styret har ansvar for at kameraovervåkning skal skje i samsvar med Datatilsynets regelverk om plassering, bruk og sikring av anlegg og data.

ooOoo

VEDTEKTER

for

SAMEIET EPLETUNET PARKERINGSKJELLER
Vedtatt på årsmøte 24.04.2017
Sist revidert på årsmøte 03.03.22
gnr. 414 bnr 543 i Trondheim kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sameiet Epletunet Parkeringskjeller, heretter: **Sameiet.**

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet er et tingsrettslig sameie som omfatter et garasjeanlegg i Ladebyhagen i Trondheim. Garasjeanlegget utgjør en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå med gnr 414 bnr 543.

Garasjeanlegget
Eiendomsgrensene for gnr 414 bnr 543 fremgår av tegningen som inngår i disse vedtekter som **Vedlegg 1.** Bruksplan for garasjeanlegget viser hvordan rettigheter til bruk av parkeringsplasser er fordelt mellom sameierne. Bruksplanen utgjør
Vedlegg 2.

§ 3
Sameiebrøk og sameiere

Sameierne eier en ideell andel av eiendommen, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av den.

Det er 153 garasjeplasser i sameiet, som også er antallet eierandeler i sameiet. Hver eierandel gir bruksrett til én garasjeplass, og følger seksjonene de er knyttet til.

Sameieeiendommen betjener i utgangspunktet parkeringsbehovet for de 3 boligselskapene som ligger i tilknytning til garasjekjelleren. Dette gjelder:

Sameiet Epleblomsten	org. nr. 817 803 822 (bygg C)
Sameiet Epletunet	org. nr. 919 033 754 (bygg D og E)
Sameiet Plommehagen	org. nr. 923 591 281 (Bygg F)

§ 4
Formål

Formålet er å forvalte sameiernes felles interesser i gnr. 414 og bnr. 543.

§ 5
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter § 7, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder lik rett til å bruke p-plasser som ifølge bruksplanen, Vedlegg 2. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet om å endre fordelingen av p-plasser mellom sameierne uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke.

I garasjeanlegget tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lign.).

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom - sameieeiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom - sameieeiendommen. Det er heller ikke tillatt med bilvask. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av begge eiendommene.

§ 6
Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen.

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

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eierseksjon med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering 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. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

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

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

§ 7
Disposisjonsrett over parkeringsplasser

Hver sameier har bruksrett til bestemte parkeringsplasser i garasjeanlegget i henhold til Vedlegg 2. Arealet som disponeres er merket med nummer og begrenset med markeringsstriper.

Utleie og omsetning av parkeringsplassene kan gjøres innenfor sameiene som er angitt i § 3. Styret skal varsles både ved utleie og omsetning.

Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. De som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen eier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for bytte plass at den med dokumentert behov disponerer parkeringsplass fra før.

§ 8
Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren har rett til å være tilstede på årsmøtet og uttale seg. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av årsmøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Valg av styremedlemmer,
3. Valg av styreleder,
4. Valg av revisor,
5. Behandle vederlag til styret

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før årsmøtet sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 9
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 10 % av sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på sammen måte som for ordinært årsmøte, jf. § 8.

§ 10
Årsmøtets vedtak

Hver Sameier har 1 – en – stemme for hver eierandel ved avstemming i årsmøtet.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter stemmebrøk er avgitt for. Ved stemmelikhet, er møteleders stemme avgjørende.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet for vedtak om blant annet:

a) endring i vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
c) andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for mer enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 15
3) endring i Bruksplanens (Vedlegg 2) fordeling av p-plasser
4) endring i denne bestemmelse

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

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

§ 11
Styret

Sameiet skal ha et styre som velges av årsmøtet for Sameiet Epletunet Parkeringskjeller. Styret skal bestå av leder og 3 andre medlemmer fra hvert av de 3 boligsameiene, med personlige vararepresentanter fra hvert av de 3 boligsameiene.

Styret i det enkelte boligsameie foreslår 1 kandidat med vararepresentant til styret for Parkeringskjelleren. Forslag til leder foreslås av alle 3 boligsameiene. Leder, styremedlemmer og vararepresentanter skal være eier og bruker av den ideelle andel, parkeringsplass, som eieren disponerer. Leietakere, som ikke er eiere, kan ikke være medlem styret, varamedlem eller styreleder.

Leder og styremedlemmer velges for 2 år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem i 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 vedtak på årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan ta med 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 sameier eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameiernes bekostning

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs eller når ett styremedlem forlanger det.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Dersom årsmøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for, og i

tilfelle styreleder har forfall, gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 12
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som styret.

§ 13
Ordensregler

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

§14
Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte garasjeeiendommen - sameieeiendommen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele garasjeeiendommen - sameieeiendommen, men likevel slik at installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, fjernvarmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener de enkelte sameiernes boligeiendommer, har de respektive Sameierne selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendom går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av Sameiet.

De tilliggende sameiene gis tilgang for nødvendig vedlikehold og ettersyn av egne tekniske installasjoner og lignende som føres gjennom eiendommen. Kostnader forbundet med dette skal ikke belastes ga.

§ 15
Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fordeles i samsvar med Sameiebrøken, jf § 3.
Som felleskostnader regnes bla.:

a) eiendomsforsikring, jf § 17,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom

c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
d) drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegg
e) renhold
f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar

Plikt til kostnadsdekning iht. ovenstående begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert.

§ 16
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned, alternativt hvert kvartal hvis styret beslutter dette, innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.
Styret kan inngå avtale med de overliggende eierseksjonssameier om en felles innkreving av driftskostnadene.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Revisor

Sameiet kan velge å ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses.

§ 20
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

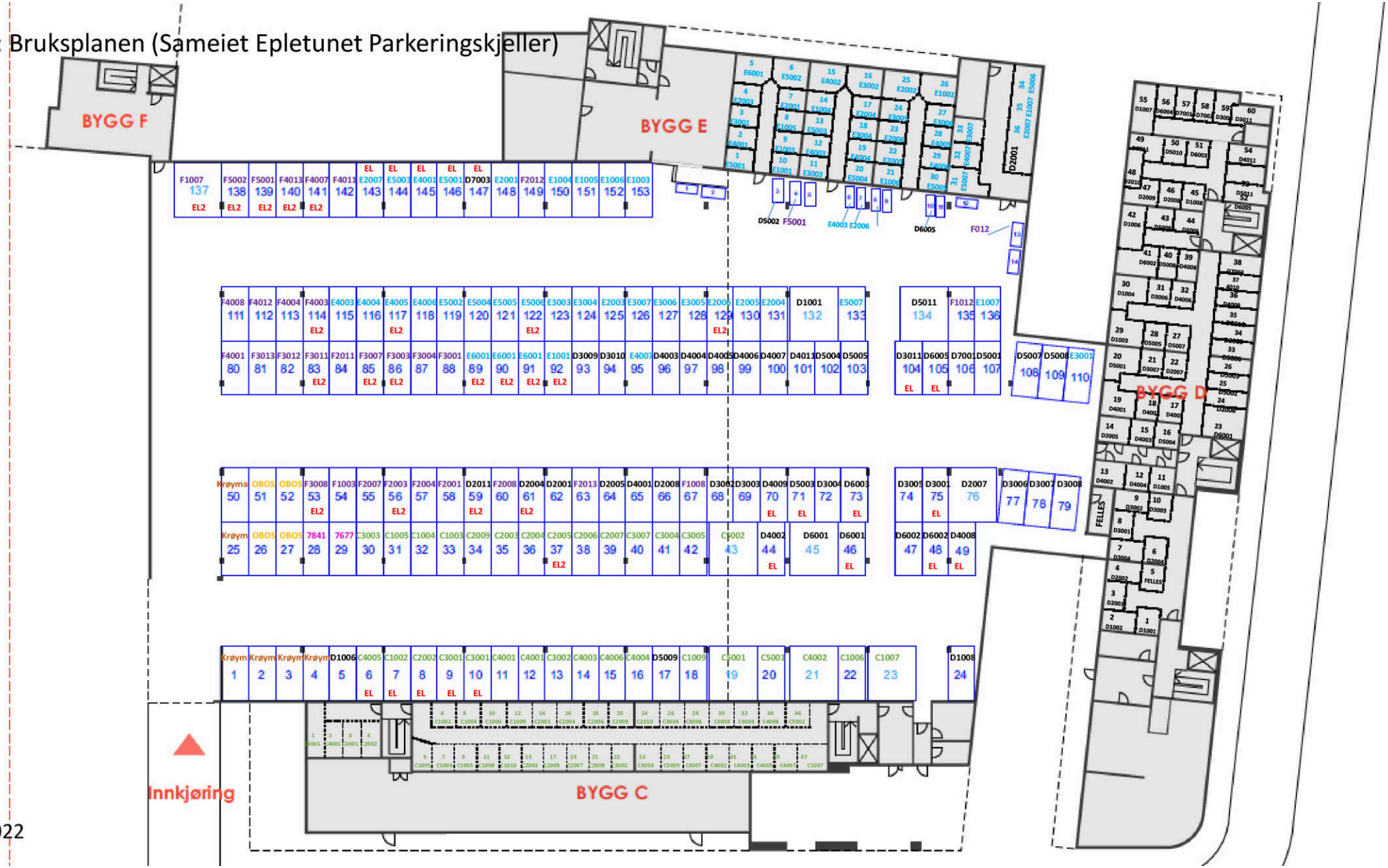
§ 21
Kameraovervåkning

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

Vedlegg:

1. Tegning med eiendomsgrenser, gnr 414 bnr 543.
2. Bruksplan, gnr 414 bnr 543.

Vedlegg 2: Bruksplanen (Sameiet Epletunet Parkeringskjeller)



22.03.2022

Husordensregler for
Sameiet Epletunet
Org nr 919 033 754

HUSORDENSREGLER

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

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å:

- verne om eiendom, anlegg og fellesutstyr
- bevare et enhetlig preg i eiendommen.
- skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer
- sørge for at alle tar hensyn til hverandre og bidrar til å skape et godt bomiljø

Et godt forhold mellom sameiere og beboere utvikler seg best ved at man har respekt for hverandre og at alle tenker «hva om alle gjør det samme som meg? Er det slik jeg vil ha det». Dette kan vises gjennom konkrete tiltak i hverdagen. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at alle i husstanden og eventuelle leietakere er klar over og følger disse.

§ 2. Sameiere og beboere. Hensyn mellom beboere

Med sameier menes person som eier og har hjemmel til eiendom. Med beboer menes øvrige personer som bor i sameiers eiendom eller person(er) som leier sameiers eiendom.
Sameier har plikt til å gjøre andre beboere av sin eiendom kjent med husordensreglene. Ved utleie har sameier plikt til å gjøre husordensreglene gjeldende for beboer som del av avtalen med utleier.
Sameier har plikt til å informere styret om hvem utleieforholdet gjelder for og varigheten av dette.

Bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro som følger
Mandag mellom kl 23.00 og 07.00 neste dag
Tirsdag mellom kl 23.00 og 07.00 neste dag
Onsdag mellom kl 23.00 og 07.00 neste dag
Torsdag mellom kl 23.00 og 07.00 neste dag
Fredag mellom kl 24.00 og 07.00 neste dag
Lørdag mellom kl 24.00 og 07.00 neste dag
Søndag mellom kl 23.00 og 07.00 neste dag
Helligdager som på søndager

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås, og dessuten innstilles etter kl 18 før søndager og høytidsdager.

Ved selskap og større sammenkomster er det ønskelig at naboer i oppgangen varsles i god tid.
Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

§ 3. Orden i fellesområdene. Vaktmesters fullmakter

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for skade som han eller hun påfører eiendommen. Sameiere og beboere skal verne om fellesarealene. Alle skal medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Vaktmester som er engasjert av sameiet har myndighet til å opptre på sameiets og styrets vegne for å holde orden og sørge for at husordensregler blir fulgt. Vaktmesters anvisninger om rydding, renhold, orden og bruk av fellesarealer skal følges.

Vaktmester har rett og plikt til å kreve fjernet og/eller oppbevare gjenstander som feilaktig er plassert i fellesarealer. Om ikke vaktmesters anmodning etterkommes kan vaktmester fjerne gjenstandene for eiers regning.

§ 4. Renhold og orden på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at utstyr og møbler på terrasse/balkong holdes i orden og er forsvarlig sikret. Alle gjenstander skal under alle forhold være sikret mot vind.

§ 5 . Avfallshåndtering

Beboerne skal holde orden og unngå forsøpling av eiendommen - herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og bygningsavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Plassering av avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør er ikke tillatt.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på teknisk utstyr, elektrisk, vann –og avløp utføres iht Plan og byggeloven. (LOV-2008-06-27-71) av autorisert personell.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Brannforebyggende utstyr installert i leilighetene vedlikeholdes.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Fastsatt grense for største type gassbeholder skal følges.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Dyr skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Dersom vedkommende ikke klar over forholdet som sjenerer nabo, skal problemet forsøkes løst i samtaler partene imellom. Dersom dette ikke fører fram, skal klage på nabo rettes til styret. Klage skal være skriftlig og begrunnet.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Særskilt om utleie av eiendom

Sameier har rett til utleie av egen eiendom på ubestemt tid. Sameier har likevel plikt til å oppgi navn på leietakere til styret og eventuell varighet av leieavtalen. Videre er sameier pliktig til å ta inn i leieavtalen at leietakerne skal ha plikt til å følge husordensreglene og til å gjøre leietakerne kjent med dise.

§ 13. Endring av husordensreglene

Husordensreglene fastsettes og kan endres av sameiermøtet med alminnelig flertall. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Utkast er behandlet på styremøte nr 2 22.mai og styremøte nr 3 7. juni 2017

Vedtatt som styrets forslag til husordensregler for sameiermøte 21. juni 2017.

Vedtatt av ekstraordinært sameiermøte 21.juni 2017

Ordensregler for
Sameiet Epletunet Parkeringskjeller

1. Kjøring i Garasjeanlegget
   All ferdsel i garasjeanlegget skal skje i gangfart. Det skal tas hensyn til at biler som kjører ut fra parkeringsplasser har begrenset oversikt over andre biler. Passering av garasjeport skal skje med forsiktighet. Kostnader ved skade på port skal dekkes av skadeforvolder.
   Det er hver sameiers ansvar å sørge for ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Etter passering inn eller ut av garasjeporten plikter man å kontrollere at porten stenges slik at ingen uvedkommende slipper inn i garasjen
   Av hensyn til luftkvalitet i anlegget er ikke tomgangskjøring eller bruk av bensin/diesel varmer tillatt.

2. Parkering i garasjeanlegg
   Alle parkeringsplasser er oppmerket og nummeret. Det er kun tillatt å parkere på egen parkeringsplass. Parkering utenfor oppmerket område eller på feil parkeringsplass kan medføre borttauing for kjøretøyets eiers regning og risiko. Midlertidig parkering av bil eller tilhenger utenfor parkeringsplass er kun tillatt ved av og pålessing. Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av kjøretøy som bil, tilhenger eller motorsykkel på egen parkeringsplass. Det er ikke tillatt å parkere biler som er avskiltet/kan karakteriseres som vrak. Biler / motorsykler / scootere som har olje/drivstoff lekkasje kan ikke hensettes i garasjen. Blir gulvet forurenset må dette rengjøres uten opphold, for eiers regning.

3. Bytte av parkerings plass
   Bytte av parkeringsplass skal godkjennes av styret for parkeringskjelleren, heretter kalt styret. Ønske om bytte fremlegges skriftlig til styret.

4. Leie av parkering
   Styret vil disponere parkeringsplasser for utleie (disse er kun midlertidig frem til blokk F blir bygget). Styret har 5 MC plasser til utleie
   Parkeringsplasser som leiers av beboere har 1 – en måned gjensidig oppsigelse regnet i fra den 1. i kommende kalendermåned.
   Kun beboere i Håkon Magnussons Gate 18-32 har anledning til å leie parkeringsplass i parkeringssameiet. Partene står fritt til å avtale leiesum. All utleie av parkering skal meldes skriftlig til styret for godkjenning.

5. Oppbevaring i garasje anlegget
   Garasjeanlegget er oppført og beregnet for parkering av biler. Garasjeanlegget ligger plassert i tilknytting til blokkene i tunet og det er derfor ekstremt viktig å hindre at det oppstår brann som brer seg i garasjen.
   Det er derfor ikke anledning til bruke garasjeanlegget til oppbevaring av brennbart/farlig materiale, f.eks. drivstoff, gass, papp, dekk o.l.
   Det er ikke tillatt med bruk av bar ild, lys eller røyking i garasjen.

6. Generelle bruksregler
   Sameierne har ikke uten forutgående skriftlig tillatelse i fra styret anledning til å foreta noen form for inngrep eller endring i bygningsmassen. Det er ikke tillatt å forta noen form for boring i betongkonstruksjonene for feste av bolter eller ander festeanordninger. Dette gjelder hele garasjen. Ikke godkjente endringer eller inngrep vil etter varsel i fra styret bli tilbakeført til opprinnelig stand for den aktuelle sameiers regning og risiko dersom sameieren ikke selv utbedrer forholdet.

7. Ladepunkter
   Installasjon av ladepunkt for el/hybrid bil skal kun skje etter avtale med styre. Styret velger tekniske løsninger og velger installatør. Det opprettes en skriftlig avtale mellom styret og andels eieren om dette.
   Det tas forbehold om det er tilstrekkelig el-kapasitet for en videre utvidelse av ladepunkt.
   Det er ikke tillatt å benytte eksiterende elektriske kontakter i garasjen til ladning av biler eller andre elektriske kjøretøy, uten nærmere avtale med styret. El-uttak ifm støvsuging av bil er tillatt. For å få tilgang, kontakt vaktmester.

8. Mekanisk arbeide og vasking i garasjeanlegget
   Utvendig vaske av kjøretøyer i garasjen er ikke tillatt, da det ikke er sluk i garasjen. Mekanisk arbeide tillates heller ikke, men sesong bytte av hjul er unntatt.

9. Tilgang for gjester
   Beboere skal kun slippe inn egne gjester i garasjeanlegget. Ukjente personer som ber om tilgang skal henvises til utendørs parkering
   Beboere er ansvarlig for at respektive gjester og servicepersonell overholder de samme ordensregler som de som gjelder for andelshaverne.

10. Ordensregler
    Garasjen skal alltid holdes ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Verdigjenstander bør ikke forlates synlig i bilen, jf erfaringer.

    Søppel, rask skal ikke hensettes / kastes i garasjen.

11. Drift og ansvar
    Feil og mangler skal varsles til en representant for styret så snart som mulig
    Andelshavere er økonomisk ansvarlig for skader som påføres garasjeanlegget, samt for skader påført av respektive gjester.
    Andelshavere er økonomisk ansvarlig ved utløsing av brannalarm, herunder utløsning som skyldes respektive gjester. Den daglige drift utføres av vaktmester som opptrer på sameiets og styrets vegne for å holde orden og på se at ordens regler følges. Vaktmester har instruks i fra styret om å fjerne gjenstander som er feilaktig plassert i felles arealer og rømningsveier.
    Dersom anmodning i fra vaktmester ikke etterkommes vil vaktmester fjerne gjenstand/er for eiers regning.
    Innkjørings tag/brikke er et verdiobjekt og må tas god vare på. Kun styret vil kunne anvise utstedelse av ny tag/brikke. Vaktmester har også oppfølging av innkjøring tag/brikke.

12. Brudd på ordensregler

Disse husordensreglene må sees i sammenheng med sameiets vedtekter og Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Brudd på ordensregler vil kunne føre til krav om avhending av tildelt andel i Parkeringssameiet.

Reglene iverksettes fra dags dato.

Vedtatt i sameiermøte 28.06.17

SAMEIET EPLETUNET
ORG.NR. 919 033 754, KUNDENR. 7677

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 748 410	2 416 656	2 748 000	2 898 000
Andre inntekter		0	41	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 748 410**	**2 416 697**	**2 748 000**	**2 898 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 035	-19 035	-20 000	-20 000
Styrehonorar	4	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000
Avskrivninger	13	0	0	-31 000	0
Revisjonshonorar	5	-9 987	-11 887	-12 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-166 903	-158 723	-168 000	-179 000
Konsulenthonorar	6	-69 821	-29 356	-35 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-45 038	-236 455	-258 000	-263 000
Forsikringer		-222 512	-201 369	-220 000	-264 000
Kommunale avgifter	8	-1 932	-1 779	-2 000	-2 000
Energi/fyring	9	-48 976	-49 135	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-610 604	-566 827	-615 000	-642 800
Andre driftskostnader	10	-1 040 799	-922 689	-996 700	-1 035 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 370 607**	**-2 332 256**	**-2 553 200**	**-2 673 800**
DRIFTSRESULTAT		**377 804**	**84 441**	**194 800**	**224 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	79 776	65 012	0	0
Finanskostnader	12	-329	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**79 447**	**65 012**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**457 250**	**149 453**	**194 800**	**224 200**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		457 250	149 453		

Transaksjon 09222115557542434462 Signert TAS/, AA/, EE/, PR/, TA/

SAMEIET EPLETUNET
ORG.NR. 919 033 754, KUNDENR. 7677

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	250 001	250 001
SUM ANLEGGSMIDLER		**250 001**	**250 001**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 364	42 022
Forskuddsbetalte kostnader		0	47 764
Andre kortsiktige fordringer	14	23 598	0
Energiavregning	15	18 308	17 544
Driftskonto OBOS-banken		1 371 862	921 432
Sparekonto OBOS-banken		421 315	406 619
Sparekonto OBOS-banken II		766 308	728 116
SUM OMLØPSMIDLER		**2 605 755**	**2 163 498**
SUM EIENDELER		**2 855 756**	**2 413 499**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 811 869	2 354 619
SUM EGENKAPITAL		**2 811 869**	**2 354 619**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 887	31 617
Leverandørgjeld		0	27 263
SUM KORTSIKTIG GJELD		**43 887**	**58 880**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 855 756**	**2 413 499**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 24.03.2025
Styret i Sameiet Epletunet

Tor Anders Sjøli /s/ Anne-Kristin Araya /s/ Eli Engebretsen /s/

Petter Røskaft /s/ Terje Antonsen /s/

Transaksjon 09222115557542434462 Signert TAS/, AA/, EE/, PR/, TA/

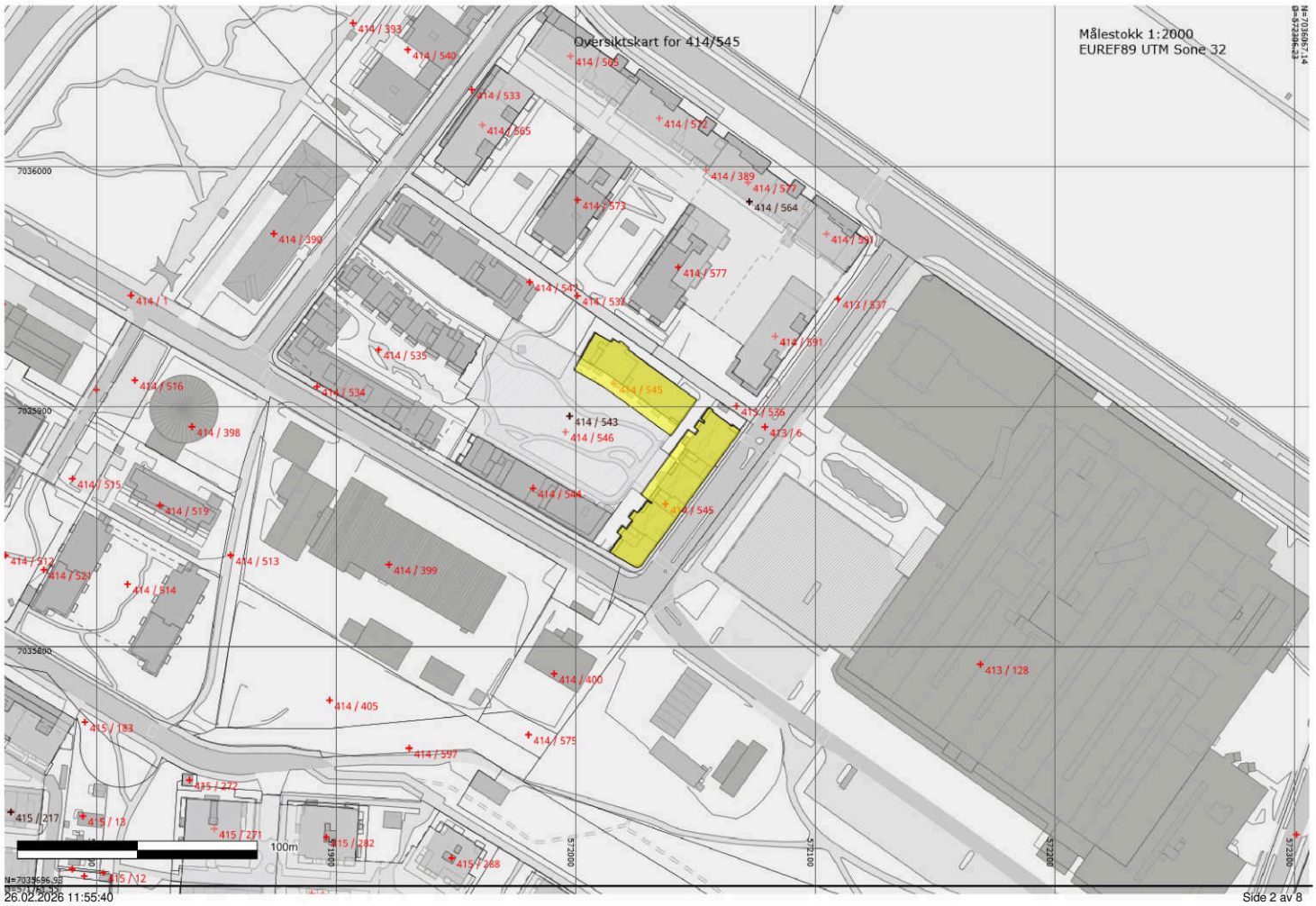
Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**414**	**545**	**0**	**23**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 414/545
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
414 / 393
414 / 540
414 / 505
414 / 533
414 / 565
414 / 572
414 / 389
414 / 577
414 / 564
414 / 573
414 / 390
414 / 391
414 / 577
414 / 542
414 / 538
414 / 537
414 / 391
414 / 1
414 / 535
414 / 516
414 / 534
414 / 545
415 / 536
413 / 6
414 / 543
414 / 546
414 / 398
414 / 515
414 / 519
414 / 544
414 / 545
414 / 512
414 / 521
414 / 513
414 / 399
414 / 514
413 / 128
414 / 400
414 / 405
415 / 183
414 / 575
414 / 597
415 / 272
415 / 217
415 / 12
415 / 271
415 / 282
415 / 268
415 / 12
100m
7036000
7035900
7035800
26.02.2026 11:55:40
Side 2 av 8


414/545 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
414 / 547
414 / 532
414 / 591
414 / 545
413 / 530
414 / 543
414 / 546
413 / 6
414 / 544
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
1,79
17,82
9,40
26,28
17,41
35,14
13,88
50m

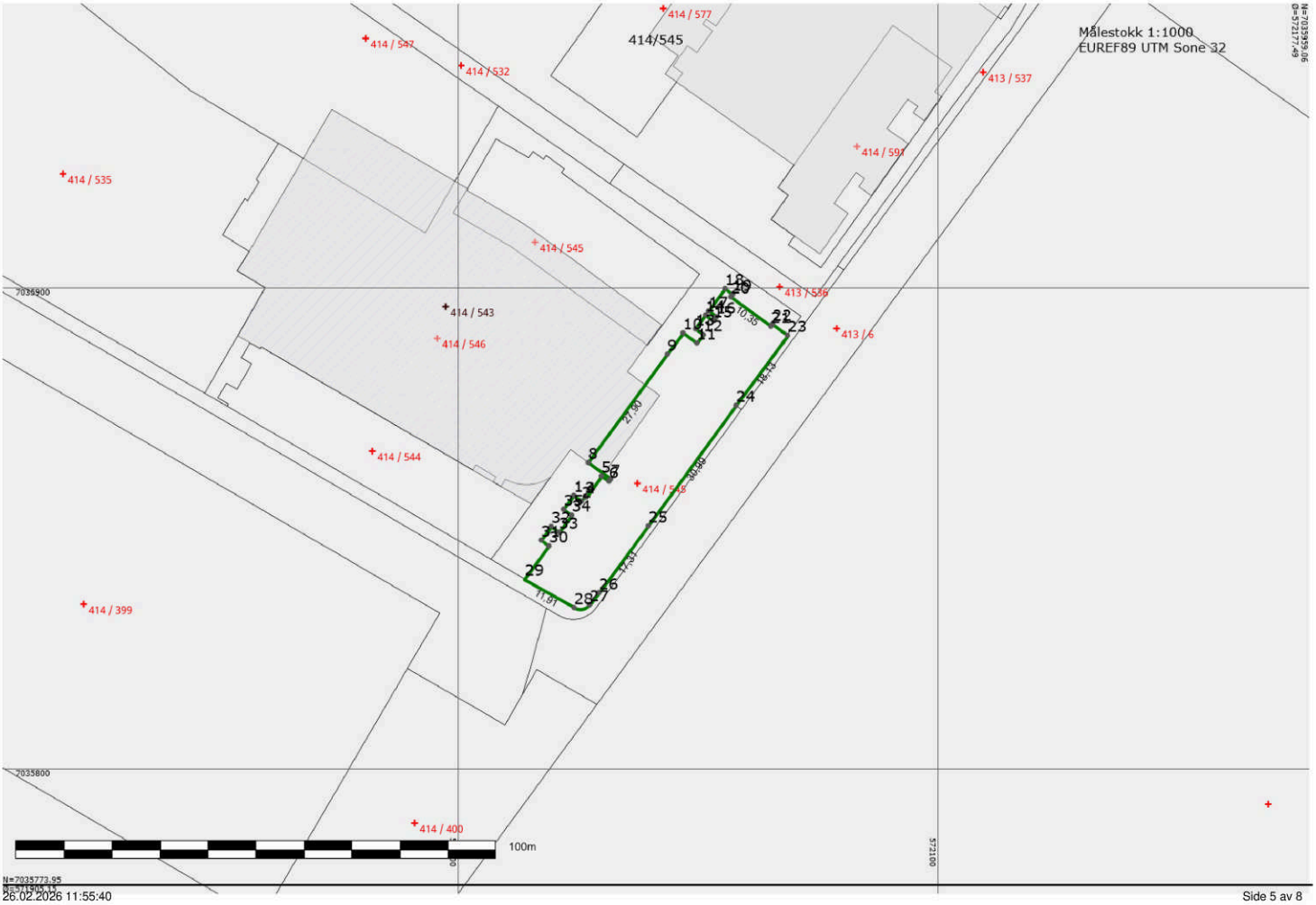
Areal og koordinater

Areal: 928,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035909,47 Øst: 572016,10

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035923,91	572021,67	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			9,40	Ikke hjelpelinje		10	
2	7035918,36	572029,25	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			26,28	Ikke hjelpelinje		10	
3	7035902,83	572050,45	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			17,41	Ikke hjelpelinje		10	
4	7035888,78	572040,16	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,94	Ikke hjelpelinje		10	
5	7035888,02	572039,61	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			35,14	Ikke hjelpelinje		10	
6	7035908,54	572011,08	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			13,88	Ikke hjelpelinje		10	
7	7035915,50	571999,07	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			17,82	Ikke hjelpelinje		10	
8	7035930,92	572008,01	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			7,79	Ikke hjelpelinje		10	
9	7035927,02	572014,75	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,59	Ikke hjelpelinje		10	
10	7035928,30	572015,69	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,73	Ikke hjelpelinje		10	
11	7035926,68	572017,89	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,99	Ikke hjelpelinje		10	
12	7035927,48	572018,47	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			4,70	Ikke hjelpelinje		10	
13	7035924,70	572022,26	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,99	Ikke hjelpelinje		10	


414/545
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
414 / 577
414 / 547
414 / 532
413 / 537
414 / 593
414 / 535
414 / 545
413 / 538
414 / 543
414 / 546
413 / 6
414 / 544
414 / 548
414 / 399
414 / 400
7036900
7035800
100m
N=7035773.95
E=571304.12
26.02.2026 11:55:40

Areal og koordinater

Areal: 1175,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035859,31 Øst: 572037,47

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035856,82	572024,16	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,03	Ikke hjelpelinje		10	
2	7035855,63	572025,80	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,23	Ikke hjelpelinje		10	
3	7035856,62	572026,53	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,24	Ikke hjelpelinje		10	
4	7035856,47	572026,72	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,45	Ikke hjelpelinje		10	
5	7035860,87	572029,94	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,92	Ikke hjelpelinje		10	
6	7035859,78	572031,52	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,54	Ikke hjelpelinje		10	
7	7035860,22	572031,84	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,78	Ikke hjelpelinje		10	
8	7035863,66	572027,19	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			27,90	Ikke hjelpelinje		10	
9	7035886,18	572043,67	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,54	Ikke hjelpelinje		10	
10	7035890,65	572046,94	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,61	Ikke hjelpelinje		10	
11	7035888,52	572049,85	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,18	Ikke hjelpelinje		10	
12	7035890,26	572051,16	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,00	Ikke hjelpelinje		10	
13	7035891,46	572049,56	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,56	Ikke hjelpelinje		10	
14	7035894,33	572051,66	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	

			2,00	Ikke hjelpelinje		10	
15	7035893,15	572053,27	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,01	Ikke hjelpelinje		10	
16	7035893,96	572053,87	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,00	Ikke hjelpelinje		10	
17	7035895,15	572052,26	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,83	Ikke hjelpelinje		10	
18	7035899,87	572055,68	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,03	Ikke hjelpelinje		10	
19	7035898,64	572057,30	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,67	Ikke hjelpelinje		10	
20	7035898,10	572056,90	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			10,35	Ikke hjelpelinje		10	
21	7035891,99	572065,25	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,57	Ikke hjelpelinje		10	
22	7035892,45	572065,58	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,89	Ikke hjelpelinje		10	
23	7035890,15	572068,72	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			18,13	Ikke hjelpelinje		10	
24	7035875,53	572057,99	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			30,99	Ikke hjelpelinje		10	
25	7035850,50	572039,71	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			17,31	Ikke hjelpelinje		10	
26	7035836,60	572029,39	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,16	Ikke hjelpelinje		10	
27	7035834,11	572027,45	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	2,50
			3,57	Ikke hjelpelinje		10	
28	7035833,48	572024,23	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			11,91	Ikke hjelpelinje		10	
29	7035839,45	572013,92	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			8,55	Ikke hjelpelinje		10	
30	7035846,33	572019,00	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,03	Ikke hjelpelinje		10	
31	7035847,53	572017,36	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	

			3,56	Ikke hjelpelinje		10	
32	7035850,40	572019,46	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,02	Ikke hjelpelinje		10	
33	7035849,21	572021,09	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			4,40	Ikke hjelpelinje		10	
34	7035852,75	572023,70	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,03	Ikke hjelpelinje		10	
35	7035853,95	572022,06	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,56	Ikke hjelpelinje		10	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 545	Fnr: 0	Snr: 23
Adresse:	Håkon Magnussons gate 24 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 545	Fnr: 0	Snr: 23
Adresse:	Håkon Magnussons gate 24 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



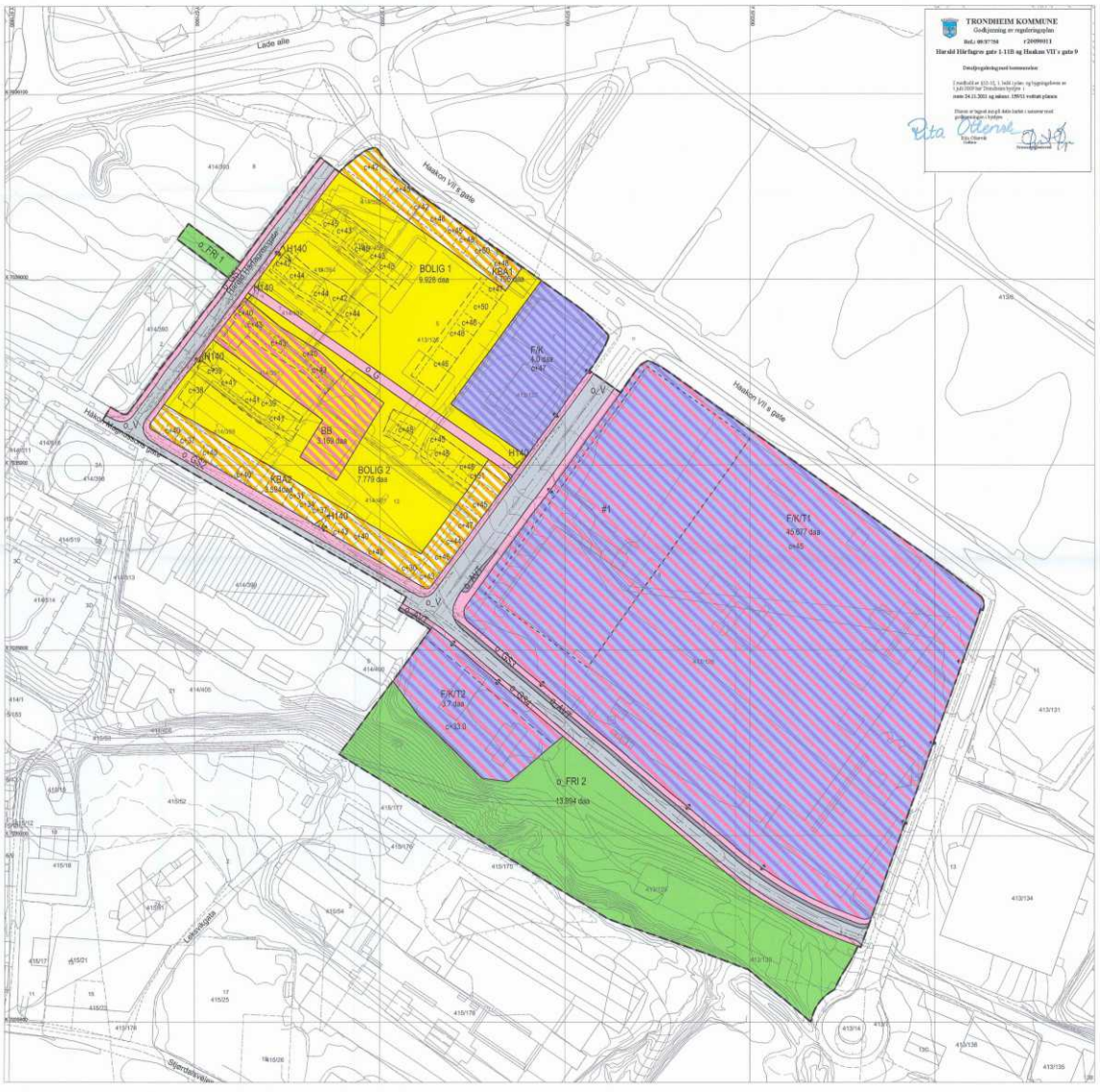
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 545	Fnr: 0	Snr: 23
Adresse:	Håkon Magnussons gate 24 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000





TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
RefJ: 09/37750 r20090011
Harald Hårfagres gate 1-11B og Haakon VII's gate 9

Detaljreguleringen kommenteres

[med hjemmel av §12-12, 1. ledd jfr.plan- og bygningsloven av 1.juli 2009 for Trondheim kommune]
vedtas 24.11.2011 og tilråder i HSVU vedtatt planen

Dato for vedtak og evt. dato for godkjenning av reguleringsplan i kommunestyret

Rita Ottervik
Leder

TEGNFORKLARING

PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)
- Boligtjenesteyting (1803)
- Forretning/Kontor (1810)
- Forretning/Kontor/tjenesteyting (1813)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
  Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

2.Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (2010)
- Gang/sykkelveg (2015)
- Gangareal (2016)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)

3. Grønnstruktur

- Friområde (3040)

§ 12-6, HENSYNSSONER

§ 11-8a jf §12-6

a.1) Sikringssone
Frisikt (140)

§ 12-7, BESTEMMELSER

Bestemmelsesområde, #1
parkeringsanlegg under grunnen

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert senterlinje veg
- Regulert høyde
- Grense hensynssoner
- Grense bestemmelser
- Avkjørsel



Koordinatsystem UTM sone32 euref 89 — Kartdatoen pr. 28.02.2011
Høydereferanse: Trondheim lokal — Kilde: Trondheim kommune — Ekv. 0,5m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av

Harald Hårfagres gate 1-11B og Haakon VII's gate 9

Plankart 1 av 2 - regulering på grunnen

MÅLESTOKK: 1:1000 (A1

REVISJONER	DATO	SIGN	REVISJONER	DATO	SIGN
Formål boligtjenesteyting er flyttet	15.06.11		Til sluttbehandlet	10.07.11	bm
Formål boligforretning er tilført	15.06.11		Til ny sluttbehandling	29.09.11	bm
G/S-veg i Håkon M gt endret til 5,5m	15.06.11				
Frisikt fra p-kjeller er tilført.	15.06.11				
Byggegrenser og cotehøyder er endret.	15.06.11				

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	05.01.2010	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	04.05.2010	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	22.03.2011	
Offentlig ettersyn	31.03.2011 – 12.05.2011	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget utsatt	30.08.2011	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget utsatt	20.09.2011	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	04.10.2011	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	03.11.2011	
Godkjent bystyret	24.11.2011	

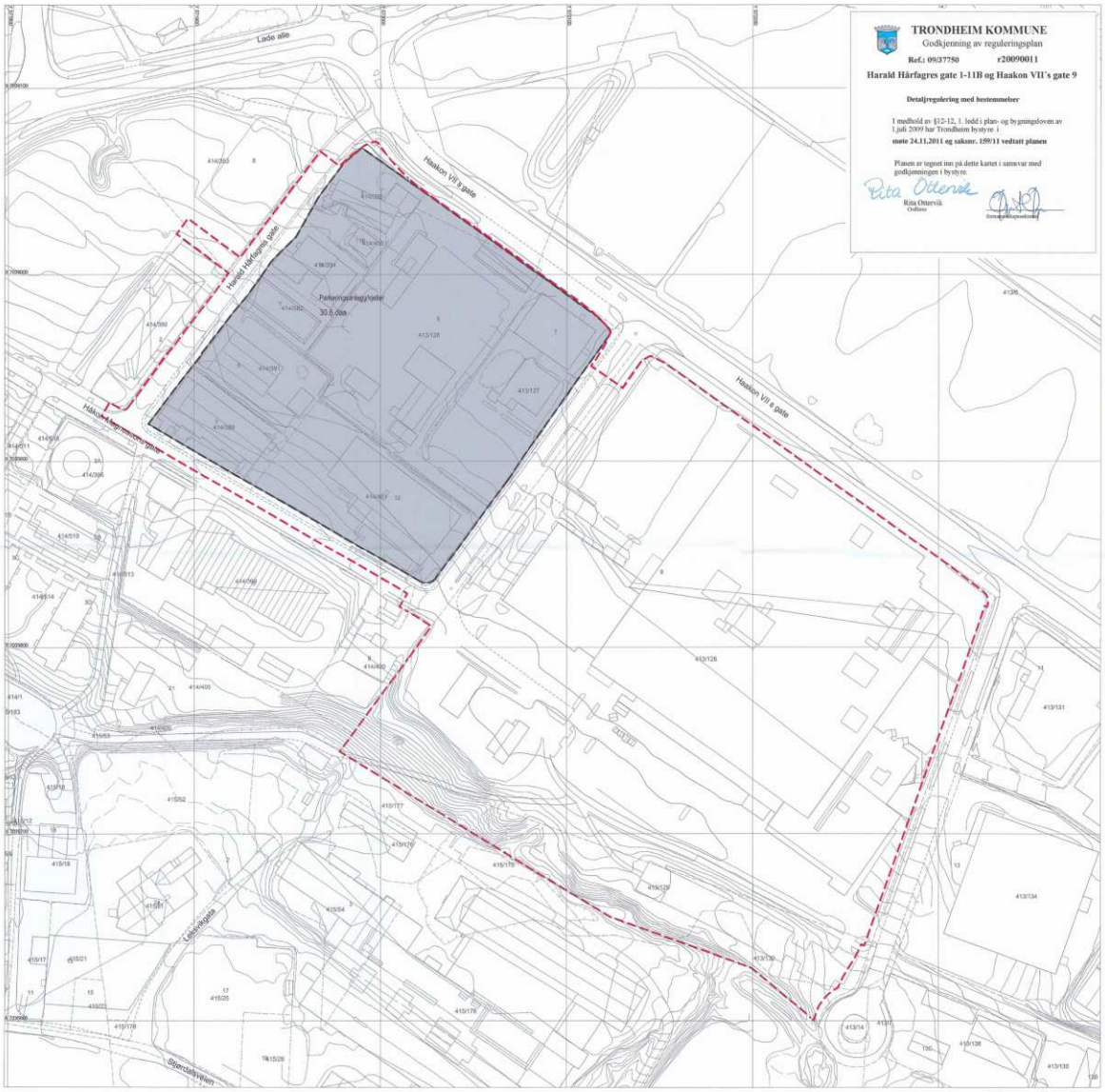
Planen er utarbeidet av: TEGN3

Planen er fremmet av: OBOS TRONDOS

Reguleringsplan nr: r20090011

Kommunens saksnr: 09/37750

DATO: 04.11.2010



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 09/37750 r20090011

Harald Hårfagres gate 1-11B og Haakon VII's gate 9

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009 har Trondheim bystyre i
møte 24.11.2011 og saksnr. 159/11 vedtatt planen

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

Rita Ottervik
Ordfører

Kommunalsjef/kommunaldirektør

TEGNFORKLARING

PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

2.Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Parkeringsanlegg (2083)

Juridiske linjer og symboler

Planens begrensning

Formålsgrense

Illustrasjonslinjer:

Planens totale omfang



Koordinatsystem UTM sone32 euref 89 — Kartuttrekk pr. 28.02.2011
Høydereferanse: Trondheim lokal — Kilde: Trondheim kommune — Ekv. 0,5m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av

Harald Hårfagres gate 1-11B og Haakon VII's gate 9

Plankart 2 av 2 - regulering under grunnen

MÅLESTOKK:

1:1000 (A1)

REVISJONER	DATO	SIGN	REVISJONER	DATO	SIGN
Til sluttbehandlet	10.07.11	bm/Tk			
Til ny sluttbehandling	29.09.11	bm/Tk			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		DATO	SIGN
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet		05.01.2010	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget		04.05.2010	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget		22.03.2011	
Offentlig ettersyn		31.03.2011 - 12.05.2011	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	utsatt	30.08.2011	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	utsatt	20.09.2011	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget		04.10.2011	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen		03.11.2011	
Godkjent bystyret		24.11.2011	

Planen er utarbeidet av: TEGN3

Planen er fremmet av: OBOS TRONDOS

DATO: 04.11.2010

Reguleringsplan nr: r20090011

Kommunens saksnr: 09/37750

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

SKANSKA NORGE AS

Postboks 1175 Oslo Sentrum
0107 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Geir Hanssen	BYGG-17/80183 oppgis ved alle henvendelser	Anders G. Berger	15.08.2017

Haakon VII's gate 3, ferdigattest for oppføring av boligblokker (hele tiltaket med unntak av næringsareal)

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	414 / 389 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	SKANSKA NORGE AS
Tiltakshaver:	OBOS NYE HJEM AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Geir Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: OBOS NYE HJEM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 28.07.2017.

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

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

Ferdigattesten gjelder hele tiltaket med unntak av næringsarealer. Ansvarlig søker har redegjort:

Håkon Magnussons gate 14, 16, 20 og 28 (næring)
Næringsarealer omfattes ikke av denne søknaden. Det foreligger ikke samtykke fra Arbeidstilsynet for næringsarealet, og frem til dette er på plass har byggesakskontoret meldt at hverken igangsettingstillatelse for innredningsarbeider eller brukstillatelse/ferdigattest vil innvilges. Manglende samtykke beror på forhold tilknyttet vareleveranser som er under utredning av OBOS.

Næringsdeler er overlevert tiltakshaver som uinnredet bygg for videresalg eller utleie. Det medfører at tiltakshaver senere må ivareta krav og forskrifter som gjelder for den aktuelle næringsvirksomhet når dette type næringsvirksomhet er avklart.

Skanska presiserer at næringsarealer er innredet og satt i drift med nødvendig tekrisk og bygningsmessig innredning for å ivareta brann, rømning og varsling.

Det er gitt rammetillatelse i delegasjonssak nr. FBR RAM 2839/13, med senere endring i RAM 3362/14 og FBR RAM 1091/15. Det er gitt igangsettingstillatelse trinn 1 i delegasjonssak FBR RAM 1190/15, trinn 2 i delegasjonssak nr. FBR IGT 1647/15, trinn 3 i delegasjonssak FBR IGT 2824/15, igangsettingstillatelse trinn 4 i delegasjonssak nr. FBR IGT 2830/15, igangsettingstillatelse trinn 5 i delegasjonssak nr. FBR IGT 4080/15 og igangsettingstillatelse trinn 6 i delegasjonssak nr. FBR IGT 4309/15.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne orienteringen gir viktige opplysninger hvis dere ønsker å klage på vedtak dere har fått underretning om.

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

SKANSKA NORGE AS

Postboks 1175 Oslo Sentrum
0107 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Geir Hanssen	BYGG-17/80183 oppgis ved alle henvendelser	Anders G. Berger	17.08.2017

Haakon Magnussons gate 18, 22, 24, 26 og 32, ferdigattest for oppføring av boligblokker (hele tiltaket med unntak av næringsareal)

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	414 / 389 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	414 / 544 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	414 / 545 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	414 / 543 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	414 / 545 / 0 / 0 300464473
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	414 / 545 / 0 / 0 300464470
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	414 / 544 / 0 / 0 300464468
Ansvarlig søker:	SKANSKA NORGE AS
Tiltakshaver:	OBOS NYE HJEM AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Geir Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: OBOS NYE HJEM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 28.07.2017. Dette vedtak erstatter vedtak datert 15.08.2017 i dokumentnr. BYGG-17/80183-2 da denne refererer til tidligere adresse.

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

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

Ferdigattesten gjelder hele tiltaket med unntak av næringsarealer. Ansvarlig søker har redegjort:

Håkon Magnussons gate 14, 16, 20 og 28 (næring)
Næringsarealer omfattes ikke av denne søknaden. Det foreligger ikke samtykke fra Arbeidstilsynet for næringsarealet, og frem til dette er på plass har byggesakskontoret meldt at hverken igangsettingstillatelse for innredningsarbeider eller brukstillatelse/ferdigattest vil innvilges. Manglende samtykke beror på forhold tilknyttet vareleveranser som er under utredning av OBOS.

Næringsdeler er overlevert tiltakshaver som uinnredet bygg for videresalg eller utleie. Det medfører at tiltakshaver senere må ivareta krav og forskrifter som gjelder for den aktuelle næringsvirksomhet når dette type næringsvirksomhet er avklart.

Skanska presiserer at næringsarealer er innredet og satt i drift med nødvendig tekrisk og bygningsmessig innredning for å ivareta brann, rømning og varsling.

Det er gitt rammetillatelse i delegasjonssak nr. FBR RAM 2839/13, med senere endring i RAM 3362/14 og FBR RAM 1091/15. Det er gitt igangsettingstillatelse trinn 1 i delegasjonssak FBR RAM 1190/15, trinn 2 i delegasjonssak nr. FBR IGT 1647/15, trinn 3 i delegasjonssak FBR IGT 2824/15, igangsettingstillatelse trinn 4 i delegasjonssak nr. FBR IGT 2830/15, igangsettingstillatelse trinn 5 i delegasjonssak nr. FBR IGT 4080/15 og igangsettingstillatelse trinn 6 i delegasjonssak nr. FBR IGT 4309/15.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne orienteringen gir viktige opplysninger hvis dere ønsker å klage på vedtak dere har fått underretning om.

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

SKANSKA NORGE AS

Postboks 1175 Oslo Sentrum
0107 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Geir Hanssen	BYGG-17/80183 oppgis ved alle henvendelser	Anders Hoås	17.01.2018

Håkon Magnussons gate 28, ferdigattest (næringsareal)

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	414 / 389 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	414 / 544 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	414 / 545 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	414 / 543 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	414 / 545 / 0 / 0 300464473
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	414 / 545 / 0 / 0 300464470
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	414 / 544 / 0 / 0 300464468
Ansvarlig søker:	SKANSKA NORGE AS
Tiltakshaver:	OBOS NYE HJEM AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Geir Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: OBOS NYE HJEM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 12.01.2018. Søknaden er komplettert 17.01.2018.

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

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

Det er i vårt vedtak datert 17.08.2017 i dokumentnr. BYGG-17/80183-4 gitt ferdigattest for *hele tiltaket med unntak av næringsareal*, basert på følgende vedtak:

Rammetillatelse i delegasjonssak nr. FBR RAM 2839/13, med senere endring i RAM 3362/14 og FBR RAM 1091/15. Det er gitt igangsettingstillatelse trinn 1 i delegasjonssak FBR RAM 1190/15, trinn 2 i delegasjonssak nr. FBR IGT 1647/15, trinn 3 i delegasjonssak FBR IGT 2824/15, igangsettingstillatelse trinn 4 i delegasjonssak nr. FBR IGT 2830/15, igangsettingstillatelse trinn 5 i delegasjonssak nr. FBR IGT 4080/15, igangsettingstillatelse trinn 6 i delegasjonssak nr. FBR IGT 4305/15 og igangsettingstillatelse trinn 7 i delegasjonssak nr. FBR IGT 1685/16.

Denne ferdigattesten gjelder i tillegg til tidligere ferdigattest i saken, vedtak slik det er beskrevet i vedtak datert 02.10.2017 i dokumentnr. BYGG-17/80183-11.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

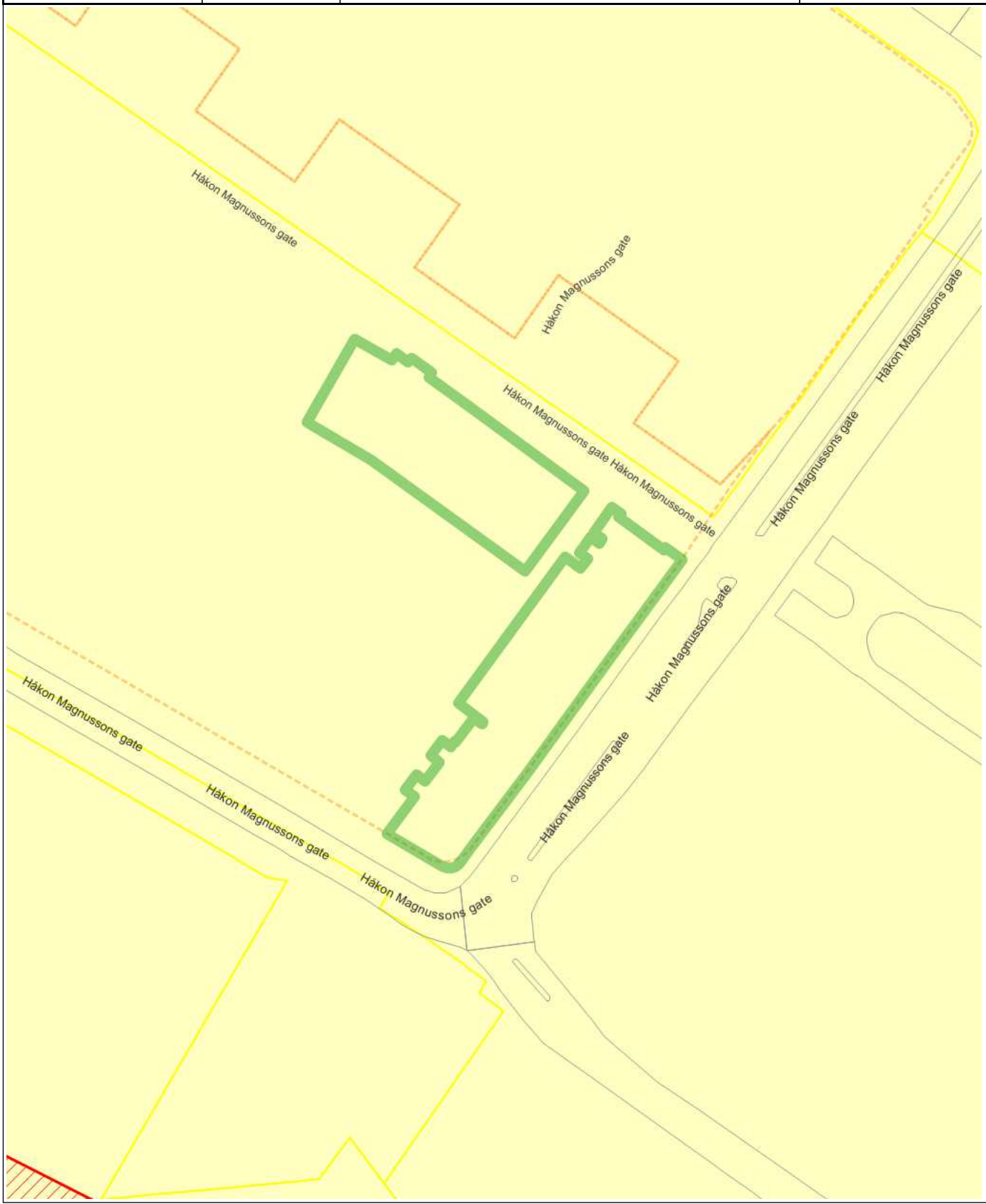
Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om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

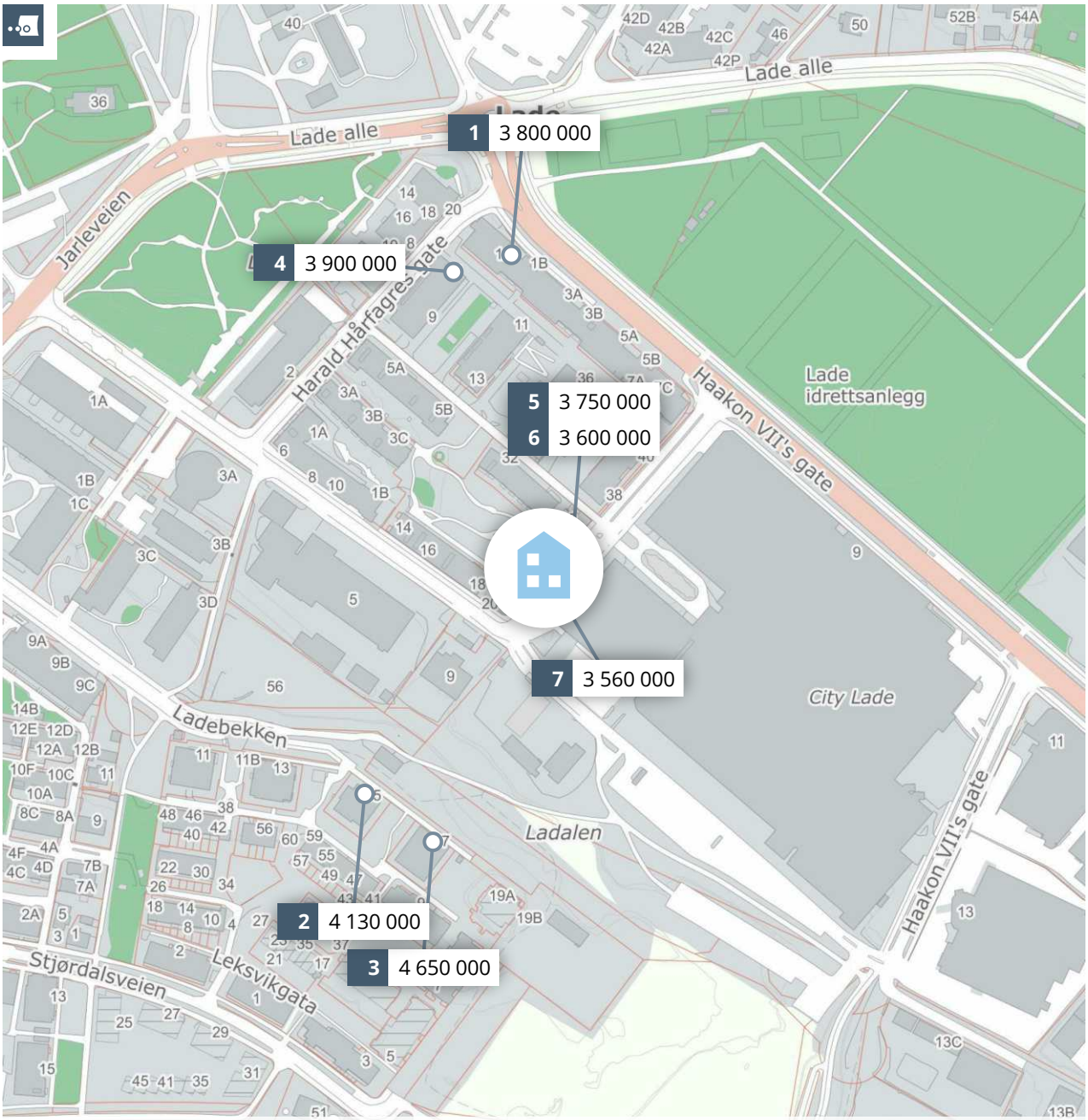
Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 545	Fnr: 0	Snr: 23
Adresse:	Håkon Magnussons gate 24 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000





Meglers verdivurdering

HÅKON MAGNUSSONS GATE 24

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 19.03.2026

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: Jonas Paulsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Håkon Magnussons gate 24, 7041 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 414 BNR 545 FNR 0 SNR 23 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS SØRGJERDET

Verdivurdert til

3 590 000

0	3 590 000	83 488
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	43 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	2 295
Formue	21 795
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Haakon VII's gate 1 A 43 m² 2020 3. etg 1 sov	23.01.2026	3 490 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**88 372**
2	Ladebekken 15 45 m² 2023 5. etg 1 sov	11.09.2025	4 190 000	**4 130 000**	0	4 130 000	**91 778**
3	Ladebekken 17 58 m² 2023 8. etg 2 sov	04.03.2026	4 690 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**80 172**
4	Harald Hårfagres gate 7 48 m² 2020 4. etg 1 sov	21.03.2025	3 590 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**81 250**
5	Håkon Magnussons gate 26 47 m² 2017 4. etg 1 sov	21.05.2025	3 490 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**79 787**
6	Håkon Magnussons gate 26 44 m² 2017 6. etg 1 sov	08.06.2023	3 490 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**81 818**
7	Håkon Magnussons gate 24 48 m² 2017 5. etg 1 sov	17.10.2025	3 390 000	**3 560 000**	0	3 560 000	**74 167**

Velkommen til en særdeles flott 2-roms selveierleilighet med utmerket beliggenhet på populære Lade. Boligen ble ferdigstilt i 2017 og nyter godt av en moderne standard hvor det er lagt stor vekt på kvalitet og komfort både innvendig og utvendig.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.04.2023	26.04.2023	22.06.2023	3 290 000	3 430 000	0	3 430 000
06.09.2018	14.09.2018	19.10.2018	2 890 000	2 890 000	0	2 890 000
01.06.2017		01.06.2017	-	2 280 000	-	2 280 000

Leiligheter til salgs i SØRGJERDET grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

4.5M
4.3M
4 207 000 Prisantydning i snitt
4.1M
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
85
dager

Leiligheter solgt i SØRGJERDET grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

3 839 000 Salgspris i snitt
3 833 000 Prisantydning i snitt

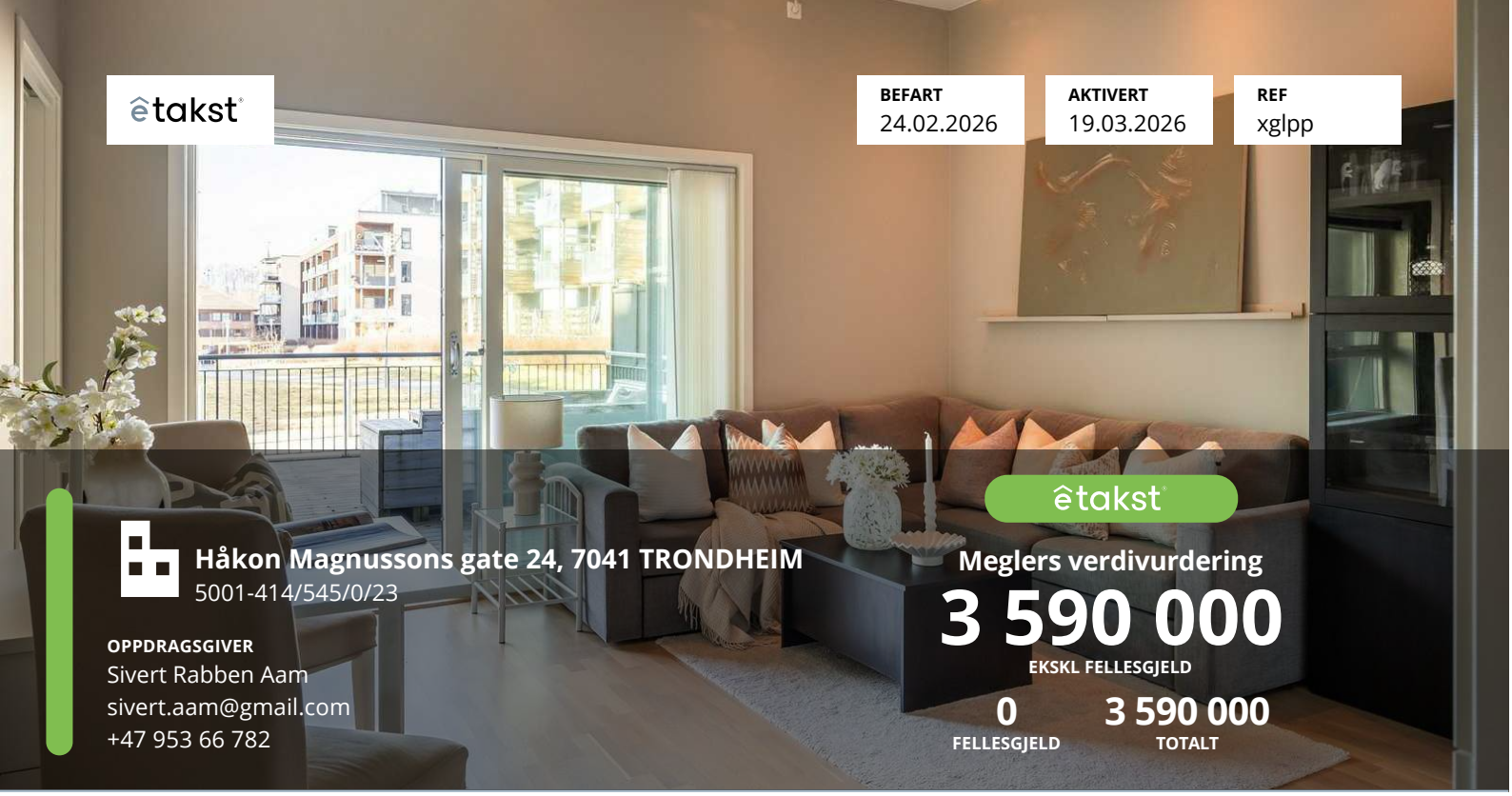
Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

83 488 Håkon Magnussons gate 24
Totalpris 3 590 000

67 258 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd
65 911 SØRGJERDET grunnkrets i snitt siste 3 mnd



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
24.02.2026	19.03.2026	xglpp

Håkon Magnussons gate 24, 7041 TRONDHEIM
5001-414/545/0/23

OPPDRAGSGIVER
Sivert Rabben Aam
sivert.aam@gmail.com
+47 953 66 782

etakst
Meglers verdivurdering
3 590 000
EKSKL FELLESGJELD

0	3 590 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	2 104 m2
Byggeår	2017
Soverom	1
Etasje	1
Fellesutgifter	2 295
Formue	21 795

AREAL

BRA-i	43 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke Ukjent

EGENSKAPER

Balkong, heis og parkering.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Håkon Magnussons Gate 22, 7041 Trondheim	15.03.2023	3 410 000	0	3 410 000	2017	43 m²
Håkon Magnussons Gate 24, 7041 Trondheim	26.04.2023	3 430 000	0	3 430 000	2017	41 m²
Håkon Magnussons Gate 26, 7041 Trondheim	08.06.2023	3 600 000	0	3 600 000	2017	44 m²

Velkommen til en særdeles flott 2-roms selveierleilighet med utmerket beliggenhet på populære Lade. Boligen ble ferdigstilt i 2017 og nyter godt av en moderne standard hvor det er lagt stor vekt på kvalitet og komfort både innvendig og utvendig.

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

MEGLER
Jonas Paulsen
jonas.paulsen@privatmegleren.no
+4791511559

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

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

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.
