



PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

SOLVEIG ABRAHAMSENS
VEG 32A

Vedlegg

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Planskisser

Byggemeldte tegninger

Seksjonstegninger

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260080
Adresse	Solveig Abrahamsens veg 32A		
Postnr.	7054	Sted	RANHEIM
Selgers navn	Snorre Øie Moe		
Selgers navn	Helena Edvardsen Haugan		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

04/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

DNB Fremtind

Polise/avtalenr.:

29598015

Våtrom

Initialer selger:
S Ø
H E

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Tett sluk på takterrasse, fjernet løv etc av eier. Ble også lagt opp til enklere tilgang på sluk av utbygger.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem og når?

Utbygger Godshavn høst/vinter 2024 i forbindelse med tett sluk. Ble kontrollert avløp da vi avdekket noe vann i taket i gang høst 2024, men ble kontrollert og utbedret av utbygger.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Utbedret av utbygger

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Initialer selger:
S Ø
H E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Se kommentar under avløp

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Se kommentar under avløp.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

Initialer selger:

S Ø

H E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

Initialer selger:

S Ø

H E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest november 2021

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Tidligere eier har isolert utvendig bod og satt opp gjerde i hagen av ufaglært

Initialer selger:

S Ø

H E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☒ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

S Ø

H E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato 27.07.2026

Signert av Snorre Øie Moe

Signert av Helena Edvardsen Haugan

Initialer selger:

S Ø

H E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



[Sjekk gyldighet på rapport](#)



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Solveig Abrahamsens veg 32 A

7054 RANHEIM

5001/29/156/7/0/0

Rapportdato

31.07.2026

TG 0		1
TG 1		13
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

SOLVEIG ABRAHAMSENS VEG 32 A - 5001/29/156/7/0/0

Befaring utført den 12.06.2026 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as

Klæbuveien 193
7031 Trondheim

+4741191616
post@yggdrasiltakst.no



Medlem av
NITO





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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



Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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



Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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



Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

SOLVEIG ABRAHAMSENS VEG 32 A - 5001/29/156/7/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.



Om boligen

Adresse: Solveig Abrahamsens veg 32 A , 7054, RANHEIM

Matrikkel: 5001/29/156/7/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2021

Tomt: 2 518.60 m²

Hjemmelshaver(e): Helena Haugan, Snorre Moe

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Rekkehus er oppført i to etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Flatt tak trolig tekket med papp. Etasjeskille av tre. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er vurdert på et generelt grunnlag da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Rapport Ferdigstilt 18.06.2026, årsak til rapport av gammel standard er oppdatering av dato for underskrevet egenerklæring.

SOLVEIG ABRAHAMSENS VEG 32 A - 5001/29/156/7/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

1 Etasje

BRA-i 39 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 22 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, stue, kjøkken, bad samt bod/teknisk	Beskrivelse av BRA-e Ekstern bod	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal 2 Terrasser

2 Etasje

BRA-i 31 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 6 m ²
Beskrivelse av BRA-i 2 soverom, gang og loftstue	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Takterrasse

Sum areal

BRA-i 70 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 28 m ²
-----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	---

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA 75 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

SOLVEIG ABRAHAMSENS VEG 32 A - 5001/29/156/7/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0**Bygningsdeler med TG 2****TG 2****0****Bygningsdeler med TG 3****TG 3****0****Bygningsdeler med TG IU****TG IU****1**

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Boligen har ikke hatt ombygging eller større rehabilitering av betydning siden boligen var ny og ikke de siste 5 årene.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

27.07.2026

SOLVEIG ABRAHAMSEN VEG 32 A - 5001/29/1567/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.11.2021.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei



Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Støpt plate på mark

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Grunnmuren er innvendig plateslått og utvendig pusset. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert symptomer på konstruksjonsmessige svekkelser, setninger e.l.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplst?

Nei

Kommentar:

Støpt plate på mark

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke gjort fuktindikasjoner i gulv eller vegger der dette ble prøvet målt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1-5 år.



Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20-60 år.



Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Utvendig kledning består av stående trekledning. Ingen skader eller avvik avdekket ved visuell kontroll. Kun behov for normalt periodisk vedlikehold.

Levetid:



Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.



Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.



Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

3 lags isolervindu med trekarm.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår.

Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.



Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Etablert terrasse med utgang fra stue/kjøkken

Etablert takterrasse med utgang fra loftstue

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Takterrasse som er tekket med asfaltapp/membran og ned trelemmer/terrassebord. Langsgående rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.



Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Flatt tak

Inspisert fra:

Annet

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.

TG 1: TG 1: Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket sperrekonstruksjon uten muligheter for inspeksjon uten destruktive tiltak, dette ble ikke utført. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og material valg.



Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigeledd? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Annet

Taktekking:

Asfaltpapp

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag**Kommentar:**

Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand.

Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av himling i loftsetasjen.

Det anbefales jevnlig rengjøring av taksluk.

Levetid:

⚠ Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.

⚠ Normal intervall for utskiftinger av lufteluker, ventilasjonshetter er 20-40 år.

⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Bad fremstår som ved byggeår.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Kommentar:

Ingen avvik utover normal bruksslitasje oppdaget

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater**TG 1** **Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.



Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:



Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.



Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.



Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:

Vegghengt toalett, Dusjnise med dusjgarnityr på vegg, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

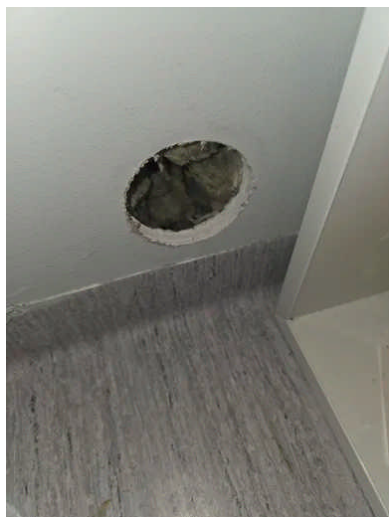
Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

11

Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 1



Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag, Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

TG 1: Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp

Trappen går fra 1. etasje til 2. etasje.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Ja

Kommentar:

Trappen er forskriftsmessig utført. Ingen skader eller avvik avdekket.



Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Stekeovn, Platetopp, Oppvaskmaskin

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.



Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.



Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkopplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluger og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Fjernvarme

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Bod/teknisk

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.
Samsvarserklæringen ligger i FDV mappen til leiligheten men er ikke sett av takstmann.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Kommentar:

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Ikke installert VVB i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

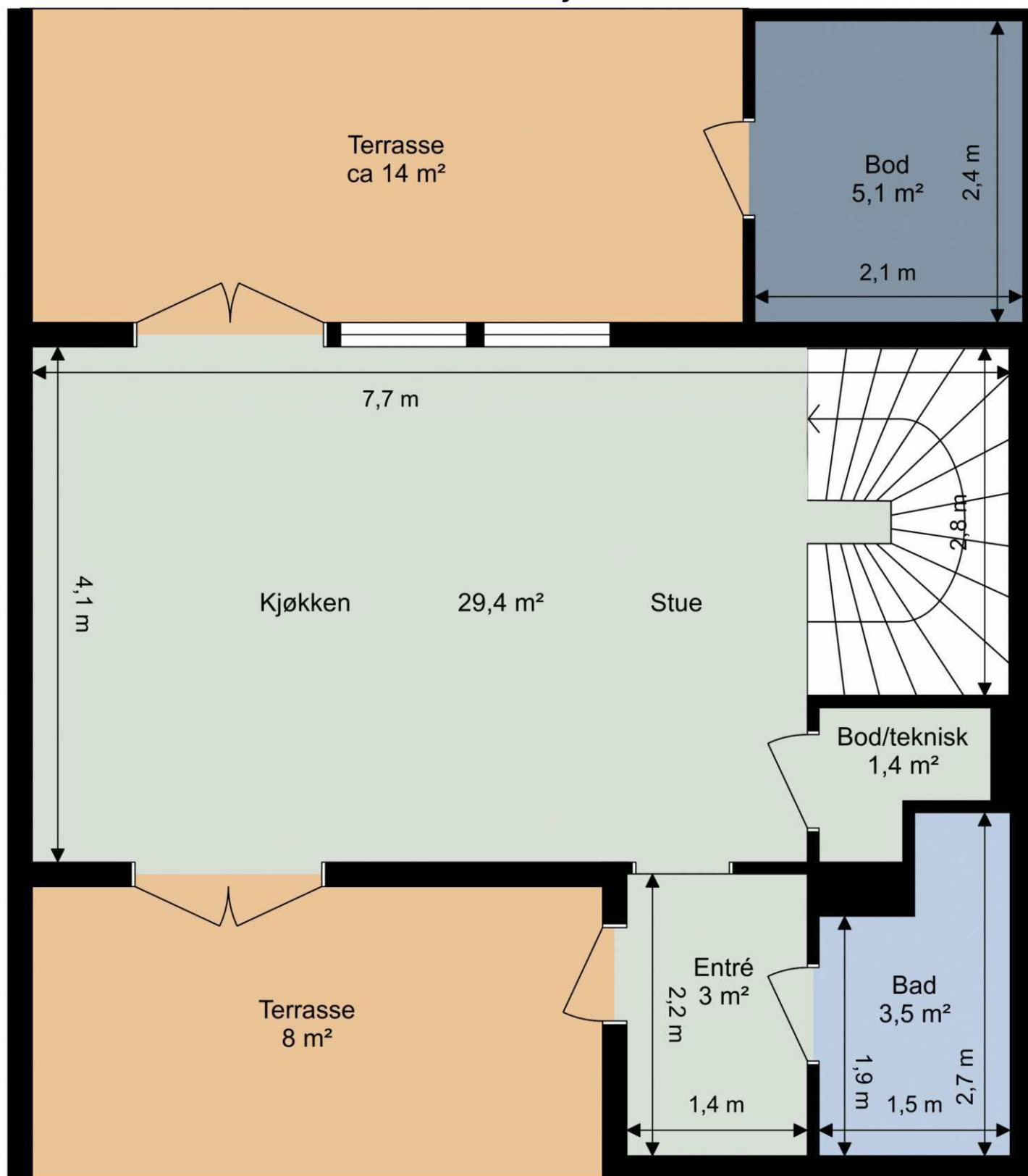
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Bilde



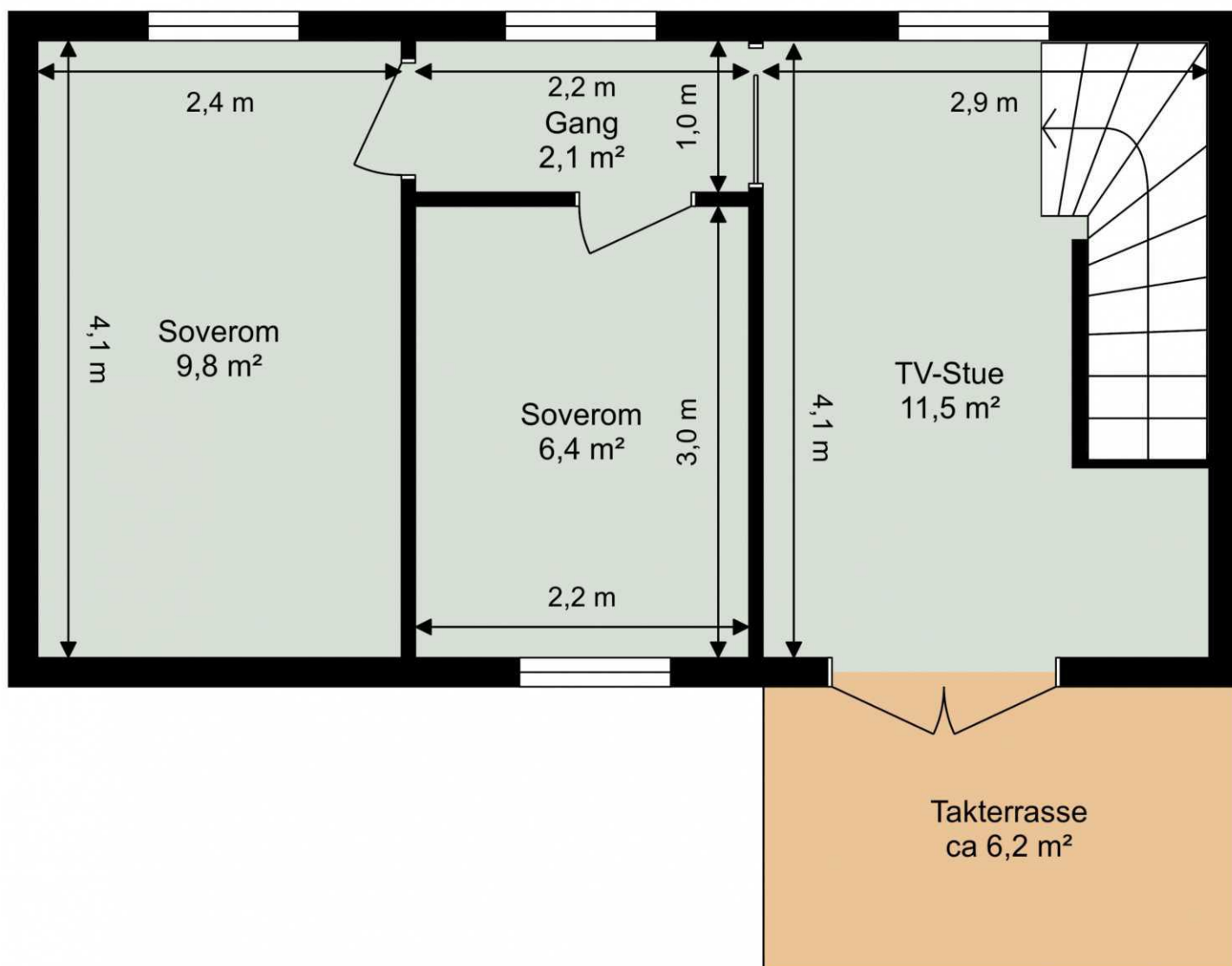
Solveig Abrahamsens veg 32 A

1. Etasje



Solveig Abrahamsens veg 32 A

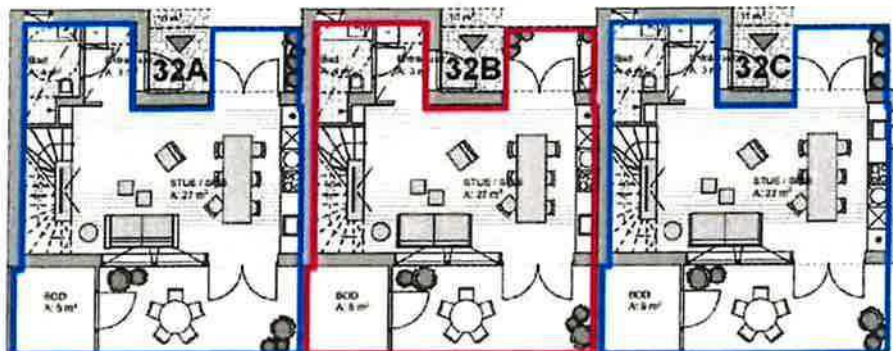
2. Etasje



Bygningsnr
300796818

Bygningsnr
300796817

Bygningsnr
300796813



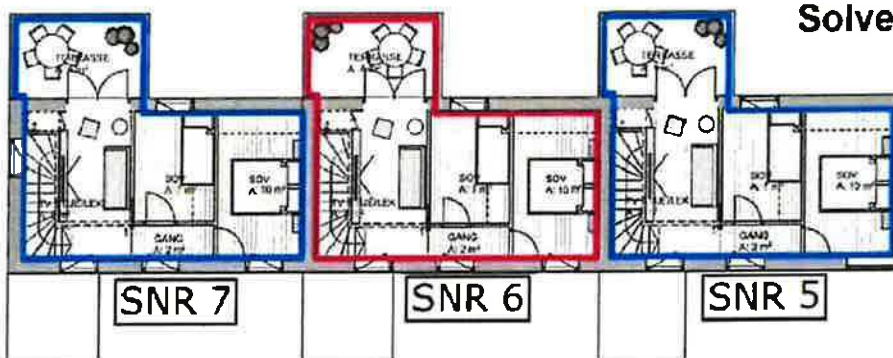
1.ETASJE

SNR 7

SNR 6

SNR 5

Solveig Abrahamsens veg 32A-32C



2.ETASJE

SNR 7

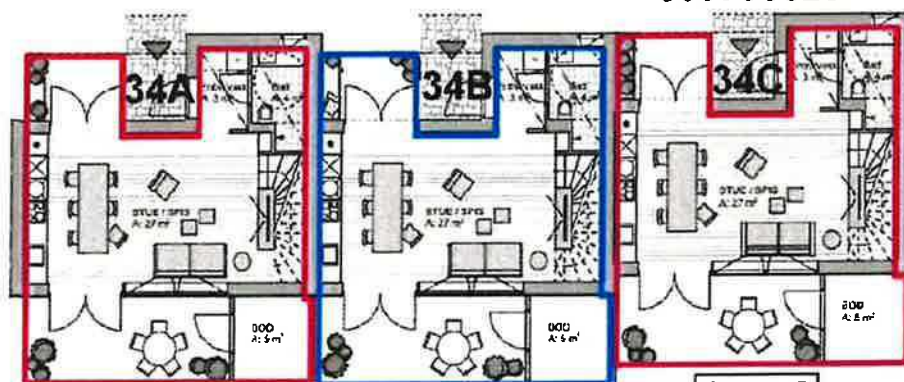
SNR 6

SNR 5

Bygningsnr
300796829

Bygningsnr
300796828

Bygningsnr
300796826



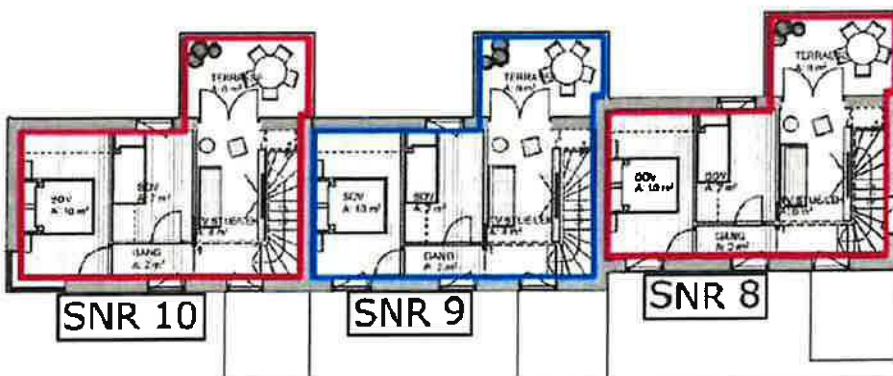
1.ETASJE

SNR 10

SNR 9

SNR 8

Solveig Abrahamsens veg 34A-34C



2.ETASJE

SNR 10

SNR 9

SNR 8

SNR = seksjonsnummer

Eierseksjonering

Gnr: 29 Bnr: 156

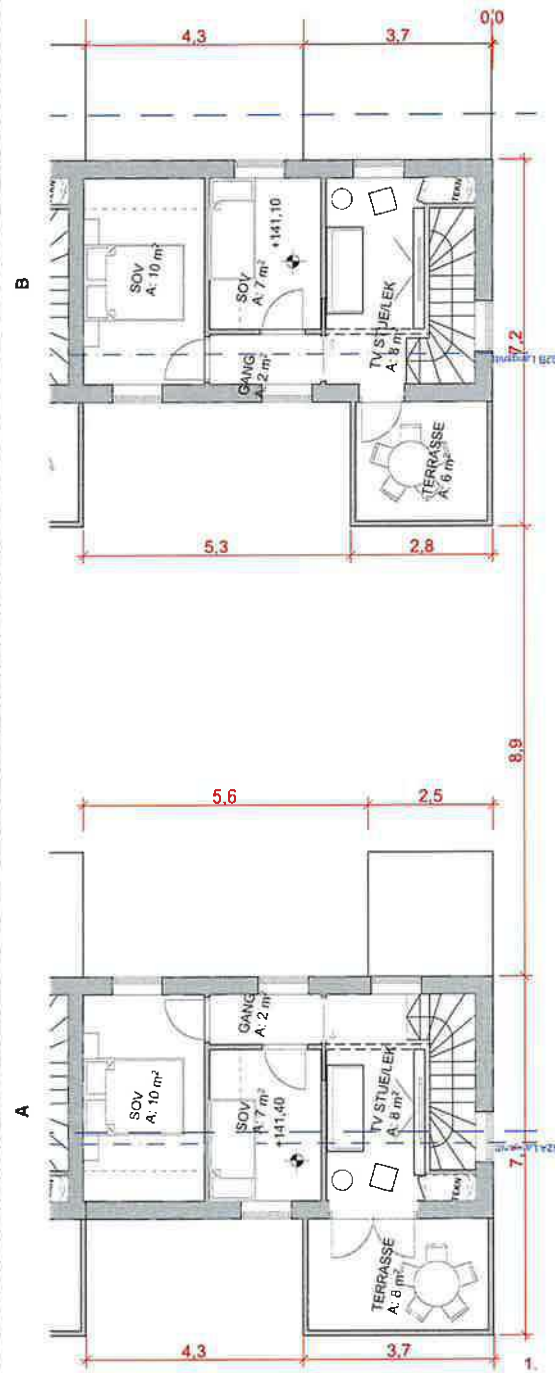
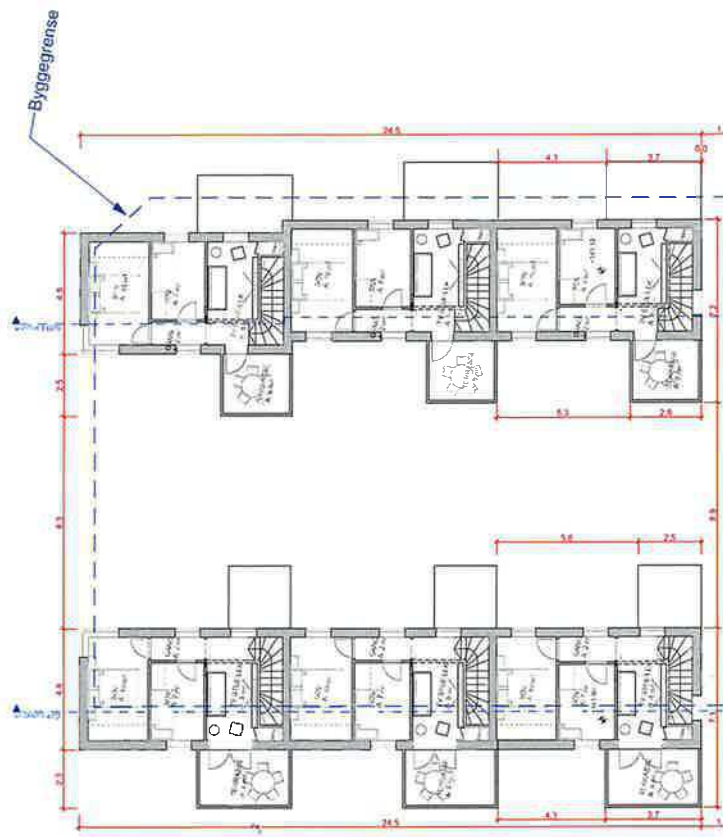
i Trondheim kommune

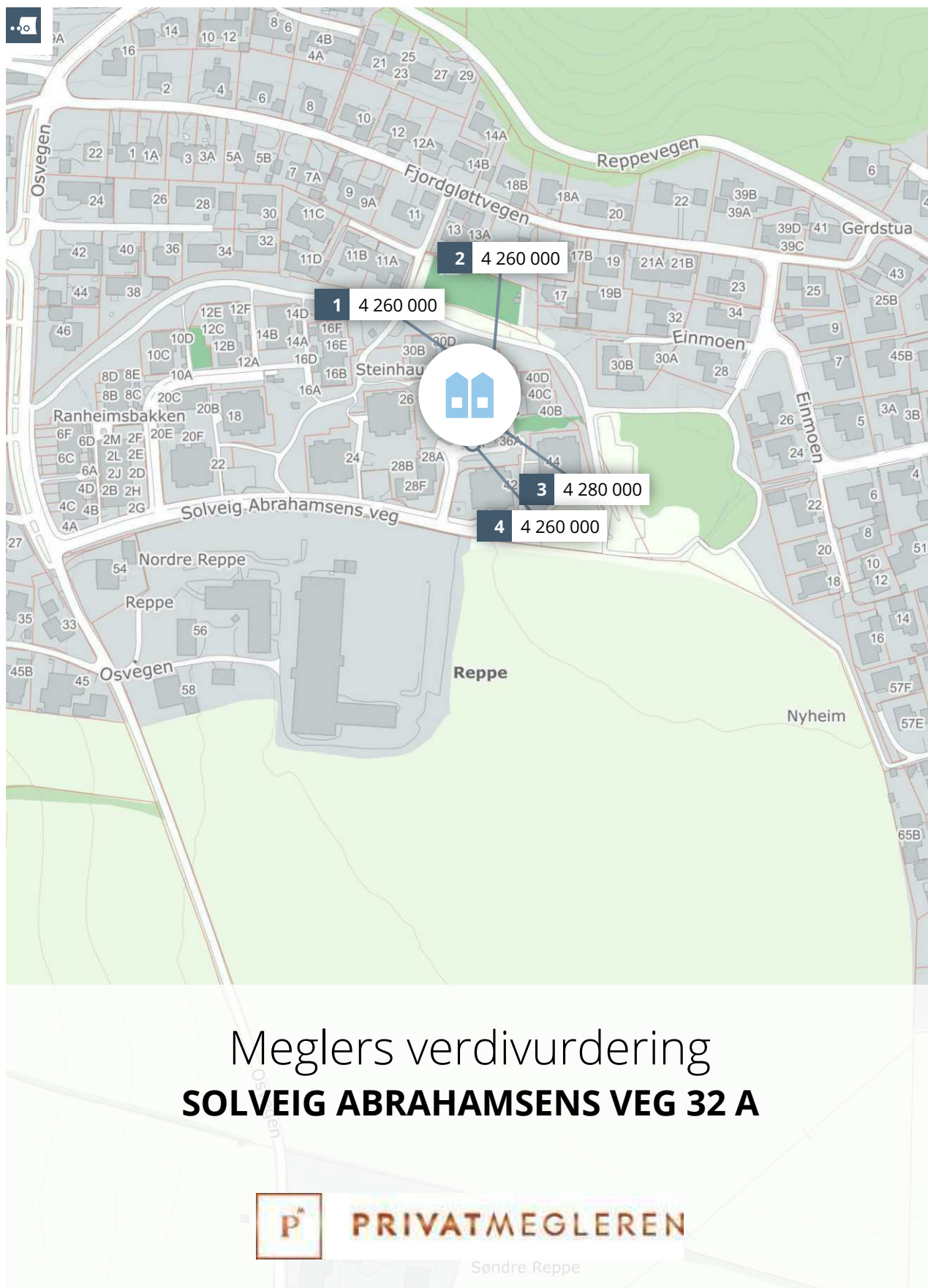
Saksnr.: 202066939

Dato: 14.10.2020

Side 3/5







Rapport utført av Benum & Johansen den 04.08.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Rune Larsson.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Solveig Abrahamsens veg 32 A, 7054 RANHEIM

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i
2021

GNR 29 BNR 156 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 5001
TRONDHEIM GRUNNKRETS RANHEIM 14

Verdivurdert til

4 290 000

-	4 290 000	61 286
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	5 m²	- m²	28 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	1 524
Formue	6 220
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Solveig Abrahamsens veg 32 C 70 m² 2021 2 519 m² 2 sov	12.11.2025	4 290 000	4 260 000	0	4 260 000	60 857
2 Solveig Abrahamsens veg 38 C 72 m² 2021 2 519 m² 2 sov	21.11.2025	4 290 000	4 260 000	0	4 260 000	59 167
3 Solveig Abrahamsens veg 36 B 70 m² 2021 2 519 m² 2 sov	18.08.2025	4 390 000	4 280 000	0	4 280 000	61 143
4 Solveig Abrahamsens veg 34 A 70 m² 2021 2 519 m² 2 sov	18.11.2025	4 290 000	4 260 000	0	4 260 000	60 857

Svært pent rekkehus oppført i 2021 med god standard. Boligen er ført opp over 2 etasjer, med en naturlig og god inndeling. Området er både sentrumsnært og landlig på samme tid, samt svært barnevennlig. Boligen nyter godt av terrasse på begge sider, samt endebeligheten i sin rekke.

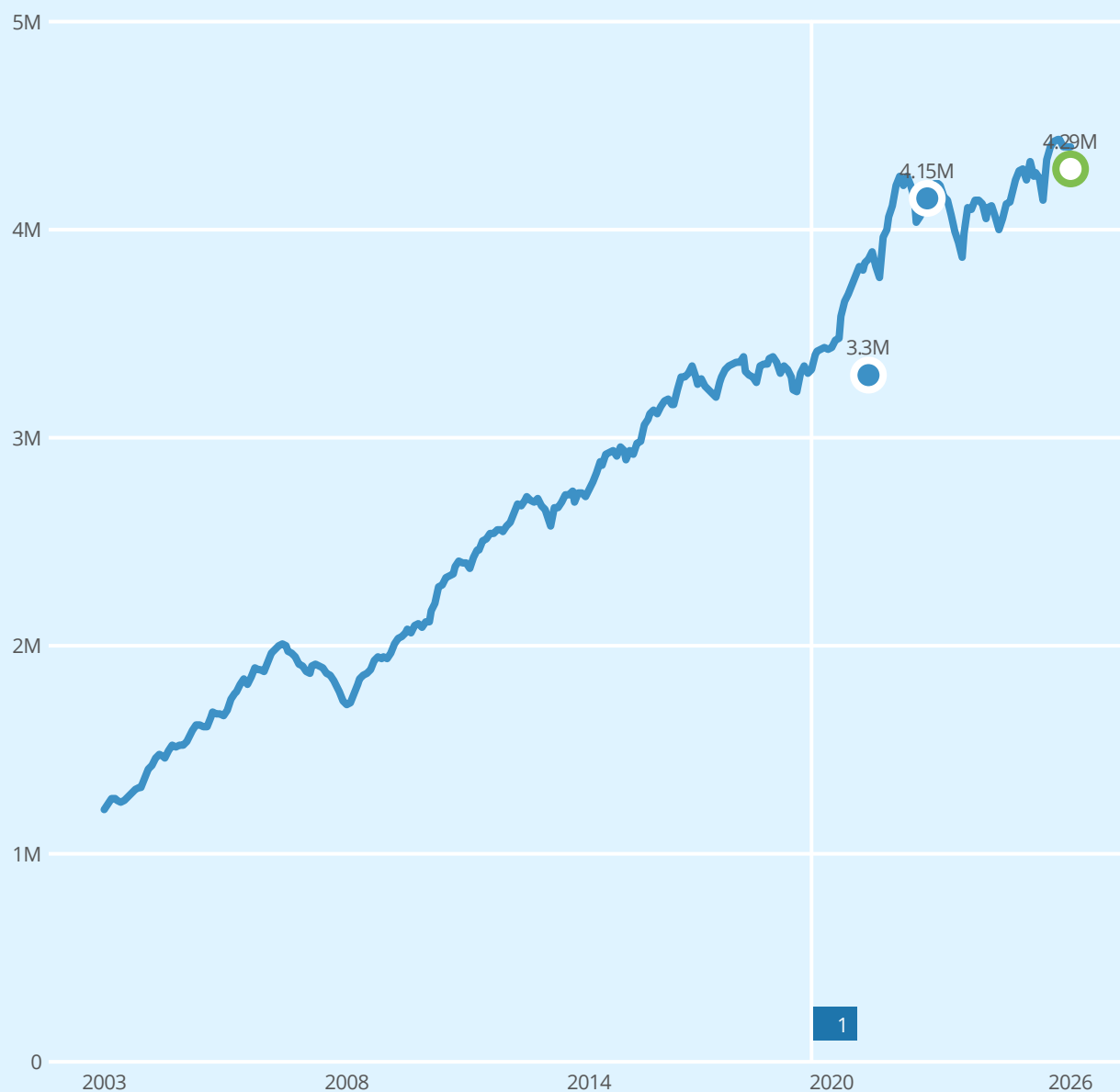
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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



Meglernes verddivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESBJELD	TOTALPRIS	
27.01.2023	23.02.2023	28.04.2023	3 990 000	4 150 000	0	4 150 000	
09.09.2021		09.09.2021	-	3 300 000	-	3 300 000	
24.03.2020		24.03.2020	-	10 928 000	-	10 928 000	2

2

Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.



Rekkehus til salgs i RANHEIM 14 grunnkrets nå



4 440 000

Prisantydning i snitt

4.7M

4.3M

4.1M

Annonnene har i
snitt ligget ute i126
dager

Rekkehus solgt i RANHEIM 14 grunnkrets siste 12 mnd

5 189 000
5 145 000

Salgspris i snitt

Prisantydning i snitt

5.2M

5.1M

5.0M

Solgt i snitt
i løpet av37
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

61 286

Solveig Abrahamsens veg
32 A Totalpris 4 290 000

53 249

RANHEIM 14 grunnkrets i
snitt siste 12 mnd

52 022

Østbyen bydel i snitt siste
12 mnd



Adresse

Solveig Abrahamsens veg 32A, 7054 RANHEIM

Dato for energimerking

15.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-321771

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300796818

Gårdsnummer

29

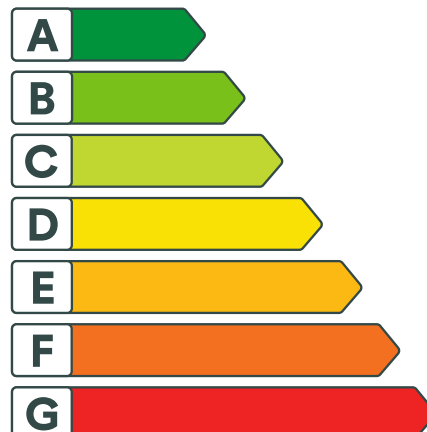
Bruksnummer

156

Seksjonsnummer

7

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2021

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

77,0 m²

Oppvarmet bruksareal

77,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

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

105,85 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

108,51 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 355 kWh



Solveig Abrahamsens veg 32A, 7054 RANHEIM



Detaljering

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



Solveig Abrahamsens veg 32A, 7054 RANHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

SIVILINGENIØR GODHAVN AS

Erling Skakkesg 52
7012 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-20/85078		01.11.2021
	oppgis ved alle henvendelser		

Osvegen, ferdigattest for oppføring av 8 rekkehus og 12 mikrohus

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 29/156/0/1, 29/156/0/2, 29/156/0/3, 29/156/0/4, 29/156/0/5, 29/156/0/6, 29/156/0/7, 29/156/0/8, 29/156/0/9, 29/156/0/10, 29/156/0/11, 29/156/0/12, 29/156/0/13, 29/156/0/14, 29/156/0/15, 29/156/0/16, 29/156/0/17, 29/156/0/18, 29/156/0/19, 29/156/0/20

Bygningsnummer: 300796821, 300796812, 300796818, 300796830, 300796819, 300796808, 300796813, 300796828, 300796809, 300796817, 300796829, 300796825, 300796807, 300796826, 300796837, 300796838, 300796833, 300796834, 300796832, 300796840

Ansvarlig søker: SIVILINGENIØR GODHAVN AS
Tiltakshaver: GODHAVN UTBYGGING AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	NO 989 091 565
Byggesakskontoret	Trondheim		
Postboks 2300 Torgarden			
7004 Trondheim			

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

Kopimottaker: GODHAVN UTBYGGING AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 20.10.2021.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon 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 slik det er beskrevet i vedtak BYGG-20/85078-7.

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 Statsforvalteren 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 KOMMUNE

Byggesakskontoret

SIVILINGENIØR GODHAVN AS

Erling Skakkesg 52
7012 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-20/85078		01.11.2021
	oppgis ved alle henvendelser		

Osvegen, ferdigattest for oppføring av 8 rekkehus og 12 mikrohus, samt opphevelse av tidligere ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 29/156/0/1, 29/156/0/2, 29/156/0/3, 29/156/0/4, 29/156/0/5, 29/156/0/6, 29/156/0/7, 29/156/0/8, 29/156/0/9, 29/156/0/10, 29/156/0/11, 29/156/0/12, 29/156/0/13, 29/156/0/14, 29/156/0/15, 29/156/0/16, 29/156/0/17, 29/156/0/18, 29/156/0/19, 29/156/0/20

Bygningsnummer: 300796821, 300796812, 300796818, 300796830, 300796819, 300796808, 300796813, 300796828, 300796809, 300796817, 300796829, 300796825, 300796807, 300796826, 300796837, 300796838, 300796833, 300796834, 300796832, 300796840

Ansvarlig søker: SIVILINGENIØR GODHAVN AS

Tiltakshaver: GODHAVN UTBYGGING AS

Forhåndskonferanse:

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

Denne ferdigattesten erstatter tidligere ferdigattest gitt i vedtak BYGG-20/85078-26.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: GODHAVN UTBYGGING AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 20.10.2021.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-20/85078-7.

Byggesakskontoret opphever ferdigattest gitt i vedtak BYGG-20/85078-26, da vedtaket inneholder skrivefeil, jf. forvaltningsloven § 35.

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 Statsforvalteren 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.

Vedtekter
for
Sameiet Solveig Abrahamsens veg 30-40

(org. nr. 927 833 557)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Solveig Abrahamsens veg 30-40. Sameiet ble opprettet ved tinglyst søknad om seksjonering den 06.11.20.

Alle seksjonseiere vil eie en ideell andel i Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer. De som har kjøpt rett til parkering vil eie en ideell andel i Realsameiet Reppetoppen Parkering BT 4.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 20 boligseksjoner på eiendommen gnr. 29, bnr. 156 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrasket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. 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, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Hver seksjonseier har enerett til bruk og vedlikeholdsplikt av fellesareal i henhold til vedlagt bruksrettsplan, **vedlegg 1**.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Parkeringskjeller under området utgjør en egen eiendom (anleggseiendom), gnr. 29 bnr. 154. Realsameiet Reppetoppen Parkering BT 4 med egne vedtekter, og inngår ikke i sameiet.

Seksjoner som har kjøpt rett til p-plass innehar ideell andel i parkeringskjelleren. Eierandel til parkering vil bli tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon. Parkeringsplass tildeles av utbygger ved innflytting. Rettighet til parkering kan selges til seksjonseiere innenfor gnr. 29 bnr. 153, 156 og xx.

Det blir utarbeidet egne vedtekter for Realsameiet Reppetoppen Parkering BT 4 som regulerer forholdet mellom eierne.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

j) Utvendige arealer iht. bruksrettsplan, **vedlegg 1.**

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene

skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, kontingent realsameiet, forretningsførsel, evt. revisjon og evt. parkering som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til det antall parkeringsplasser som disponeres.

Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte.

Dersom særlige grunner taler for det, kan visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Denne regelen er i hovedsak aktuell for nye felleskostnader som ikke var regnet med ved den opprinnelige fastleggingen av fordelingsnøkkelen.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Sameiet Solveig Abrahamsens veg 30-36, org.nr. xxx xxx xxx
gnr.29 bnr.156 i Trondheim kommune
Vedlegg til vedtektene pkt. x
datert 23.09.2020



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 30-40

Tid: Tirsdag 24.03.2026 - kl.18:00

Sted: Smia - reppe søndre

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

Hva gjør vi med overskudd

Forslag til vedtak: Setter av alt overskudd til sameiet om det skal dukke opp uforutsette kostnader.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Styret har satt 35.000kr som året før.

Forslag til vedtak: Godkjenne godtgjørelse

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Sak for informasjon om fremtidig utvikling

Nå som nybygg garantien har utgått kan det være behov for å øke felleskostnadene for å sikre en større buffer om det skal dukke opp ulike kostnader vi ikke har budsjettert.

Når det på sikt vil komme behov for vedlikehold av sameiet vårt, må vi se på om en individuell fordeling, eller felles kostnads bæring vil være aktuell. For eksempel ved maling/beis av hus. eller andre utbedringer. Hvordan ønsker vi at det skal håndteres

Vi har forsikring, og i dag er egenandel 12.000kr.

Forslag til vedtak: Foreslår at saken tas videre på styremøte etter årsmøte. og at vedlikeholdsplan, mm fastsettes.

5. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Lars Lien Otnes

5.2 Styremedlem for 1 år

På valg: Morten Andersen

Årsmøtet kan bare behandle saker som står i innkallingen. Seksjonseier har forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, annet husstandsmedlem eller leietaker kan delta og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Seksjonseier kan møte ved fullmektig, og én person kan ha ubegrenset antall fullmakter. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt til en annen person ved å sende den på e-post, SMS eller skrive på et ark. Fullmakten må inneholde navn på eier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

10.03.2026

Sameiet Solveig Abrahamsens veg 30-40

styret

Sameiet Solveig Abrahamsens veg 30-40 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		160 080	143 136	160 178	170 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		124 080	112 800	124 055	143 520
Andre tillegg	1	86 160	86 160	86 194	89 607
Sum driftsinntekter		370 320	342 096	370 427	403 127
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-4 935	-4 230	0	-4 935
Styrehonorar		-35 000	-30 000	-35 000	-35 000
Forretningsførerhonorar		-32 154	-31 127	-32 707	-33 607
Kontingent/felleskostnader	3	-49 572	-47 208	-50 000	-56 000
Løpende vedlikehold	4	9 201	-13 000	0	0
Periodisk vedlikehold	5	-16 500	0	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-138 605	-121 645	-129 785	-143 520
Forsikring		-97 819	-89 822	-97 900	-104 000
Andre driftsutgifter	6	-3 396	-4 740	-25 000	-25 000
Sum driftskostnader		-368 780	-341 772	-370 392	-402 062
DRIFTSRESULTAT		1 540	324	35	1 065
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		2 499	3 271	0	0
Netto finansposter		2 499	3 271	0	0
Resultat før skattekostnad		4 039	3 595	35	1 065
Ordinært resultat etter skatt		4 039	3 595	35	1 065
ÅRSRESULTAT	7, 10	4 039	3 595	35	1 065
Disponering av totalresultat:		4 039	3 595	35	1 065
Overført til annen egenkapital		4 039	3 595	0	0

Sameiet Solveig Abrahamsens veg 30-40 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	8	1 397	0
Periodiserte kostnader		140 067	128 720
Mellomregning Klare Finans	8	10 435	4 921
Opptjente renter		3 353	4 125
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	121 194	120 732
Sum omløpsmidler		276 446	258 498
SUM EIENDELER		276 446	258 498

Sameiet Solveig Abrahamsens veg 30-40 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	159 236	155 197
Sum egenkapital		159 236	155 197
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		105 378	98 380
Forskudd kunder		11 832	4 921
Sum kortsiktig gjeld		117 210	103 301
Sum gjeld		117 210	103 301
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		276 446	258 498

Sted: _____, dato: _____

Lars Lien Otnes
Leder

Jørgen Vasseljen
Styremedlem

Morten Andersen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2025	2024
Andre tillegg		
Forr.honorar/revisjon	32 160	32 160
Kontingent	54 000	54 000
Sum andre tillegg	86 160	86 160

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 230
Sum personalkostnader	4 935	4 230

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2025	2024
Felleskostnad velforening/sameie	49 572	47 208
Sum felleskostnad velforening/sameie	49 572	47 208

Boligselskapet er underlagt Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer og betaler felleskostnader til selskapet.

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	-10 000	13 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	799	0
Sum vedlikehold	-9 201	13 000

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	16 500	0
Sum periodisk vedlikehold	16 500	0

Byttet karm boddør.

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Generalforsamling/årsmøte	0	1 500
Bankgebyrer	572	570
Andre gebyrer	2 824	2 670
Sum andre driftsutgifter	3 396	4 740

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	155 197	151 602
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	4 039	3 595
Årets endring i disponible midler	4 039	3 595
Disponible midler i periodens slutt	159 236	155 197
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	159 236	155 197

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		

2025

2024

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

Bankinnskudd	121 194	120 732
Sum bankinnskudd	121 194	120 732

Note 10 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	155 197	151 602
Annen egenkapital 01.01	155 197	151 602
Årets resultat	4 039	3 595
Annen egenkapital 31.12	159 236	155 197
SUM EGENKAPITAL 31.12	159 236	155 197

Resultat og balanse med noter for Sameiet Solveig Abrahamsens veg 30-40.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Solveig Abrahamsens veg 30-40

Styreleder	Lars Lien Otnes (sign.)	14.02.2026
Styremedlem	Jørgen Vasseljen (sign.)	14.02.2026
Styremedlem	Morten Andersen (sign.)	06.02.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 30-40 tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00
- Smia - reppe søndre.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Lars Lien Otnes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Jørgen Vasseljen

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

Vedtak:

Valgt ble: Lise Grønnesby

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 4

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 4

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Hva gjør vi med overskudd

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Styret har satt 35.000kr som året før.

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Sak for informasjon om fremtidig utvikling

Nå som nybygg garantien har utgått kan det være behov for å øke felleskostnadene for å sikre en større buffer om det skal dukke opp ulike kostnader vi ikke har budsjettert.

Når det på sikt vil komme behov for vedlikehold av sameiet vårt, må vi se på om en individuell fordeling, eller felles kostnads bæring vil være aktuell. For eksempel ved maling/beis av hus, eller andre utbedringer. Hvordan ønsker vi at det skal håndteres

Vi har forsikring, og i dag er egenandel 12.000kr.

Vedtak:

Foreslår at saken tas videre på styremøte etter årsmøte. og at vedlikeholdsplan, mm fastsettes.

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Lars Lien Otnes

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Lise Grønnesby

5.2 Styremedlem for 1 år

På valg: Morten Andersen

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Morten Andersen

Protokoll for Sameiet Solveig Abrahamsens veg 30-40

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lars Lien Otnes (sign.)	24.03.2026
Sekretær	Jørgen Vasseljen (sign.)	24.03.2026
Protokollvitne	Lars Lien Otnes (sign.)	24.03.2026
Protokollvitne	Lise Grønnesby (sign.)	24.03.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 30-40 onsdag 19.03.2025 kl. 18:00 - Reppe Søndre gård.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Lise GRønnesby

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Lars Otnes

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

Vedtak:

Valgt ble: Morten Andersen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 8

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 8

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:35 000

4. Valg

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Grønnesby, Lise

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Otnes, Lars Lien

4.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Drejer, Brit Kari

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Vasseljen, Jørgen

4.3 Styremedlem for 1 år

På valg: Otnes, Lars Lien

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 1 år ble: Andersen, Morten

Protokoll for Sameiet Solveig Abrahamsens veg 30-40

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lise Grønnesby (sign.)	20.03.2025
Sekretær	Lars Lien Otnes (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Morten Andersen (sign.)	20.03.2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ann-Kristin Solem

Dato utført: 09.07.26 Side 1 av 2

Sameiet Solveig Abrahamsens veg 30-40	Vår ref.:	1182/7
Solveig Abrahamsens veg 32 A	Type:	Sameie frittstående
7054 RANHEIM	Eiere:	Snorre Øie Moe, Helena Edvardsen Haugan
Organisasjonsnr:	927 833 557	Seksjonsnr: 7

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 1 524

Felleskostnader:	Felleskostnad driftsdel	553
Tilleggsytelser:	Kontingent realsameie	233
	Førr.f.honorar/revisjon	140
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	598

Kollektiv avtale med Telenor

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

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.::	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Lise Grønnesby
Adresse: Solveig Abrahamsens veg 30 A
Postnr/-sted: 7054 RANHEIM
E-post: sav30-40@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 09.07.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	98
Annen formue:	6 220	Utgifter:	0	

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr:	7

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 29/156 - seksjon:7
Bygningstype: Rekkehus
Feste/eiet tomt: Eiet

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

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP0003558179
--------------	------------------------	-----------	--------------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ann-Kristin Solem

Dato utført: 09.07.26 Side 2 av 2

Sameiet Solveig Abrahamsens veg 30-40	Vår ref.:	1182/7
Solveig Abrahamsens veg 32 A	Type:	Sameie frittstående
7054 RANHEIM	Eiere:	Snorre Øie Moe, Helena Edvardsen Haugan
Organisasjonsnr: 927 833 557		

9: Forsikring

FORSIKRING SAMEIE. Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inngått felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier må alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert. Vi gjør derfor eiere/ kjøpere oppmerksom på at de må gjøre seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei	BRA	70
Parkeringsstype:	Bruksrett til 1 parkeringsplass i felles p-kjeller - se vedtekter ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Rekkehus
Fasiliteter:			

ÅRSMØTEDOKUMENTER. Hvis det ikke medfølger innkalling med regnskap eller protokoll med dokumentene, har vi ikke mottatt dette fra styret. Vi ber om at dere tar kontakt direkte med styret for informasjon.

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

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

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

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

Vedtekter

Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøtet den 31.08.20

1. Navn og sameiegjenstand

Sameiets navn er Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4 (**«Sameiet»**).

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommen gnr. 29 og bnr. 154 i Trondheim Kommune ("**Eiendommen**").

Sameiere i Eiendommen er seksjonseiere i følgende boligselskap:

- Sameiet Solveig Abrahamsens veg 24-28 (org.nr 925 679 607)
- Sameiet Solveig Abrahamsens veg 30-40 (org.nr. 927 833 557)

Org.nr for sameiene tilføres vedtektene etter hvert som det registreres i Brønnøysundregistrene.

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk ("**Sameiebrøken**").

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4 sin eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner. Eierandelene er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel: En bod tilsvarer en eierandel på 1/188. En p-plass tilsvarer en eierandel på 2/188.

Dette danner grunnlag for fordeling av kostnader og stemmerett.

2. Sameieandelene

Sameieandelene er å anse som tilbehør til den enkelte seksjon i boligselskap som nevnt i pkt. 1 (**«Hovedeiendommene»**) i henhold til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d) og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at Hovedeiendommen følger med.

Realsameiets eiendom er definert til parkeringsplasser i parkeringskjeller registrert i grunnboken som anleggseiendom med sykkelparkering og boder. Realsameiets område er definert i **vedlegg 1**

Inntil alle seksjonseierne har flyttet inn innehar utbygger Godhavn Utbygging AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen, jfr § 13.

3. Bruk av Eiendommen

Hver sameier har rett til bruk av Eiendommen.

Bruken fordeles mellom sameierne og utøves som fastsatt i det følgende:

Parkering

Parkeringskjelleren består av totalt 66 parkeringsplasser

Ved stiftelse av sameiet er Godhavn Utbygging AS rettighetshavere og kan leie ut parkeringsplasser til seksjonseiere i sameiene under pkt. 1 frem til de er solgt til seksjonseiere. Parkeringsplasser kan kun selges til seksjonseiere i disse sameiene eller andre sameiere/eiere innenfor Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer sitt område..

Seksjonseiere i sameiene definert i pkt 1, som har kjøpt rettighet til parkeringsplass har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller. Enkelte seksjonseiere kan gis rett til erverv av flere faste parkeringsplasser. For disse vil det antall parkeringsplasser de har ervervet følge med ved salg av seksjon eller de kan selges til seksjonseiere under pkt 1 eller andre sameiere/eiere innenfor Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer sitt område.

Oversikt over seksjonseiere med rett til parkering følger som bruksrettsplan (**vedlegg 1**) Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier, og gis fullmakt til å endre bruksrettsplanen uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshaverne.

En sameier som selger sin(e) parkeringsplass(er)plikter å gi forretningsfører og styret i Sameiet beskjed om hvem som er ny eier av parkeringsplassene(e) og fra hvilken dato.

Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4 behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Parkeringskjelleren er tilrettelagt for 56 ladepunkt for el-bil. Seksjonseiere med rett til parkering kan kjøpe dette ved innflytting eller senere.

Bod

Hver sameier i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 24-28 har eksklusiv bruksrett til 1 bod. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid har disposisjonsrett til de ulike boder. Utbygger tildeler bod ved innflytting og fordeling av boder fremgår av **vedlegg 1**

Sameiere kan leie ut sin bod til seksjonseiere under punkt 1, men plikter å gi melding til styret i realsameiet.

Felles bestemmelser

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

Sameiet kan ikke fatte vedtak som berører bruksrettighetene slik de er angitt i punktene overfor uten at de berørte sameierne gir sitt skriftlige samtykke.

4. Vedlikehold mv.

Vedlikehold av Eiendommen besørges og bekostes av Sameiet. Dette omfatter også stell og renhold. Renhold og opprydding mv. etter egen bruk besørges av den enkelte sameier for egen regning.

5. Fordeling av felleskostnader. Regnskap og revisjon.

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte sameiers bruk, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr. sameier med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter forbruk. Som felleskostnad anses blant annet kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen, herunder forsikring, renhold, regnskap og strøm.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av kostnadene.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte. Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

6. Sameiermøtet

6.1 Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet og skal avholdes hvert år, senest 30. juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når et av boligselskapene nevnt i punkt 1 krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Styret i sameiene representerer seksjonseierne i sameiermøtet.

Flertallet regnes etter Sameiebrøken fordelt på antall andeler styrene i de respektive sameiene representerer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ved valg av styremedlemmer der kandidaten ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. Endringer på Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
3. Endring av vedtektene

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

6.3 Møte

Styret i de boligselskap som er nevnt i vedtektenes punkt 1 møter i sameiermøtet og representerer boligselskapets sameieandeler. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

6.4 Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 1 uke og høyst 2 uker.

Innkallingen skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

6.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

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

- a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
- b) velge styremedlemmer.

Regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) og b), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

6.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. Styret

7.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og to medlemmer. Det skal fortrinnsvis velges representanter fra begge sameiene nevnt under pkt 1. Varamedlemmer kan velges. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

7.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

7.5 Styrets disposisjonsrett

Styret har disposisjonsrett over Sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder.

8. Inhabilitet

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

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

9. Hvem som kan forplikte sameiet utad. Signatur.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

10. Mindretallsvern

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

11. Oppløsning og bruksdeling

En sameier kan ikke kreve bruksdeling eller oppløsning av Sameiet, jfr. lov om sameige §§ 14 og 15.

12. Kameraovervåkning

På grunn av sikkerhet i forhold til sameiets bygninger, tomteareal og øvrige eiendeler kan det monteres overvåkningskamera på eiendommen. Overvåkningskamera skal merkes slik at beboere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

13. Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

14. Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser

Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Godhavn Utbygging AS innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av eierne i denne perioden.

1. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til Sameiets område inntil hele feltet er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaringsvei mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene.
2. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av Sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
3. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

Vedlegg:

1. oversikt over realsameiets område med boder og parkering
2. Bruksrettsplan for parkering.

Bruksrettsplan dat. 02.07.21
Gnr 29 bnr 154 Trondheim kommune
Vedlegg til vedtekter pkt. 3 Parkering



Innkalling til ordinært årsmøte/generalforsamling i Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4

Tid: Tirsdag 01.04.2025 - kl.20:00

Sted: Smia på Reppe Søndre

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

**Styrets kommentar til regnskap 2024 og budsjett 2025 for Realsameiet
Reppetoppen Parkering BT4**

Vedr. regnskapet 2024

Regnskapet for 2024 er slutført med et årsresultat på kr -32 554 mot budsjettert kr 103 228.

Hovedforklaringen på avviket er at merinntekter på kr 138 460 fra etablering av ladere fra juni 2022 er flyttet fra driftsregnskapet til en øremerket balansekonto som buffer for støtte til framtidig reparasjon eller utskifting av Defa-ladere (se redegjørelse i årsberetningen). Dette gir en tilsvarende kostnadseffekt i driftsregnskapet for 2024, uten at man kan se det direkte i regnskapets enkelte kostnadsposter.

Hvis en ser bort fra denne engangseffekten er resultatet for 2024 kr 105 906, altså nært budsjett.

Det presiseres at Realsameiet også etter overføringen av kr 138 460 fra drift til balanse har en sunn økonomi og god likviditet, sett opp mot budsjetterte kostnader og inntekter.

Vedr. budsjettet 2025

Driftsbudsjettet for 2025 ble sluttført med budsjetterte inntekter på kr 415 504, kostnader på kr 324 896, og et resultat på kr 90 608.

Etter at budsjettet ble styrebehandlet og vedtatt har det oppstått to forhold som vil påvirke kostnader og resultat:

1)

Realsameiet har til og med 2024 skjønnsmessig blitt belastet med 19,4 % av energikostnadene til Sameiet Solveig Abrahamsens veg 24-28 (SAV 24-28), fordelt med 7,5 pp. fra laderne, og 11,9 pp. fra energibruk i p-kjeller, tekniske rom, boder og tilstøtende fellesarealer.

Et oppdatert underlag om faktisk energibruk tilsier at kostnadsbrøken skal være 33 % (21 % knyttet til laderne, og 12 % knyttet til andre energikostnader). Styret i Realsameiet vedtok derfor i styremøte 29. januar 2025 at kostnadsbrøken skal endres til 33 %.

Basert på de totale energikostnadene i SAV 24-28 i 2024 vil dette medføre en økt kostnad for Realsameiet i 2025 på om lag kr 80 000.

2)

Avregning av akonto-innbetaling for lading mot faktisk forbruk i 2024 viser at Realsameiet netto totalt skal tilbakebetale kr 15 000 til sameierne. Denne utbetalingen vil komme på regnskapet for 2025. Dette er ikke hensyntatt i budsjettet.

Den totale kostnadseffekten av pkt. 1 og 2 ovenfor kan anslås til kr 95 000, som betyr at Realsameiet i 2025 vil gå i minus med om lag 5 000,-

Forslag til vedtak: Regnskapet for 2024 godkjennes

2.2 Disponering av resultat

Årets resultat er -35 554,- som dekkes av egenkapitalen.

3. Styrets årsmelding for 2024

Styrets sammensetning

Styret har bestått av leder Truls Nedregård, samt styremedlemmene Lise Grønnesby og Lars Lien Otnes.

Styrets arbeid i siste periode

Det er gjennomført fire styremøter i perioden, og saker er ellers avklart i løpende dialog mellom styremedlemmene.

P-kjelleren har totalt 66 plasser, og alle plasser er solgt eller utleid. Realsameiet overtok anlegget fra utbygger (Godhavn) i juni 2022. 7 av plassene er fortsatt eid av Godhavn, og intensjonen er at disse skal selges til leietakerne fortløpende. 42 av plassene eies av beboere i SAV24-28 og 17 av beboere i SAV30-40.

Det er installert tre nye ladere i 2024. Per desember 2024 var det 36 plasser med ladere (4 av disse Zaptec, 32 Defa), 1 plass med egen stikkontakt og tilhørende måler (installert før juli 2022, og godkjent ved montering [10A kurs og jordfeilbryter Type-B]), og 29 plasser uten lader.

Det er lagt opp ny kurs og tilrettelagt for at nye ladere som installeres er Zaptec.

I tillegg til løpende og oppståtte vedlikeholdsoppgaver har styret spesielt jobbet med følgende saker:

Endring i brannvarslingssystemet i P-kjeller

Det var i utgangspunktet 2 varslingssystemer for brann i P-kjelleren: optiske detektorer og sprinkleranlegg. Realsameiet har hatt utfordringer med at støv på detektorene utløste brannalarmen. I første del av 2024 hadde vi 3 utrykninger fra brannvesenet på grunn av dette, til en samlet kostnad på kr 21 000,-. I forbindelse med slike utrykninger ble også noen enkelt-detektorer stående avslått.

Vi ba derfor Elteam, i samarbeid med fagekspertise (branntekniker), om å gå gjennom systemet og foreslå en løsning innenfor de kravene som gjelder (brannkonseptet og NS3960).

Basert på deres forslag ble løsningen å fjerne alle detektorene unntatt den nærmest branntavlesentralen. Sprinkleren fungerer fortsatt som «detektor» i resten av kjelleren. P-anlegget tilfredsstiller fortsatt gjeldende krav.

Brannalarmen har ikke blitt utløst siden denne endringen ble gjennomført i september 2024.

Øke stabiliteten i ladesystemet

Vi har i perioder hatt utfordringer med sikringsutfall i lader-sløyfer, uten at vi har full oversikt over alle årsaker. Vi samarbeider med Elteam om oppfølging av slike utfall for å kartlegge rotårsaker. Systemene våre har i utgangspunktet tilstrekkelig kapasitet. Det oppstår likevel feil, som gjør at systemet går ned, og som må kartlegges og løses fortløpende.

Etablering av buffer for utskifting og vedlikehold av Defa-ladere

Realsameiet overtok ansvaret for P-kjelleren fra utbygger (Godhavn) i juni 2022. Det er i utgangspunktet installert et system med Defa-ladere i garasjen, men fabrikken som lager disse er konkurs. Det er ikke mulig å skaffe nye ladere, og er nå i praksis umulig å skaffe deler. Vi etablerte derfor et nytt parallelt ladesystem, og begynte å installere Zaptec-ladere fra 2023.

Vi har etablert en balansekonto med merinntekt fra Defa-ladere installert fra juni 2022, som er øremerket for støtte til vedlikehold og utskifting av Defa-ladere.

I gjennomsnitt kan en godt vedlikeholdt og høykvalitets lader vare alt fra 10 til 20 år, og teknologiske fremskritt fører til at nyere, mer effektive ladere blir introdusert på markedet over tid. Realsameiet har forsikring som dekker såkalt bygningsmessig skade på ladere, men denne kommer i liten grad til anvendelse ifm. utskifting av enkeltladere på grunn av egenandel på kr 12 000,-.

Det er vanlig med en regnskapsmessig nedskrivningstid på 10 år, og prinsippet for bruk av balansekontoen for støtte til utskifting av Defa-ladere har dette som utgangspunkt. Videre regnes nedskrivningen fra tidspunktet da Realsameiet overtok ansvaret for P-anlegget, dvs. fra og med juni 2022. Det betyr at ved behov for utskifting av eller reparasjoner på Defa-ladere som ikke omfattes av garanti- eller forsikringsordninger i perioden fra og med juni 2022 til og med mai 2032 vil de faktiske utgiftene erstattes fra

balansekontoen, fratrullet verdien iht. nedskrivning per måned fra og med juni 2022. Balanseposten oppfattes å være tilstrekkelig for det sannsynlige utskiftingsbehovet av Defa-ladere i nedskrivingsperioden, men dette avhenger av om levetiden på Defa-laderne er som antatt i nedskrivingsperioden.

Eventuell resterende gjenstående saldo per juni 2032 overføres til et generelt vedlikeholdsfond for P-kjelleren.

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding for 2024 er tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 42 000,- for 2024 - 2025 som er kr 2 000,- (5 %) høyere enn for 2023 - 2024.

5. Saker fra styret - forslag til vedtektsendringer

Det er behov for å oppdatere vedtektene. De enkelte forslagene går gjennom i sameiermøtet

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtektsendringer vedtas

6. Saker fra styret

7. Saker fra styret - forslag til endringer i bruksregler

Det er naturlig med en gjennomgang av bruksreglene med tanke på forenkling og presiseringer, samt å ta inn noe om bodene

Forslag til vedtak: Forslaget til bruksregler vedtas, og det lages nye plakater som henges opp i parkeringsanlegget

8. Sak fra sameier (W. Frantzen)

Ønsker tiltak på lufteanlegget for å ta ned støy.

Styret har vært i kontakt med forslagsstiller vedr. tillegg om støv og brannvarslere i parkeringskjelleren, og orientert om at de optiske varslere (unntatt en) er tatt ned - ref. årsberetning. Dette tilleggsforslaget ble deretter frafalt av forslagsstiller, og da gjenstår bare saken om støy fra lufteanlegget. Styrets innstilling er her basert på dialog med ventilasjonsfirma.

Forslag til vedtak: Størrelsen og utformingen av garasjeanlegget er avgjørende for viftens hastighet. Anlegget er innstilt for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Årsaken til ulik viftehastighet i ulike anlegg er knyttet til forskjeller i størrelse og utforming. Styret mener at hastigheten på viften bør opprettholdes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon

9. Sak fra sameier (A. J. Barlien)

Forslagsstiller henviser til erfaringer med at det av og til parkeres biler utenfor oppmerkede plasser, og ønsker at styret tar tak i dette.

Forslag til vedtak: Det er presisert i bruksreglene at parkering utenfor oppmålte plasser ikke er tillat. Styret lager nye og mer synlige versjoner av bruksreglene, som henges opp i garasjeanlegget.

10. Valg

10.1 Styremedlem for 2 år

På valg: Grønnesby, Lise

Se selskapets vedtekter for regler på hvem som kan stille i møtet, avgi stemme, fullmakt, talerett m.v.

24.03.2025

Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4
styret

Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Inntekter garasjer		247 104	247 104	247 104	247 104
Andre driftsinntekter	1	162 774	314 695	140 500	158 400
Sum driftsinntekter		409 878	561 799	387 604	405 504
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-5 640	-5 640	0	-5 640
Styrehonorar		-40 000	-40 000	-40 000	-42 000
Forretningsførerhonorar		-15 540	-13 932	-13 256	-13 256
Honorar administrative tjenester		0	-43	0	0
Eksterne honorar	3	-3 098	-3 563	0	0
Drifts- og serviceavtaler	4	-2 838	-17 438	-54 600	-35 000
Vaktmestertjenester		-23 578	-1 525	0	-42 000
Løpende vedlikehold	5	-62 528	-82 640	0	-15 000
Periodisk vedlikehold	6	-120 553	-105 000	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-3 704	-3 402	0	0
Forsikring		-21 696	-18 541	-19 064	-23 000
Eiendomsavgifter		0	0	-26 536	0
Energi, felles		-127 540	-95 172	-120 000	-140 000
Andre driftsutgifter	7	-28 717	-10 678	-10 920	-9 000
Sum driftskostnader		-455 433	-397 572	-284 376	-324 896
DRIFTSRESULTAT		-45 555	164 226	103 228	80 608
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		13 000	9 349	0	10 000
Netto finansposter		13 000	9 349	0	10 000
Resultat før skattekostnad		-32 554	173 575	103 228	90 608
Ordinært resultat etter skatt		-32 554	173 575	103 228	90 608
ÅRSRESULTAT	8, 11	-32 554	173 575	103 228	90 608
Disponering av totalresultat:		-32 554	173 575	103 228	90 608
Overført til annen egenkapital		0	173 575	0	0
Overført fra annen egenkapital		-32 554	0	0	0

Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8, 10	138 460	0
Sum anleggsmidler		138 460	0
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	312	312
Periodiserte kostnader	9	24 485	22 313
Mellomregning Klare Finans	9	4 496	2 304
Opptjente renter	9	12 910	9 318
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	331 219	374 082
Sum omløpsmidler		373 423	408 329
SUM EIENDELER		511 883	408 329

Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	331 386	363 940
Sum egenkapital		331 386	363 940
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8, 12	138 460	0
Sum avsetninger og forpliktelser		138 460	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 225	38 213
Forskudd kunder		5 920	6 176
Forskuttede inntekter MBU		892	0
Sum kortsiktig gjeld		42 037	44 389
Sum gjeld		180 497	44 389
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		511 883	408 329

Sted: _____, dato: _____

Truls Nedregård
Leder

Lise Grønnesby
Styremedlem

Lars Lien Otnes
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømgift elbil	158 400	100 619
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	0	2 300
Utleie av utstyr og areal	1 650	0
Salg av Elbil-ladere	2 724	211 776
Sum andre inntekter	162 774	314 695

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Sum personalkostnader	5 640	5 640

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Honorar regnskapstjenester	1 238	0
Fakturerte tjenester	1 860	0
Juridisk rådgivning	0	3 563
Sum eksterne honorarer	3 098	3 563

Fakturerte tjenester gjelder rådgivning forvaltningstjenester.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om renholdstjenester	0	10 125
Avtale om drift og kontroll port/garasje	2 838	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	0	7 313
Sum drifts- og serviceavtaler	2 838	17 438

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	38 794	41 070
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	16 507	32 085
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	3 950	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 278	9 485
Sum vedlikehold	62 528	82 640

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	120 553	105 000
Sum periodisk vedlikehold	120 553	105 000

Periodisk vedlikehold gjelder motering av ladere.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Generalforsamling/årsmøte	3 606	7 500
Bankgebyrer	649	642
Andre gebyrer	24 463	2 496
Andre kostnader	0	40
Sum andre driftsutgifter	28 717	10 678

Andre gebyrer gjelder banktranser, unødig alarm og avregning BBL Finans.

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	363 940	190 365
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-32 554	173 575
Tilført avsetninger	138 460	0
Overført øremerkede midler	-138 460	0
Årets endring i disponible midler	-32 554	173 575
Disponible midler i periodens slutt	331 386	363 940
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	138 460	0
Totale øremerkede midler i periodens slutt	138 460	0
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets langsiktige avsetninger	-138 460	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-138 460	0
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	331 386	363 940

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Andre øremerkede avsetninger	138 460	0
Sum øremerkede bankinnskudd	138 460	0
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	331 219	374 082
Sum bankinnskudd	331 219	374 082

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	363 940	190 365
Annen egenkapital 01.01	363 940	190 365
Årets resultat	-32 554	173 575
Annen egenkapital 31.12	331 386	363 940
SUM EGENKAPITAL 31.12	331 386	363 940

Note 12 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Endring i avsetninger	138 460	0
Andre avsetninger	138 460	0
Sum avsetninger	138 460	0

Resultat og balanse med noter for Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4

Styreleder	Truls Nedregård (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Lars Lien Otnes (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Lise Grønnesby (sign.)	05.03.2025

Vedtekter

Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4

Kommentert [TN1]: Legg til org.nr. (925987204)

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøtet den 31.08.20

Kommentert [TN2]: og sist endret på sameiermøtet 01.04.25

1. Navn og sameiegjenstand

Sameiets navn er Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4 («**Sameiet**»).

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommen gnr. 29 og bnr. 154 i Trondheim Kommune («**Eiendommen**»).

Sameiere i Eiendommen er seksjonseiere i følgende boligselskap:

- Sameiet Solveig Abrahamsens veg 24-28 (org.nr 925 679 607)
- Sameiet Solveig Abrahamsens veg 30-40 (org.nr. 927 833 557)

Org.nr for sameiene tilføres vedtektene etter hvert som det registreres i Brønnøysundregistrene.

Kommentert [TN3]: slettes

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk («**Sameiebrøken**»).

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4 sin eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner. Eierandelene er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel: En bod tilsvarer en eierandel på 1/188. En p-plass tilsvarer en eierandel på 2/188.

Dette danner grunnlag for fordeling av kostnader og stemmerett.

2. Sameieandelene

Sameieandelene er å anse som tilbehør til den enkelte seksjon i boligselskap som nevnt i pkt. 1 («**Hovedeiendommene**») i henhold til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d) og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at Hovedeiendommen følger med.

Realsameiets eiendom er definert til parkeringsplasser i parkeringskjeller registrert i grunnboken som anleggseiendom med sykkelparkering og boder. Realsameiets område er definert i **vedlegg 1**

Inntil alle seksjonseierne har flyttet inn innehar utbygger Godhavn Utbygging AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen, jfr § 13.

Kommentert [TN4]: slettes

3. Bruk av Eiendommen

Hver sameier har rett til bruk av Eiendommen.

Bruken fordeles mellom sameierne og utøves som fastsatt i det følgende:

Parkering

Parkeringskjelleren består av totalt 66 parkeringsplasser

Ved stiftelse av sameiet er Godhavn Utbygging AS rettighetshavere og kan leie ut parkeringsplasser til seksjonseiere i sameiene under pkt. 1 frem til de er solgt til seksjonseiere. Parkeringsplasser kan kun selges til seksjonseiere i disse sameiene eller andre sameiere/eiere innenfor Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer sitt område.

Kommentert [TN5]: Slett ett punktum

Seksjonseiere i sameiene definert i pkt 1, som har kjøpt rettighet til parkeringsplass har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller. Enkelte seksjonseiere kan gis rett til erverv av flere faste parkeringsplasser. For disse vil det antall parkeringsplasser de har ervervet følge med ved salg av seksjon eller de kan selges til seksjonseiere under pkt 1 eller andre sameiere/eiere innenfor Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer sitt område.

Oversikt over seksjonseiere med rett til parkering følger som bruksrettsplan (**vedlegg 1**) Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier, og gis fullmakt til å endre bruksrettsplanen uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshaverne.

Kommentert [TN6]: Tillegg: gjennom forretningsfører

En sameier som selger sin(e) parkeringsplass(er) plikter å gi forretningsfører og styret i Sameiet beskjed om hvem som er ny eier av parkeringsplassene(e) og fra hvilken dato.

Kommentert [TN7]: Tillegg: og med dokumentasjon på tinglyst skjøte

Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4 behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Parkeringskjelleren er tilrettelagt for 56 ladepunkt for el-bil. Seksjonseiere med rett til parkering kan kjøpe dette ved innflytting eller senere.

Kommentert [TN8]: Endre til: seksjonseiere med rett til parkering kan kjøpe etablering av ladepunkt for el-bil gjennom styret.

Bod

Hver sameier i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 24-28 har eksklusiv bruksrett til 1 bod. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid har disposisjonsrett til de ulike boder. Utbygger tildeler bod ved innflytting og fordeling av boder fremgår av **vedlegg 1**

Sameiere kan leie ut sin bod til seksjonseiere under punkt 1, men plikter å gi melding til styret i realsameiet.

Felles bestemmelser

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

Kommentert [TN9]: Tillegg: og vedtatte bruksregler (vedlegg 2)

Sameiet kan ikke fatte vedtak som berører bruksrettighetene slik de er angitt i punktene overfor uten at de berørte sameierne gir sitt skriftlige samtykke.

4. Vedlikehold mv.

Vedlikehold av Eiendommen besørges og bekostes av Sameiet. Dette omfatter også stell og renhold. Renhold og opprydding mv. etter egen bruk besørges av den enkelte sameier for egen regning.

Kommentert [TN10]: Tillegg: Brudd på vedtekter eller bruksregler kan medføre tiltak som opprydding og fjerning av ting fra parkeringsplass på eiers regning. Dette kan skje etter to skriftlige varsler med elektronisk kommunikasjon eller per brev, og en påfølgende flertallsbeslutning i styret.

5. Fordeling av felleskostnader. Regnskap og revisjon.

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte sameiers bruk, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr. sameier med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter forbruk. Som felleskostnad anses blant annet kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen, herunder forsikring, renhold, regnskap og strøm.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av kostnadene.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte. Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

6. Sameiermøtet

6.1 Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet og skal avholdes hvert år, senest 30. juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når et av boligselskapene nevnt i punkt 1 krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Styret i sameiene representerer seksjonseierne i sameiermøtet.

Flertallet regnes etter Sameiebrøken fordelt på antall andeler styrene i de respektive sameiene representerer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ved valg av styremedlemmer der kandidaten ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. Endringer på Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
3. Endring av vedtektene

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

6.3 Møte

Styret i de boligselskap som er nevnt i vedtektenes punkt 1 møter i sameiermøtet og representerer boligselskapets sameieandeler. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

6.4 Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 1 uke og høyst 2 uker.

Innkallingen skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

6.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

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

- a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
- b) velge styremedlemmer.

Regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) og b), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

6.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. Styret

7.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og to medlemmer. Det skal fortrinnsvis velges representanter fra begge sameiene nevnt under pkt 1. Varamedlemmer kan velges. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

7.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

7.5 Styrets disposisjonsrett

Styret har disposisjonsrett over Sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder.

8. Inhabilitet

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

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

9. Hvem som kan forplikte sameiet utad. Signatur.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

10. Mindretallsvern

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

11. Oppløsning og bruksdeling

En sameier kan ikke kreve bruksdeling eller oppløsning av Sameiet, jfr. lov om sameige §§ 14 og 15.

12. Kameraovervåkning

På grunn av sikkerhet i forhold til sameiets bygninger, tomteareal og øvrige eiendeler kan det monteres overvåkningskamera på eiendommen. Overvåkningskamera skal merkes slik at beboere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

13. Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

14. Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser

Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Godhavn Utbygging AS innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av eierne i denne perioden.

1. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til Sameiets område inntil hele feltet er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene.
2. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av Sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
3. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

Kommentert [TN11]: Slettes

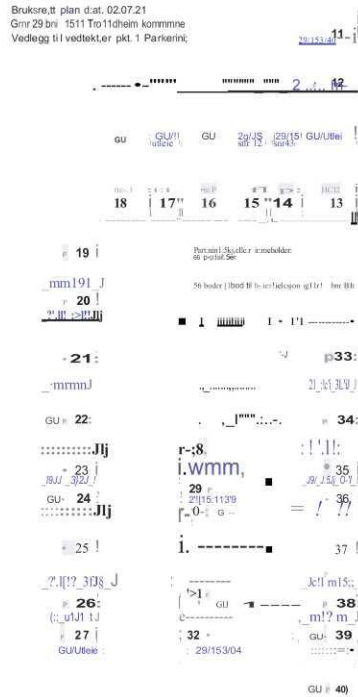
Vedlegg:

1. oversikt over realsameiets område med boder og parkering
2. Bruksrettsplan for parkering.

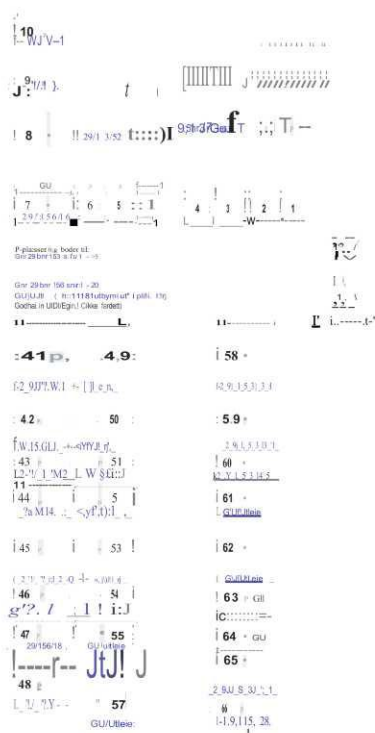
Kommentert [TN12]: Vedlegg 1 og 2 er egentlig samme vedlegg. Legge til Bruksregler som vedlegg 2

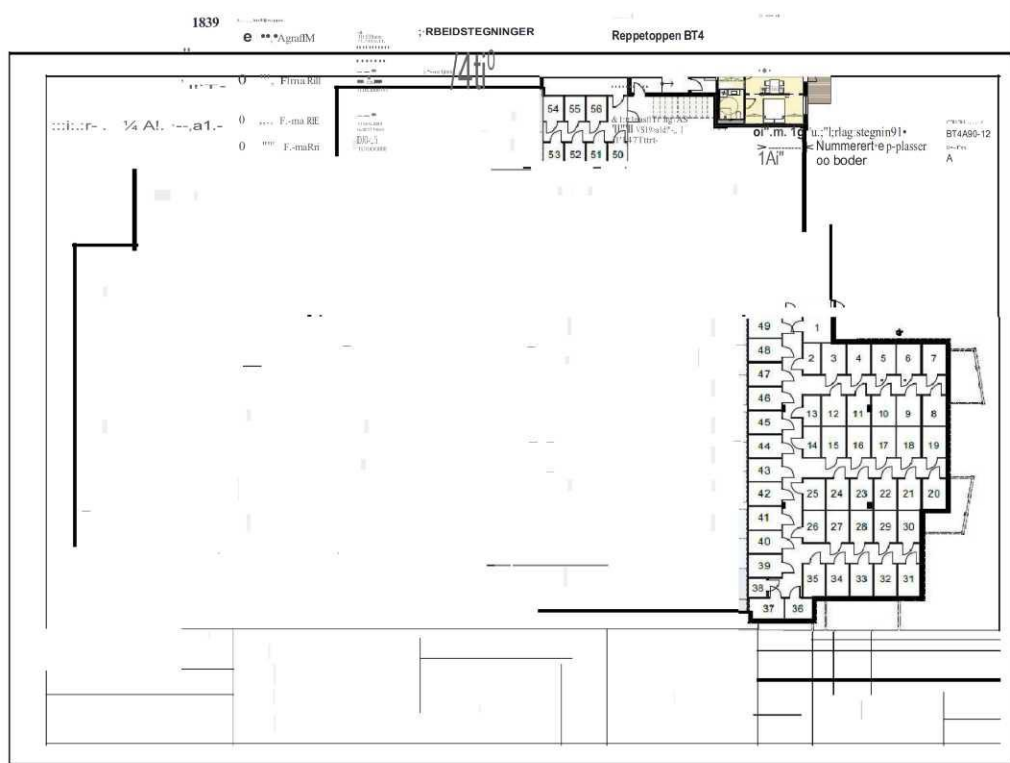
Real:sameiet Reppetoppen Parkerin; BT4 - org.nr. 925 987 204

Bruksrett plan d.dat. 02.07.21
Gnr 29 bnr 1511 Tø11dheim kommune
Vedlegg til vedtektler pkt. 1 Parkerin;



ogrstt





BRUKSREGLER FOR REALSAMEIET REPPETOPPEN PARKERING BT4

Vedtatt i årsmøte den 28.03.2023

Kommentert [TN1]: (RRP BT4)

Kommentert [TN2]: , og sist endret i årsmøtet 01.04.2025

1. Formål og omfang

Formålet med parkeringsplassene i garasjeanlegget er å avlaste parkeringsbehovet til beboere i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 24-28 og Sameiet Solveig Abrahamsens veg 30-40.

Med beboere menes sameiere, hustandsmedlemmer, besøkende og leietakere.

Bruksreglementet er til for å fastsette holdepunkter for bruken av garasjen og parkeringsplassene.

Bruksreglene gjelder for alle som benytter parkeringsplass i sameiet. Sameierne og brukerne er ansvarlig for å etterleve reglene.

Kommentert [TN3]: eller boder

2. Bruk av parkeringsplassen

Parkeringsplassene skal kun benyttes til parkering av registrerte kjøretøy som disponeres av beboere.

Det er ikke tillatt å parkere utenfor de oppmerkede parkeringsplassene.

Det er ikke tillatt å parkere tilhengere på parkeringsplassen over lengre tid.

Det er ikke tillatt å parkere bilvrak på parkeringsplassen.

I felles garasjeanlegg er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks, ikke-brannfarlig rekvisita og verktøy og dekk/hjul. Det er ikke tillatt å oppbevare andre gjenstander på parkeringsplassen som ikke er relatert til bil eller bilkjøring.

Reparasjoner eller utvending vask av bil er ikke tillatt på parkeringsplassen. Det skal for øvrig ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget.

Parkeringsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.

Skifte av dekk skal ikke være til ulempe for andre brukere av garasjen.

Kommentert [TN4]: Flyttes først i pkt 2. Endre bil til kjøretøy. Slett "og verktøy" Presiser "ett sett med dekk"

Kommentert [TN5]: kjøretøy

Kommentert [TN6]: Slett og ha deretter setningen som eget avsnitt.

Kommentert [TN7]: Flyttes til andre avsnitt under pkt 2. Endre til: Parkeringsplassen skal uansett holdes ryddig, og slik at brannmannskaper

3. Endringer av innretninger i garasjen

Beboerne må ha styrets skriftlige samtykke til alle endringer eller montering av innretninger i garasjen. Slike endringer må ikke medføre ulemper for øvrige beboere eller påføre sameiet økte utgifter.

4. Ladepunkt for elbil

Sameiet har vilkår for etablering av ladepunkt for elbil/type lader. Dersom det ønskes montering av ladepunkt for elbil, skal dette bestilles via styret og følge styrets retningslinjer. Lading av elbil skal ikke foregå på vanlig stikkontakt eller ved bruk av skjøteledning.

Kommentert [TN8]: Nytt pkt 5 Boder.

Det er ikke tillatt å lagre noe utenfor bodene.

Det skal minst være 50 cm klaring fra sprinklerhodets spredeplate og ned til toppen av lagring/hindring i hele horisontalplanet.

5. Skader på p-kjelleranlegg

Dersom det skulle oppstå skader på sameiets eiendom/bygningsdeler, er den enkelte eier ansvarlig for dekking av skader innenfor sin parkeringsplass.

Kommentert [TN9]: 6.

Kommentert [TN10]: garasjeanlegg

Kommentert [TN11]: eller bod

.....

Sak til parkeringbt4

Unødig støy fra luftanlegg.

Negative konsekvenser av unødig støy: søvn, helse, økt strømforbruk, lite trivelig å oppholde seg ute eller ha åpne vinduer.

Ved observasjon og sammenligning med de to andre parkering kjellere kan en se følgende: Både fra de firkantede lukene og rørene er det en mer behagelig lyd fra de andre kjellerne. Trykket er også svakere. Om sommeren ser en gresset og busker rører mer på seg fra vårt lufterør en ved de andre rørene. Om vinteren ser en stor grønn plen under rør fra vår kjeller kontra f.eks 18-22 kjelleren. Se vedlagt bilde. Dette må vel indikere at vårt anlegg står på unødvendig kraftig. Støy fra anlegget kan også være vifter eller lignende som trenger vedlikehold.

Forslag:

Service på anlegget, skru ned hastighet til lavere nivå, skifte av evt deler/motor. I tillegg kan rørene snus bort fra boligveggen, f.eks mot veien.

Tillegg som en tenker på med lufteanlegget og dens hastighet: Det er mye støv i vår kjeller. Følere for brann er støvsensitiv, disse bør kanskje byttes mot noen som også må ha varme for å slå ut. (eliminerer unødvendig brannutrykning. Hørte en beboer ha kjennskap til dette) Da vil ikke støvet være et argument med lufteanlegg. Vasking av kjeller har vært dårlig. Også vegger og dragere bør spyles, og sand kostes ut. Deretter kan det spyles og gjerne legges på middel for støvdemping som f.eks. slik det gjøres på veiene. Igjen, kanskje mindre støv. Håper disse ideene også kan taes med videre.



Referat fra ordinært årsmøte 2026 i Realsameiet Reppetoppen fellesarealer

Dato: Tirsdag 26.05.2026 kl. 18.00

Sted: Smia, Reppe Søndre

1. KONSTITUERING

a. Valg av møteleder.

Marthe Guldberg Nybrodal valgt som møteleder.

b. Valg av sekretær.

Kristian Kapelrud valgt som sekretær.

c. Valg av et styremedlem til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

Marius Stokke valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

d. Registrering av antall stemmeberettigede inkl. evt. fullmakter.

SAV 2, 18-22, 42-44, 10-18, 24-28 og 30-40 – 6 stemmeberettigede.

e. Godkjenning og evt. bemerkninger til innkallingen.

Innkalling godkjent.

2. ÅRSMELDING

a. Orientering om pågående arbeid

Vedlikehold av fellesområder

Jobber med vedlikehold av fellesområder. Ikke i mål enda. Kommer til å be om tilbud fra ulike leverandører.

På lista: Oppgradering av sandkasser – få på lokk for å unngå katter.

Oppgradere lekestativ, bærbusker, vurdere fjerning av lekehus som forfaller.

Fikse lys langs gangsti som virker periodisk – innhente tilbud fra elektriker.

- Joachim Hafsmo kontakter ulike leverandører og får tilbud.

Parkering

Gjennomført en uformell spørreundersøkelse med to ulike alternativ å stemme over. Ikke for å stemme over en avgjørelse, men for å gi styret et bedre vurderingsgrunnlag.

Følgende e-post ble sendt til beboerne via sameiene:

Hei.

Ber om at alle sameier deler denne e-posten med sine beboere.

Styret i realsameiet ber om innspill fra alle husstander om gjesteparkeringen. Dette er ikke en endelig avstemning. Svaret ditt vil hjelpe styret å forstå hva beboerne ønsker.

Reppetoppen har et begrenset antall gjesteparkeringsplasser. De er ment for besøkende – familie, venner og håndverkere som kommer på besøk. I dag kan alle beboere fritt starte gjesteparkering på egne biler uten begrensning. Det betyr at også bil nummer to, bobil eller arbeidsbil kan stå på gjesteparkering – dag etter dag – uten at det koster noe. Mange har gjort dette over lang tid, og for noen er det blitt en nødvendighet fordi de mangler annen parkeringsplass i nærheten. Samtidig betyr det at gjesteplassene tidvis er fulle, og besøkende finner ingen ledig plass.

Hvorfor tas dette opp nå? Dette har vært et tema i flere år, og meningene blant beboerne er delte. Noen mener dagens ordning fungerer greit og ikke bør røres. Andre mener det er urettferdig at gjesteplasser brukes som faste beboerplasser. Styret har mottatt sterke tilbakemeldinger fra begge sider, og enkelte har varslet juridiske skritt.

Det som gjør situasjonen mer akutt nå, er at parkeringstilbudet ved Reppe Nordre – en nærliggende privat parkeringsplass som mange beboere har benyttet – kan bli avviklet. Dersom det skjer, vil presset på gjesteplassene øke betydelig.

Styret må derfor ta stilling til hvordan gjesteparkeringen skal organiseres fremover, og vi ønsker å vite hva beboerne mener før en beslutning fattes.

To mulige veier videre:

Alternativ 1 – Videreføre dagens ordning

Dagens ordning med registrering av kjøretøy i smartoblat beholdes uendret. Beboere kan fortsatt bruke gjesteparkeringen fritt for alle egne kjøretøy, uten begrensning.

Mulig konsekvens: Gjesteplassene vil trolig bli enda mer presset dersom Reppe Nordre avvikles. Besøkende kan oppleve at det sjelden er ledig plass.

Alternativ 2 – Innføre en begrensning

Hver husstand får et begrenset antall timer per måned til gjesteparkering, uavhengig av hvor mange biler husstanden har. Dette er en enkel teknisk endring i dagens system, og medfører ingen ekstra kostnad. Konkret timeantall fastsettes senere.

Mulig konsekvens: Beboere som i dag bruker gjesteparkeringen fast må finne alternativ parkering når kvoten er brukt opp. Til gjengjeld vil gjesteplassene i større grad være tilgjengelige for faktiske besøkende.

Gi tilbakemelding til ditt sameie eller send en epost til reppetoppen@styrepost.no med din mening innen 25/5.

Det var lav deltagelse i spørreundersøkelsen:

19 stemmer for alternativ 1

27 stemmer for alternativ 2

Diskusjon rundt ulike løsninger. Kommet mange synspunkt for begge sider.

Avgjørelse: Kontakte kommunen og spørre om midlertidig bruk av grusplassen innerst, etter tilrettelegging. – Marius kontakter Trondheim kommune.

Avgjørelse:

Få en status fra Reppe Nordre og deres dispensasjon til å leie ut parkeringsplass.

- Marthe kontakter Reppe Nordre.

Avgjørelse:

Få inn stemmene fra alle sameiene og ta en beslutning basert på det endelige resultatet.

Ekstraordinært årsmøte avholdes torsdag torsdag 28. mai.

3. ÅRSOPPGJØR FOR 2025

a. Godkjenning av regnskap.

Marthe går gjennom regnskapet.

Årsresultat -51 946 kr,-

Budsjettert med -106 930,-

Mindre i minus enn budsjettert. Budsjettert med minus fordi Realsameiet har mye penger på bok.

Vedtak:

Lage avsetningskonto for fremtidig vedlikehold.

Regnskap godkjent.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Budsjettert: 70 000,-

5. ENDRINGER PÅ VEDTEKTENE

a. Ny vedtekt 9.8 Styremedlemmer i velforeningen må ha minst 50 % oppmøte på styremøter for å ha rett til styrehonorar. Gyldig fravær som jobb, sykdom eller lignende kan godkjennes etter styrets skjønn. Ved lavere oppmøte kan styrehonoraret reduseres eller falle bort, basert på styrets vurdering.

Vedtak: Godkjent med tillegg: Vara kan møte på vegne av styremedlem.

b. Endring av formulering 9.1 Nåværende formulering: "Realsameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og 5-7 styremedlemmer." Forslag til endring: "Realsameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og 6-7 styremedlemmer."

Vedtak: Endring vedtatt som skrevet.

6. VALG a. Styreleder for 1-2 år

På valg: Marthe Guldborg Nybrodal

Valg: Marthe Guldborg Nybrodal velges for 1 år.

b. Styremedlem for 1-2 år På valg: Liv Tennes 24.04.2026 Realsameiet Reppetoppen fellesarealer

Valg: Ingrid Hagemo Sæther velges for 2 år.



STYREMEDLEM

Marthe G. Nybrodal
STYRELEDER

28/5-26

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ann-Kristin Solem

Dato utkjørt: 09.07.26 Side 1 av 2

Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4	Vår ref.:	1147/9049
Solveig Abrahamsens veg 24-28	Type:	Tingsrettslig sameie
7054 RANHEIM	Eiere:	Snorre Øie Moe, Helena Edvardsen Haugan
Organisasjonsnr:	925 987 204	Seksjonsnr:

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 312

Tilleggsytelser: Drift og vedlikehold parkering

312

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med Telenor

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Truls Nedregård

Adresse: Solveig Abrahamsens veg 26

Postnr/-sted: 7054 RANHEIM

E-post: parkeringbt4@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 09.07.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 29/154

Bygningstype: Parkeringsanlegg

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP0003268825
--------------	------------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Parkering
Fasiliteter:			

PARKERING:

Dersom selgers ev. parkeringsplass(er) IKKE skal selges sammen med leilighet, må selger/megler opplyse dette til TOBB.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ann-Kristin Solem

Dato utført: 09.07.26 Side 2 av 2

Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4	Vår ref.:	1147/9049
Solveig Abrahamsens veg 24-28	Type:	Tingsrettslig sameie
7054 RANHEIM	Eiere:	Snorre Øie Moe, Helena Edvardsen Haugan
Organisasjonsnr: 925 987 204		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

ÅRSMØTEDOKUMENTER. Hvis det ikke medfølger innkalling med regnskap eller protokoll med dokumentene, har vi ikke mottatt dette fra styret. Vi ber om at dere tar kontakt direkte med styret for informasjon.

Protokoll

Fra ordinært sameiermøte i Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4 tirsdag 01.04.2025 kl. 20:00 - Smia på Reppe Søndre.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår Truls Nedregård.

Vedtak:

Valgt ble: Truls Nedregård.

1.2 Valg av sekretær

Styret foreslår Lise Grønnesby.

Vedtak:

Valgt ble: Lise Grønnesby.

1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Styret foreslår Ulla Britt Nielsen.

Vedtak:

Valgt ble: Ulla Britt Nielsen.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall oppmøtte med stemmerett: 5

Antall fullmakter:

Totalt stemmeberettigede: 5

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen/årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Styrets kommentar til regnskap 2024 og budsjett 2025 for Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4

Vedr. regnskapet 2024

Regnskapet for 2024 er slutført med et årsresultat på kr -32 554 mot budsjettert kr 103 228.

Hovedforklaringen på avviket er at merinntekter på kr 138 460 fra etablering av ladere fra juni 2022 er flyttet fra driftsregnskapet til en øremerket balansekonto som buffer for støtte til framtidig reparasjon eller utskifting av Defa-ladere (se redegjørelse i årsberetningen). Dette gir en tilsvarende kostnadseffekt i driftsregnskapet for 2024, uten at man kan se det direkte i regnskapets enkelte kostnadsposter.

Hvis en ser bort fra denne engangseffekten er resultatet for 2024 kr 105 906, altså nært budsjett.

Det presiseres at Realsameiet også etter overføringen av kr 138 460 fra drift til balanse har en sunn økonomi og god likviditet, sett opp mot budsjetterte kostnader og inntekter.

Vedr. budsjettet 2025

Driftsbudsjettet for 2025 ble slutført med budsjetterte inntekter på kr 415 504, kostnader på kr 324 896, og et resultat på kr 90 608.

Etter at budsjettet ble styrebehandlet og vedtatt har det oppstått to forhold som vil påvirke kostnader og resultat:

1)

Realsameiet har til og med 2024 skjønnsmessig blitt belastet med 19,4 % av energikostnadene til Sameiet Solveig Abrahamsens veg 24-28 (SAV 24-28), fordelt med 7,5 pp. fra laderne, og 11,9 pp. fra energibruk i p-kjeller, tekniske rom, boder og tilstøtende fellesarealer.

Et oppdatert underlag om faktisk energibruk tilsier at kostnadsbrøken skal være 33 % (21 % knyttet til laderne, og 12 % knyttet til andre energikostnader). Styret i Realsameiet vedtok derfor i styremøte 29. januar 2025 at kostnadsbrøken skal endres til 33 %.

Basert på de totale energikostnadene i SAV 24-28 i 2024 vil dette medføre en økt kostnad for Realsameiet i 2025 på om lag kr 80 000.

2)

Avregning av akonto-innbetaling for lading mot faktisk forbruk i 2024 viser at Realsameiet netto totalt skal tilbakebetale kr 15 000 til sameierne. Denne utbetalingen vil komme på regnskapet for 2025. Dette er ikke hensyntatt i budsjettet.

Den totale kostnadseffekten av pkt. 1 og 2 ovenfor kan anslås til kr 95 000, som betyr at Realsameiet i 2025 vil gå i minus med om lag 5 000,-

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Årets resultat er -35 554,- som dekkes av egenkapitalen.

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Styrets årsmelding for 2024

Styrets sammensetning

Styret har bestått av leder Truls Nedregård, samt styremedlemmene Lise Grønnesby og Lars Lien Otnes.

Styrets arbeid i siste periode

Det er gjennomført fire styremøter i perioden, og saker er ellers avklart i løpende dialog mellom styremedlemmene.

P-kjelleren har totalt 66 plasser, og alle plasser er solgt eller utleid. Realsameiet overtok anlegget fra utbygger (Godhavn) i juni 2022. 7 av plassene er fortsatt eid av Godhavn, og intensjonen er at disse skal selges til leietakerne fortløpende. 42 av plassene eies av beboere i SAV24-28 og 17 av beboere i SAV30-40.

Det er installert tre nye ladere i 2024. Per desember 2024 var det 36 plasser med ladere (4 av disse Zaptec, 32 Defa), 1 plass med egen stikkontakt og tilhørende måler (installert før juli 2022, og godkjent ved montering [10A kurs og jordfeilbryter Type-B]), og 29 plasser uten lader.

Det er lagt opp ny kurs og tilrettelagt for at nye ladere som installeres er Zaptec.

I tillegg til løpende og oppståtte vedlikeholdsoppgaver har styret spesielt jobbet med følgende saker:

Endring i brannvarslingssystemet i P-kjeller

Det var i utgangspunktet 2 varslingssystemer for brann i P-kjelleren: optiske detektorer og sprinkleranlegg. Realsameiet har hatt utfordringer med at støv på detektorene utløste brannalarmen. I første del av 2024 hadde vi 3 utrykninger fra brannvesenet på grunn av dette, til en samlet kostnad på kr 21 000,-. I forbindelse med slike utrykninger ble også noen enkelt-detektorer stående avslått.

Vi ba derfor Elteam, i samarbeid med fagekspertise (branntekniker), om å gå gjennom systemet og foreslå en løsning innenfor de kravene som gjelder (brannkonseptet og NS3960).

Basert på deres forslag ble løsningen å fjerne alle detektorene unntatt den nærmest branntavlesentralen. Sprinkleren fungerer fortsatt som «detektor» i resten av kjelleren. P-anlegget tilfredsstiller fortsatt gjeldende krav.

Brannalarmen har ikke blitt utløst siden denne endringen ble gjennomført i september 2024.

Øke stabiliteten i ladesystemet

Vi har i perioder hatt utfordringer med sikringsutfall i lader-sløyfer, uten at vi har full oversikt over alle årsaker. Vi samarbeider med Elteam om oppfølging av slike utfall for å kartlegge rotårsaker. Systemene våre har i utgangspunktet tilstrekkelig kapasitet. Det oppstår likevel feil, som gjør at systemet går ned, og som må kartlegges og løses fortløpende.

Etablering av buffer for utskifting og vedlikehold av Defa-ladere

Realsameiet overtok ansvaret for P-kjelleren fra utbygger (Godhavn) i juni 2022. Det er i utgangspunktet installert et system med Defa-ladere i garasjen, men fabrikken som lager disse er konkurs. Det er ikke mulig å skaffe nye ladere, og er nå i praksis umulig å skaffe deler. Vi etablerte derfor et nytt parallelt ladesystem, og begynte å installere Zaptec-ladere fra 2023.

Vi har etablert en balansekonto med merinntekt fra Defa-ladere installert fra juni 2022, som er øremerket for støtte til vedlikehold og utskifting av Defa-ladere.

I gjennomsnitt kan en godt vedlikeholdt og høykvalitets lader vare alt fra 10 til 20 år, og teknologiske fremskritt fører til at nyere, mer effektive ladere blir introdusert på markedet over tid. Realsameiet har forsikring som dekker såkalt bygningsmessig skade på ladere, men denne kommer i liten grad til anvendelse ifm. utskifting av enkeltladere på grunn av egenandel på kr 12 000,-.

Det er vanlig med en regnskapsmessig nedskrivningstid på 10 år, og prinsippet for bruk av balansekontoen for støtte til utskifting av Defa-ladere har dette som utgangspunkt. Videre regnes nedskrivningen fra tidspunktet da Realsameiet overtok ansvaret for P-anlegget, dvs. fra og med juni 2022. Det betyr at ved behov for utskifting av eller reparasjoner på Defa-ladere som ikke omfattes av garanti- eller forsikringsordninger i perioden fra og med juni 2022 til og med mai 2032 vil de faktiske utgiftene erstattes fra balansekontoen, fratrasket verdien iht. nedskrivning per måned fra og med juni 2022. Balanseposten oppfattes å være tilstrekkelig for det sannsynlige utskiftingsbehovet av Defa-ladere i nedskrivningsperioden, men dette avhenger av om levetiden på Defa-ladene er som antatt i nedskrivningsperioden.

Eventuell resterende gjenstående saldo per juni 2032 overføres til et generelt vedlikeholdsfond for P-kjelleren.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 42 000,- for 2024 - 2025 som er kr 2 000,- (5 %) høyere enn for 2023 - 2024.

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 42 000,-

5. Saker fra styret - forslag til vedtektsendringer

Det er behov for å oppdatere vedtektene. De enkelte forslagene går gjennom i sameiermøtet

Vedtak:

Styrets forslag til vedtektsendringer vedtas.

6. Saker fra styret

Vedtak:

Ingen sak.

7. Saker fra styret - forslag til endringer i bruksregler

Det er naturlig med en gjennomgang av bruksreglene med tanke på forenkling og presiseringer, samt å ta inn noe om bodene

Vedtak:

Forslaget til bruksregler vedtas, og det lages nye plakater som henges opp i parkeringsanlegget.

8. Sak fra sameier (W. Frantzen)

Ønsker tiltak på lufteanlegget for å ta ned støy.

Styret har vært i kontakt med forslagsstiller vedr. tillegg om støv og brannvarslere i parkeringskjelleren, og orientert om at de optiske varslerne (unntatt en) er tatt ned - ref. årsberetning. Dette tilleggsforslaget ble deretter frafalt av forslagsstiller, og da gjenstår bare saken om støy fra lufteanlegget. Styrets innstilling er her basert på dialog med ventilasjonsfirma.

Vedtak:

Størrelsen og utformingen av garasjeanlegget er avgjørende for viftens hastighet. Anlegget er innstilt for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Årsaken til ulik viftehastighet i ulike anlegg er knyttet til forskjeller i størrelse og utforming. Styret mener at hastigheten på viften bør opprettholdes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

9. Sak fra sameier (A. J. Barlien)

Forslagsstiller henviser til erfaringer med at det av og til parkeres biler utenfor oppmerkede plasser, og ønsker at styret tar tak i dette.

Vedtak:

Det er presisert i bruksreglene at parkering utenfor oppmålte plasser ikke er tillat. Styret lager nye og mer synlige versjoner av bruksreglene, som henges opp i garasjeanlegget.

10. Valg

10.1 Styremedlem for 2 år

På valg: Grønnesby, Lise

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Representant fra styret i SAV 24-28.

Protokoll for Realsameiet Reppetoppen Parkering BT4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Truls Nedregård (sign.)	02.04.2025
Sekretær	Lise Grønnesby (sign.)	02.04.2025
Protokollvitne	Ulla Britt Nielsen (sign.)	03.04.2025

Vedtekter

for

Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer

(org.nr 820 126 092)

Fastsatt på konstituerende sameiermøte den 01.12.17

Sist endret på sameiermøte den 31.05.24

§ 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer. Gnr 29 Bnr 131 i Trondheim Kommune.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Realsameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å eie, drive og vedlikeholde sameiets område med fellesarealer, teknisk infrastruktur, ledningsanlegg og lekeplasser.

2.2 Realsameiets styre skal samarbeide med de øvrige sameiene i området.

§ 3 Realsameiet, sameiets eiendom

3.1 Realsameiet er et sameie hvor hver sameier i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 2 og den til enhver tid eier av gnr. 29 bnr, 133 – 147, i Trondheim kommune har en andel hver. Samtlige eiere av egne gnr. og bnr. og seksjonseiere i fremtidige sameier vil eie en andel i Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer.

Sameieandelene er å anse som tilbehør til den enkelte boligseksjon og bolig og gir rett til bruk av realsameiets eiendom.

3.2 Realsameiets eiendom er definert til fellesareal, teknisk infrastruktur, ledningsanlegg og lekeplasser. Situasjonsplan følger som **vedlegg 1** til vedtektene.

§ 4 Felles bestemmelser

Eiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 2-1, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Parkering på Realsameiet Reppetoppen Fellesareal sitt område er forbeholdt gjester/besøkende, samt beboere med behov for parkering i kortere perioder. Det er ikke tillat med parkering over lengre perioder, eller på permanent basis. All parkering skal skje på oppmerkede plasser og med gyldig elektronisk tillatelse. Ved spesielle behov for parkering utover bestemmelsene skal styret varsles. Styret vil godkjenne eller gi forklaring på avslått søknad. Eks. spesielle behov: tjenestebil for hjemmetjenesten. Overtredelse vil føre til utkastning fra smartoblat uten videre varsel! Utkastelse kan påklages til styret. Inntil avklaring står beboer selv for overtredelser og ev. bøter som måtte forekomme.

§ 5 Rettslige disposisjoner

En sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med seksjonene i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 2 og gnr. 29 bnr. 133 – 147 og fremtidige eiere/seksjonseiere fradelt fra gnr. 29 bnr. 131 i Trondheim Kommune jfr. § 3, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

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

§ 6 Betaling av felles utgifter

6.1 Realsameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av sameiet fordeles flatt mellom alle sameiere.

Styret i Realsameiet fastsetter beløpene som innbetales to ganger per år. Beløpene fastsettes ut fra styrets vedtatte budsjett. Kostnadene Faktureres fra sameiet til de respektive eiere og eierseksjonssameier. Eierseksjonssameiene krever deretter inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av boligen.

6.2 Som fellesutgifter anses blant annet:

- Kostnader til vedlikehold grøntarealer
- Drift og vedlikehold lekeplasser
- Kostnader til brøyting, strøing og vedlikehold av veg
- Strøm fellesarealer
- Kabel TV/Internett

Realsameiet er forpliktet til å underrette forretningsfører når boliger selges/skifter eier.

§ 7 Ordinært sameiermøte

7.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når de impliserte boligsameier har avviklet sine sameiermøter. senest 30.06.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.2 På sameiermøtet representeres boligsameierne av sitt styre i boligsameiet. Boligsameiet representerer sine andeler i Realsameiet i forhold til boligsameiets eierandeler. Eierne av gnr. 29, Bnr. 133 – 147, i Trondheim kommune velger 2-5 representanter som har møterett på sameiermøtet. Disse representerer sine andeler i Realsameiet i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

7.3 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

7.4 Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

7.5 Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

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

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

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

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst 10 % av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 9 Realsameiets styre

9.1 Realsameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og 2-5 styremedlemmer. Styret skal fortrinnsvis bestå av representanter fra sameier og boligeiere. Varamedlemmer kan velges.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen. Jfr. § 11

9.2 Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for realsameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med evt. forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Realsameiet utad.

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

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

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

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

9.7 Styret representerer realsameiet og forplikter realsameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 10 Oppløsning

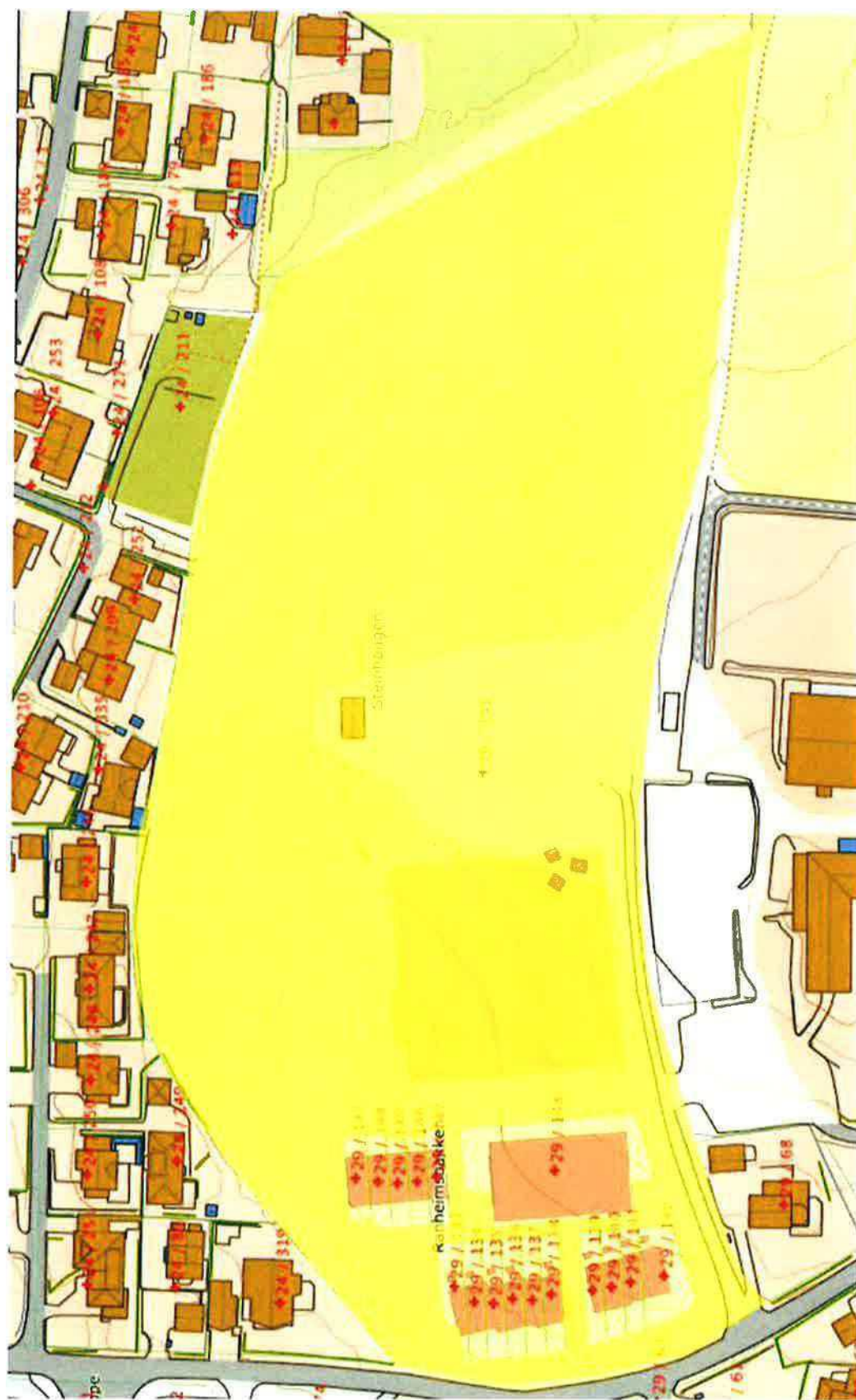
Realsameiet kan ikke oppløses.

§11 Særlige bestemmelser i oppstartsfasen av Realsameiet

1. Interimsstyre: Representanter fra utbygger, Godhavn Utbygging AS innehar styrevervene i oppstarten av realsameiet frem til ferdigstilling. Interimsstyret vil forvalte realsameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden
2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmel til realsameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Realsameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i realsameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar realsameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier/boliger. (selv om overskjøting av eierandelene i realsameiet ikke har funnet sted)
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av realsameiet. Inntil alle boligsameiene/boligene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom realsameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

Vedlegg

1. Oversikt over realsameiets eiendom, Situasjonsplan



Innkalling til ordinært årsmøte 2025

REALSAMEIET REPPETOPPEN FELLESAREALER

I henhold til vedtektene innkalles med dette til ordinært årsmøte onsdag 04.06.2025 kl. 18.30

Sted: Hos Ane Martine Stein, Solveig Abrahamsens veg 42

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. KONSTITUERING

- Valg av møteleder.
- Valg av sekretær.
- Valg av et styremedlem til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.
- Registrering av antall stemmeberettigede inkl. evt. fullmakter.
- Godkjenning og evt. bemerkninger til innkallingen.

2. ÅRSMELDING

- Presentasjon av viktige saker fra 2024.

3. ÅRSOPPGJØR FOR 2024

- Godkjenning av regnskap.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret budsjettert i fjorårets årsmøte (xx xxx,-) fordeles blant medlemmene i styret etter samlet vurdering og skjønn internt i styret.

5. ENDRINGER PÅ VEDTEKTENE

- Nåværende formulering på vedtekt §3.1 lyder slik: "Realsameiet er et sameie hvor hver sameier i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 2 og den til enhver tid eier av gnr. 29 bnr, 133 – 147, i Trondheim kommune har en andel hver. Samtlige eiere av egne gnr. og bnr. og seksjonseiere i fremtidige sameier vil eie en andel i Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer. Sameieandelene er å anse som tilbehør til den enkelte boligseksjon og bolig og gir rett til bruk av realsameiets eiendom." Ettersom utbygging på området er fullført er det foreslått følgende formulering som en erstatning:
Realsameiet er et sameie hvor hvert sameier i sameiene i Solveig Abrahamsens veg og den til enhver tid eier av gnr. 29 bnr, 133 – 147, i Trondheim kommune har en andel hver. Sameieandelene er å anse som tilbehør til den enkelte boligseksjon og bolig og gir rett til bruk av realsameiets eiendom.
- Vedlegg 1 i vedtektene er utdatert. Det er derfor foreslått å erstatte vedlegget med en ny situasjonsplan som er lagt ved innkallingen.
- Nåværende formulering på vedtekt §5 lyder slik: "En sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med seksjonene i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 2 og gnr. 29 bnr, 133 – 147 og fremtidige eiere/seksjonseiere fradelt fra gnr. 29 bnr. 131 i Trondheim Kommune jfr. § 3, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter." Ettersom utbygging på eiendom er fullført er det foreslått følgende formulering som en erstatning:

En sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med seksjonene i hvert sameie i Solveig Abrahamsens veg samt gnr. 29 bnr, 133 – 147 i Trondheim Kommune jfr. § 3, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

- d. Nåværende formulering på vedtekt §9.1 lyder slik: “9.1 Realsameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og 2-5 styremedlemmer. Styret skal fortrinnsvis bestå av representanter fra sameier og boligeiere. Varamedlemmer kan velges. Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen. Jfr. § 11.”

Det er uttrykt et ønske om at alle sameiene skal representeres og at behovet for varamedlemmer er ikke nødvendig. I tillegg kan en evt. endring i vedtekten ta høyde for at utbygging på Reppetoppen er ferdig. Det er derfor foreslått følgende endringen til vedtekt §9.1:

Realsameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og 5-7 styremedlemmer. Styret skal bestå av minst én representant fra hvert sameie og én fra boligeiere.

- e. Ettersom utbygging av Reppetoppen er ferdig, anses §11 som overflødig og det er foreslått å fjernes.
- f. Det er foreslått at dersom Realsameiet beslutter å gjøre om deler av gjesteparkeringen til utleieplasser på fast basis, skal alle beboere på Reppetoppen ha mulighet til å søke om bruk av plassene. Videre er det foreslått at alle søknadene skal behandles like.

Forslag til vedtak: Dersom Realsameiet beslutter å gjøre om deler av gjesteparkering til utleieplasser på fast basis, skal alle beboere ha mulighet til å søke om bruk av plassene. Styret skal vurdere søknadene om leie av utleieplasser like.

6. VALG

Verv	Navn	Sameie	På valg	Gjenvalg	Periode
Styreleder*	Brian Stead	SAV 30-40	Ja	Nei	2 år
Styremedlem	Marius Skaug Stokke	Selveierne	Nei	-	2 år
Styremedlem	Kristian Kapelrud	SAV 2	Nei	-	2 år
Styremedlem	Kirsti Myhre	SAV 18 - 22	Ja	Nei	
Styremedlem	Liv Tennes	SAV 24 - 28	Nei	-	
Styremedlem	Ane Martine Stein	SAV 42 - 44	Nei	-	2 år
Varamedlem**	Anita Lind	SAV 42 - 44	Ja	Nei	
Styremedlem	-	SAV 10 - 16***	Ja	-	2 år

Kommentar:

* Brian Stead har ikke lenger eierandel i SAV 30-40 og er derfor på gjenvalg før perioden hans er utløpt.

**Styret foreslår at varamedlem ikke velges, da sameiene er godt representert i styret og

***Styret foreslår at alle sameiene er representert i styret i Realsameiet.



Brian Stead
Styreleder
27.05.2025

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Trondheim	Postboks 2300 Torgarden, 2300 Trondheim	Trond Indset

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Godhavn Utbygging AS	960 239 318	vidar@godhavn.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Erling Skakkes gate 52	7012	Trondheim	905 16 538

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim	29	156	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
960 239 318	Godhavn Utbygging AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål		Sameiebrøk (teller)		Tilleggsareal		Seksjonens formål		Sameiebrøk (teller)		Tilleggsareal		Seksjonens formål		Sameiebrøk (teller)		Tilleggsareal	
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)		N = næringsseksjon		SB = samleseksjon bolig		SN = samleseksjon næring		Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.		B = tilleggsareal i bygning		G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)		BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)			
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	119	B	13	B	70		25				37				49			
2	B	119	B	14	B	70		26				38				50			
3	B	119	B	15	B	70		27				39				51			
4	B	119	B	16	B	70		28				40				52			
5	B	70		17	B	119	B	29				41				53			
6	B	70		18	B	119	B	30				42				54			
7	B	70		19	B	119	B	31				43				55			
8	B	70		20	B	119	B	32				44				56			
9	B	70		21				33				45				57			
10	B	70		22				34				46				58			
11	B	70		23				35				47				59			
12	B	70		24				36				48				60			
Sum tellere: 1792				Nevner = 1792															

X	Dato	Innsenderens underskrift
	16.09.20	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

16.09.20

Innsenderens underskrift

[Handwritten signature]

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato Trondheim, <u>16/9</u> -2020	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Øyvind Estenstad Godhavn Utbygging AS Daglig leder
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. <u>5001</u>	Kommunens navn <u>TRONDHEIM</u>	Gårdsnr. <u>29</u>	Bruksnr. <u>156</u>	Festenr.
Dato <u>14/10-20</u>	Underskrift 	Stempel TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 Trondheim		

Dato 16.09.20 Innsenderens underskrift 



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 29

Bnr: 156

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Solveig Abrahamsens veg 30A, 7054
RANHEIM, med flere

Hj.haver/Fester:

GODHAVN UTBYGGING AS, Erling Skakkesg 52, 7012
TRONDHEIM



TRONDHEIM

Dato: 13/10-2020 Sign:
Seksjonert eiendom markert med grønn strek

side 1/5

Målestokk
1:600



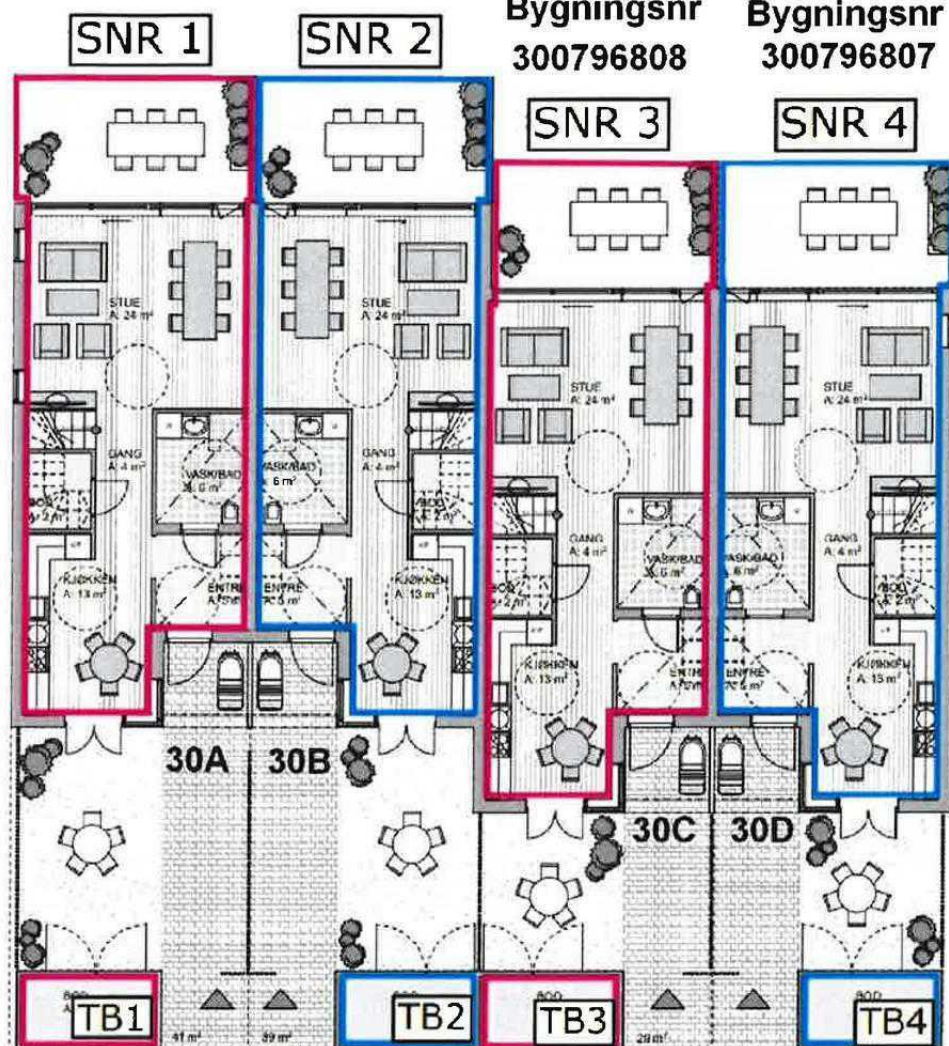
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Bygningsnr
300796812

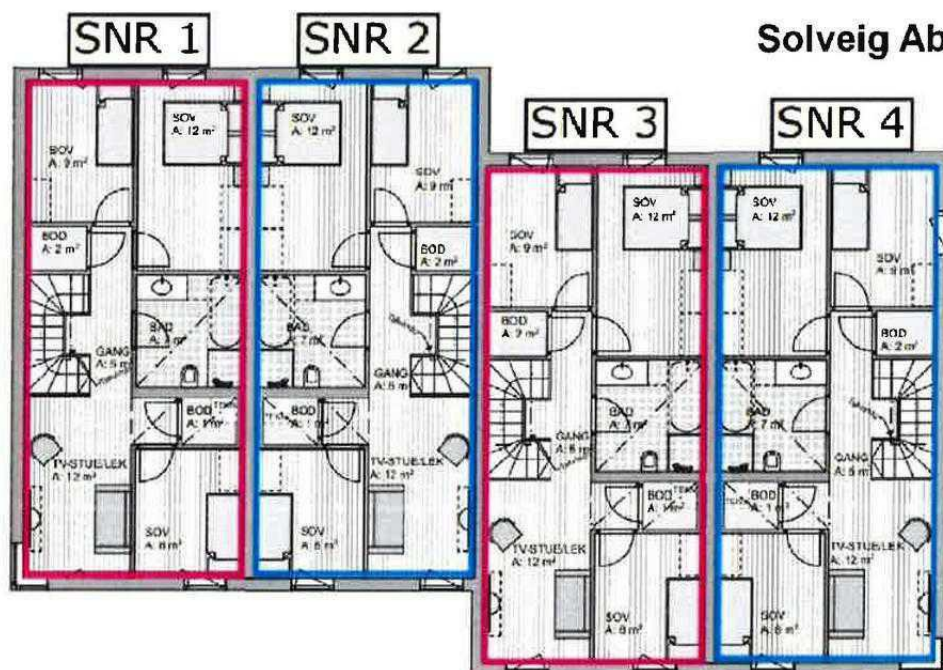
Bygningsnr
300796809

Bygningsnr
300796808

Bygningsnr
300796807



1. ETASJE



Solveig Abrahamsens veg 30A-30D

2. ETASJE

SNR = seksjonsnummer
TB = tilleggsareal bygg seksjon

Eierseksjonering

Gnr: 29 Bnr: 156

i Trondheim kommune

Saksnr.: 202066939

Dato: 14.10.2020

Side 2 / 5



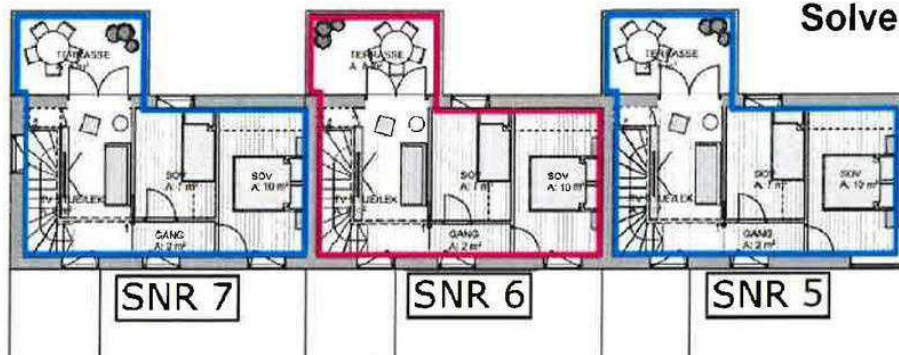
Bygningsnr
300796818

Bygningsnr
300796817

Bygningsnr
300796813



1.ETASJE



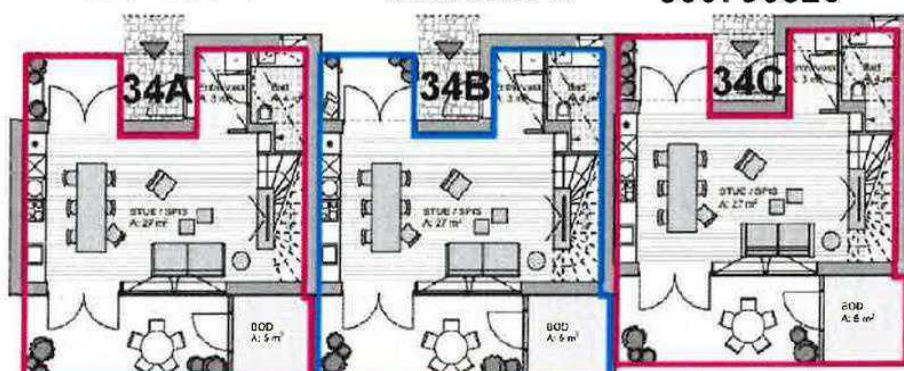
2.ETASJE

Solveig Abrahamsens veg 32A-32C

Bygningsnr
300796829

Bygningsnr
300796828

Bygningsnr
300796826



1.ETASJE



2.ETASJE

Solveig Abrahamsens veg 34A-34C

SNR = seksjonsnummer

Eierseksjonering

Gnr: 29 Bnr: 156

i Trondheim kommune

Saksnr.: 202066939

Dato: 14.10.2020

Side 3/5



Bygningsnr
300796830

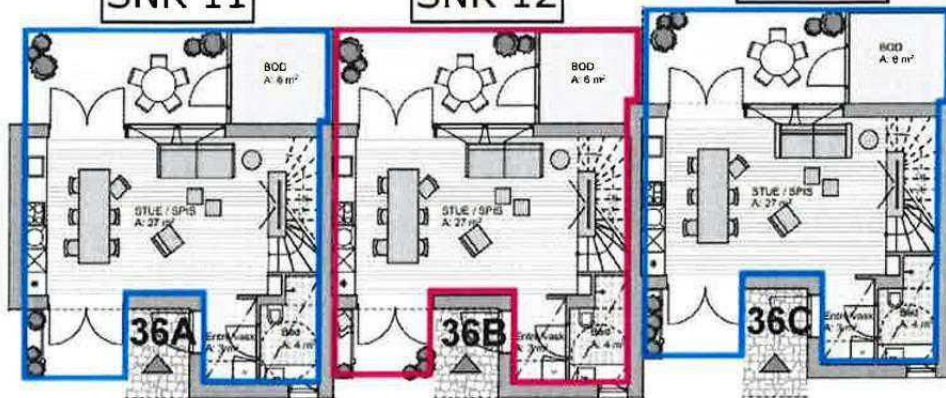
Bygningsnr
300796832

Bygningsnr
300796833

SNR 11

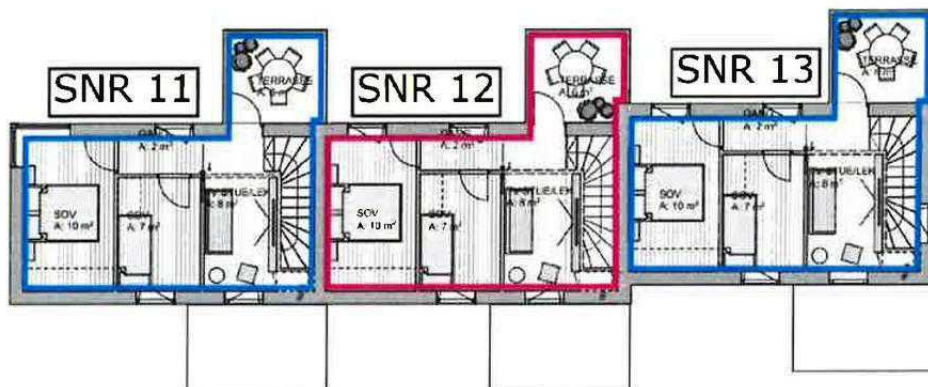
SNR 12

SNR 13



1.ETASJE

Solveig Abrahamsens veg 36A- 36C



2.ETASJE

Bygningsnr
300796819

Bygningsnr
300796821

Bygningsnr
300796825

SNR 14

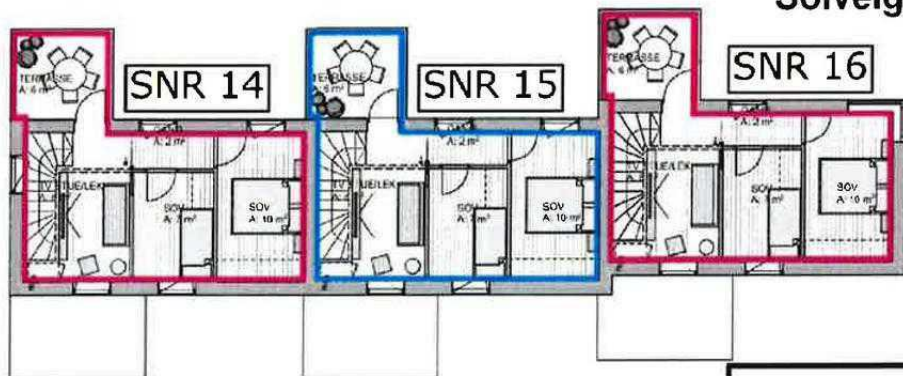
SNR 15

SNR 16



1.ETASJE

Solveig Abrahamsens veg 38A-38C



2.ETASJE

SNR = seksjonsnummer

Eierseksjonering

Gnr: 29 Bnr: 156

i Trondheim kommune

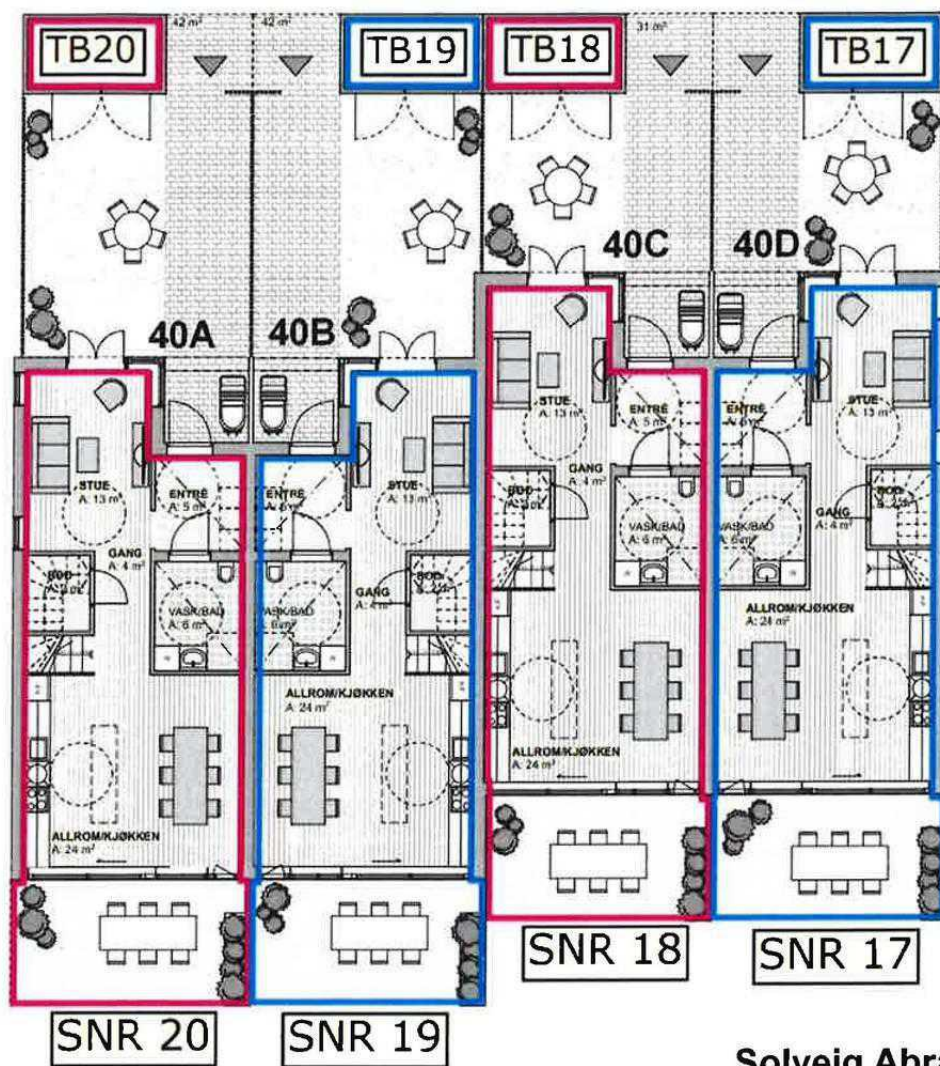


Saksnr.: 202066939

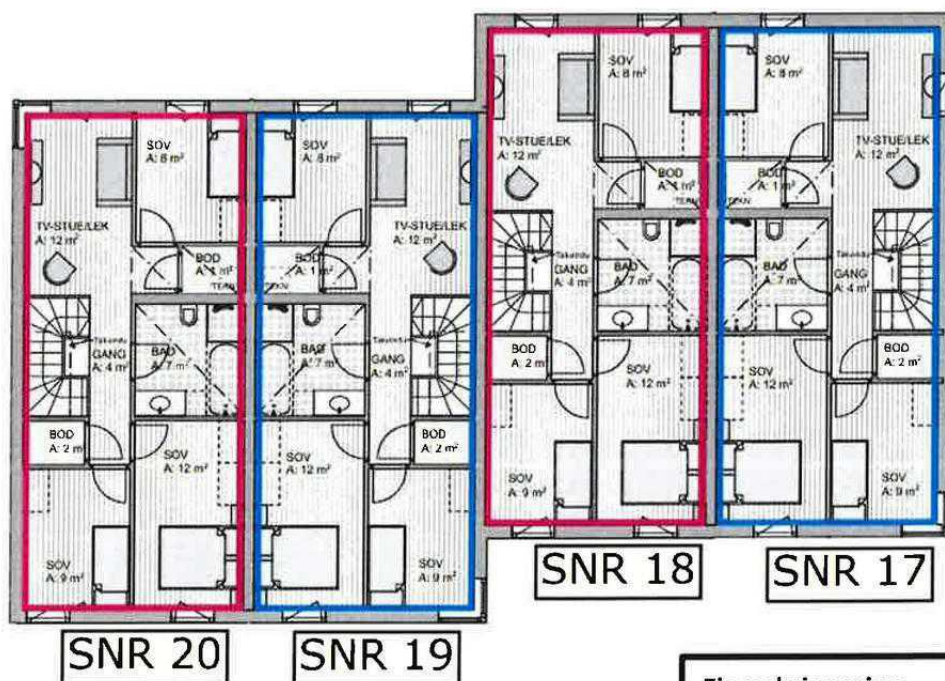
Dato: 14.10.2020

Side 4 / 5

Bygningsnr 300796840 Bygningsnr 300796838 Bygningsnr 300796837 Bygningsnr 300796834



1. ETASJE



2. ETASJE

SNR = seksjonsnummer
TB = tilleggsareal bygg seksjon

Eierseksjonering

Gnr: 29 Bnr: 156

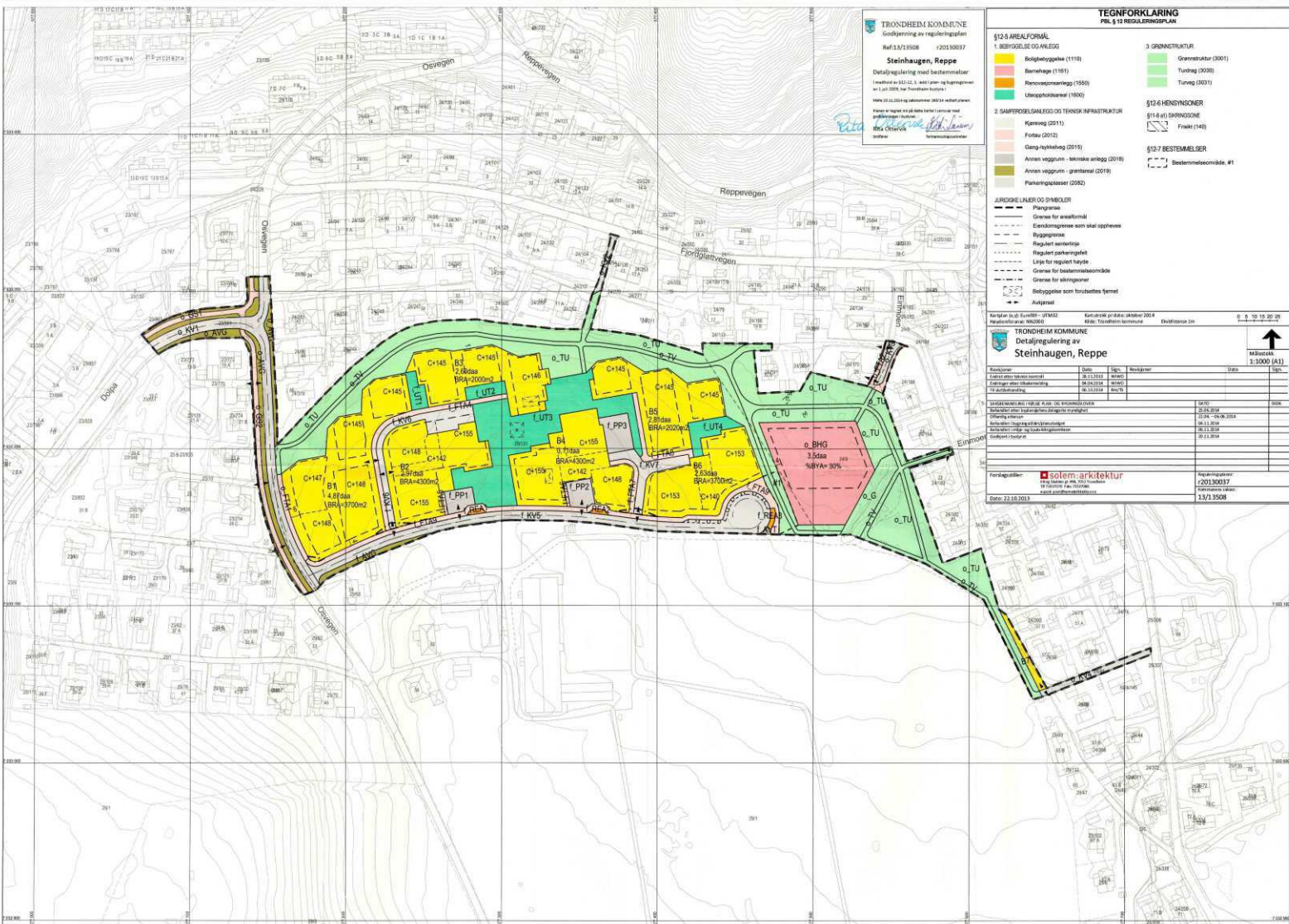
i Trondheim kommune



Saksnr.: 202066939

Dato: 14.10.2020

Side 5/5





Detaljregulering av Steinhaugen, Reppe, gnr/bnr 29/3 og 24/9 m.fl. Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 13.10.2014

Dato for godkjenning av bystyret : 20.11.2014

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Solem Arkitektur AS, datert 22.10.2013, sist endret 6.10.14

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B1-B7)

Barnehage (o_BHG)

Renovasjonsanlegg (f_REA1-3)

Uteoppholdsareal (f_UT1-4)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (o_KV1-4, f_KV5-7)

Fortau (o_FTA1-2, f_FTA4-9)

Gang- og sykkelveg (o_GS1-2)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT)

Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG, f_AVG)

Parkeringsplasser (på grunnen) (f_PP1-3)

Grøntstruktur

Grøntstruktur (o_G)

Turdrag (o_TU)

Turveg (o_TV)

Hensynssoner

Sikringssone – frisiktsone (H140_1-3)

Bestemmelsesområde, #1

§3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse innen områdene B1-6 eller (o_BHG) skal det sendes inn detaljert plan for den ubebygde del av det aktuelle byggeområdet. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng samt vegetasjon som skal bevares eller fjernes. Planen skal videre vise lokalisering og utforming av areal for uteopphold og lekeapparater, gjerder, støyskjerming, møblering, belysning, beplantning, adkomster, eventuelt varemottak, plass for avfallhåndtering, areal for gående, kjøreveger, bilparkering, sykkelparkering, MC/mopedparkering

på terreng, forstøtningsmurer, trapper og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på uteoppholdsareal.

3.2 Avfallshåndtering

Ny bebyggelse i B1 - 6 og BHG skal tilknyttes avfallssuganlegg. Det tillates etablert innvendig nedkast i bebyggelsen. Det skal etableres innomhus innkast til avfallssug innenfor o_BHG. Alle boenheter skal ha maksimum 50 meters gangavstand til nærmeste innkast.

3.4 Teknisk plan

Tekniske planer for veg, turveg, vann, avløp og avfallshåndtering skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak i planområdet kan gis igangsettingstillatelse. Planene skal redegjøre for nødvendig fordrøying av overvann.

3.5 Støy

Lydnivå innendørs i ny bebyggelse og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende krav fastsatt i rundskriv T-1442/2012, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, og i NS 8175 klasse C.

3.6 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn-/helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/underentreprenør.

3.8 Plan for disponering av matjord og humuslag

Sammen med første søknad om tiltak innen områdene avsatt til bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det følge godkjent plan for disponering av matjord og humuslag. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune.

3.9 Geotekniske forhold

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

3.10 Energitilknytning

Bebyggelse innenfor planområdet skal tilrettelegges for tilknytting til fjernvarme.

Eventuell nettstasjon tillates oppført innenfor området avsatt til boligbebyggelse (B1-6), Nettstasjoner skal ikke plasseres nærmere enn 5 meter fra lekeplasser og tilsvarende uteoppholdsareal.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 BOLIGBEBYGGELSE

4.1.1 Arealbruk

Områdene B1-6 skal benyttes til boligbebyggelse i form av punkthus, leilighetsbygg og rekkehus. Område B7 skal benyttes som adkomst til gnr. 24, bnr. 260.

4.1.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er angitt på plankartet. Terrasser, trapper og ramper til parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrenser.

Alle adkomster til rekkehusene innen B1, B3 og B5 forlenges fram til turdraget o_TU. Adkomst til turdraget o_TU skal også etableres over felles nærlekeplasser / uteoppholdsarealer.

4.1.3. Boligkvalitet og boligsammensetning

For felt B2, B4 og B6 gjelder følgende: Minimum 10 % av boligene skal være toroms. Maksimum 15 % kan være ettroms. Minimum 10 % av leilighetene skal være fireroms eller større.

4.1.4 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

Mønehøyden kan være maksimalt en meter over maksimal gesimshøyde på plankartet.

Det tillates oppbygg for tekniske installasjoner på tak når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig. Oppbygg tillates maksimalt 1,5 meter over regulert gesimshøyde. Maksimum 15 % av takflatene kan benyttes til tekniske installasjoner.

4.1.5 Grad av utnytting

Innenfor områdene B1-6 skal det etableres minimum 230 boenheter.

Ved trinnvis utbygging skal det redegjøres for hvordan krav til tetthet og boligsammensetning kan ivaretas ved senere søknad om tiltak.

Grad av utnytting innenfor områdene B1-6 skal ikke overstige m² BRA vist på plankartet. Bebygd areal under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting. Den del av bebyggelsen som ligger delvis under terreng skal medregnes i grad av utnytting når den ligger høyere enn 0,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

4.1.6 Tilgjengelige boenheter

Ved etablering av rekkehus innen områdene B1-6 skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

Tilgjengelige boenheter skal ha universelt utformet adkomst til parkering, felles uteoppholdsareal og felles renovasjonsanlegg.

4.1.7 Adkomst og parkering

Adkomst til områdene B1-6 skal skje fra Osvegen via f_KV5. Adkomst til område B7 skal skje fra Reppevegen via o_KV4.

Avkjørsler vist med pil på plankartet er retningsgivende.

Det skal etableres parkeringsanlegg med kapasitet i samsvar med parkeringsbestemmelser for Trondheim kommune fastsatt i kommuneplanens arealdel. Det skal settes av minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det tillates ikke overflateparkering for bil innenfor område B1- B6.

Minst 5 % av parkeringsplassene innen felt B1-6 skal ha lader for ladbar motorvogn. Det må etableres tilstrekkelig strømkapasitet slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt kan utvides til minimum 10 %.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse innenfor områdene B1-6 skal det foreligge en parkeringsplan for det aktuelle byggeområdet. Denne skal redegjøre for parkeringsdekningen for biler og sykler på og under bakkenivå.

4.1.8 Uteoppholdsareal

Innen B1-6 skal det opparbeides uteoppholdsareal i samsvar med bestemmelser gitt i kommuneplanens arealdel 2012-2024, vedtatt 21.3.2013.

Areal innen gnr 29, bnr. 3 avsatt som f_UT1-4 samt 1000 m² av o_TU og o_TV kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for boligenes felles uteoppholdsareal.

4.1.9 Arkitektonisk utforming

Ny bebyggelse skal, når det gjelder materialbruk og farger, utformes slik at området samlet fremstår med et helhetlig preg.

4.2 BARNEHAGE

4.2.1 Arealbruk

Området vist som o_BHG skal benyttes til barnehage med tilhørende anlegg. Barnehagens uteareal tillates inngjerdet.

4.2.1 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning innenfor området skal ikke overstige %-BYA vist på plankart. Bebygd areal under terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttning. Den del av bebyggelsen som ligger delvis under terreng skal medregnes i bebygd areal når den ligger høyere enn 0,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

4.2.2 Bebyggelsens plassering og høyde

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er angitt på plankartet.

Bebyggelsens gesimshøyde skal være maksimum 9,0 meter, målt vertikalt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen. Mønehøyden kan være maksimalt en meter over maksimal gesimshøyde.

Det tillates oppbygg for tekniske installasjoner på tak når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig men skal ha høyde på maksimalt 1,5 meter over regulert gesimshøyde. Maksimum 15 % av takflaten kan benyttes til tekniske installasjoner.

4.2.3 Adkomst og parkering

Parkering til barnehagen skal skje på avsatte parkeringsplasser ved rundkjøring. Det tillates ikke parkering innenfor o_BHG.

Avkjørsel vist med pil på plankartet er retningsgivende.

4.3 RENOVASJONSANLEGG

4.3.1 Arealbruk

Returpunkt (glass, metall, papir og papp) skal etableres innen f_REA1-3. Uttak for avfallssug skal løses innenfor ett eller flere av områdene f_REA1-3.

Avfallsbeholdere skal være nedgravd. Renovasjonsbilen må kunne komme til på siden av de nedgravde avfallsdunkene, på en slik måte at løft over fortauet unngås.

4.4 UTEOPPHOLDSAREAL

4.4.1 Arealbruk

f_UT1-4 skal opparbeides som felles uteoppholdsareal i samsvar med godkjent utomhusplan. Innenfor f_UT3 skal det mellom f_KV5 og o_TV opparbeides felles gangforbindelse med minimum 2,5 meters bredde.

4.4.2 Lekeplass

Innenfor B1-6 eller f_UT1-4 skal det opparbeides minimum seks lekeplasser på minimum 100 m² hver. De ulike lekeplassene skal ha variasjon i lekeapparater, være tilrettelagt for barn under 6 år og være felles for alle boligene i B1-6.

Innenfor f_UT3 skal det opparbeides leke- og aktivitetsområder for større barn på til sammen minimum 800 m². Områdene skal opparbeides med lekeapparater tilpasset større barn og være tilrettelagt for ulike typer ballspill og lignende aktivitet. F_UT3 skal være felles for alle boligene i B1-6.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Samferdselsanlegg

Vegareal o_KV1-4, fortau o_FTA1-2, gang- og sykkelveg o_GS1-2 og annen veggrunn o_AVG skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

Vegareal f_KV5 og f_FTA9 skal være felles adkomst til bebyggelsen i B1-6 og o_BHG. Vegareal f_KV6-7 og fortau f_FTA4-8 skal være felles adkomst til bebyggelsen i B1-6.

Innen f_KV6 er det tillatt å etablere overbygde parkeringsplasser for bil i tillegg til nedkjøringsramper til parkeringskjeller.

Felles parkering f_PP1-3 skal være felles for boliger i området B1-6.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur (o_G)

Innen området skal eksisterende bekk og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Det skal etableres en 2,5 meter bred turveg gjennom området.

6.2 Turdrag (o_TU)

Innenfor formålet skal alle eksisterende trær i størst mulig grad bevares. Området skal benyttes som offentlige turdrag og skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune. Langs turdraget skal det tilrettelegges med enkle innretninger som benker, belysning m.m.

Innen turdraget tillates det etablert anlegg for nødvendig fordrøyning av overvann fra planområdet. Anleggene skal ha en utforming og plassering slik at det ikke er til hinder for etablering av vegetasjon og oppfyllelse av turdragets formål.

6.3 Turveg

Området o_TV skal benyttes som offentlig turveg og skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune. Turvegen skal opparbeides med minimum 2,5 meters bredde.

Bredde og trasé for turvegen vist på plankartet er retningsgivende og kan endres / flyttes innen turdraget slik at det oppnås best mulig tilgjengelighet og brukervennlighet for brukere av turdraget.

Del av o_TV tillates brukt til adkomst for gnr. 24, bnr. 193 i samsvar med avkjørsel vist på plankartet.

§ 7 HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESONRÅDER

7.1 Sikringssone – frisikt (140)

Innenfor den viste frisiktssonen tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

7.2 Bestemmelsesområde, #1

Innenfor det viste bestemmelsesområdet tillates opparbeidet inntil 3 meter bred gangforbindelse mellom f_FTA9 og o_BHG.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Skolekapasitet

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

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Utearealer / lekearealer

Utearealer knyttet til det enkelte byggetrinn skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest kan gis for bebyggelse innenfor B1-6 eller BHG.

9.2 Parkering

Parkering på terrengnivå og i garasjeanlegg skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis for det byggefeltet som knytter seg til parkeringsområdet.

9.3 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggetiltak.

9.4 Samferdselsanlegg

o_FTA1, f_KV5, f_FTA9, o_KV1 og o_GS2 samt tilgrensende annet veggrunn (deler av Osvegen og tilførsel) skal være etablert før det gis brukstillatelse for boliger innen område B1-6 og barnehage innen (o_BHG). Ved etappevis utbygging skal samferdselsanlegget være etablert fram til det aktuelle byggefeltet.

o_KV3 og o_FTA2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for barnehage innen område o_BHG.

9.5 Turdrag / turveg

Tilliggende turdrag / turveg opparbeides samtidig med det enkelte boligfelt. Hele o_TU og o_TV skal være opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk plan og utomhusplan før det gis brukstillatelse til mer enn 125 boliger.

9.6 Forurensning i grunnen

Med søknad om nye boenheter eller barnehage skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune. Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstillende tilstandsklasse 2 i Miljødirektoratets veileder TRA- 2553/2009.

9.7 Medvirkning fra barn og unge

Barn og unge skal gis anledning til å medvirke til detaljutføringsprosessen for lekearealer, da særlig felles lekeareal innen f_UT1-4. Elevrådet ved Markaplassen skole skal få muligheten til å komme med innspill om hvordan felles uterom bør opparbeides. Med søknad om tiltak skal det følge utredning for hvordan dette er ivarettatt.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte

20/11/14, sak B nr. 168/14.

Lita Ottervik

ordfører

Kristin Lurum

sekretær



Trondheim

Matrikkelkart

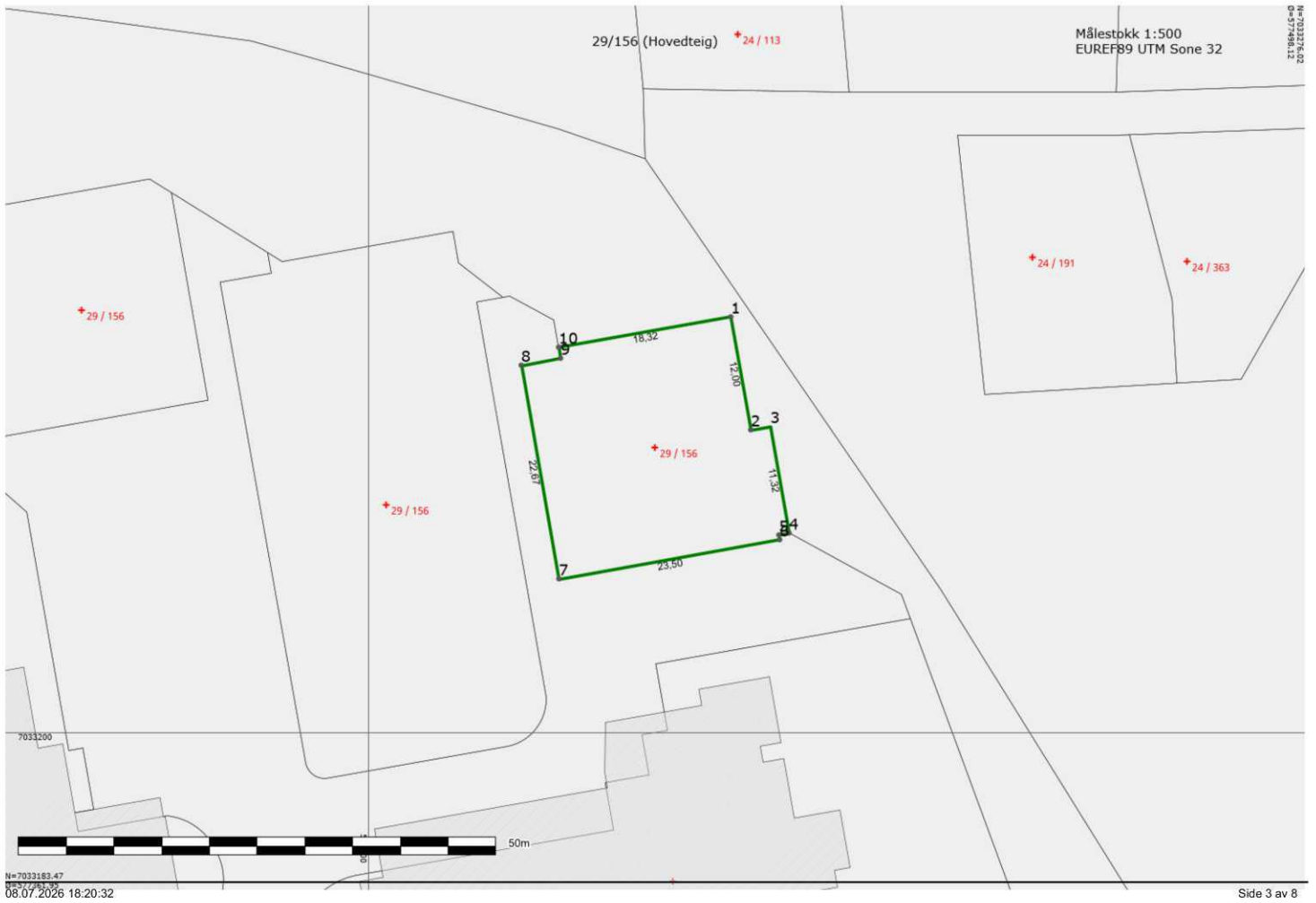
MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	29	156	0	7

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.





Areal og koordinater

Areal: 555,70

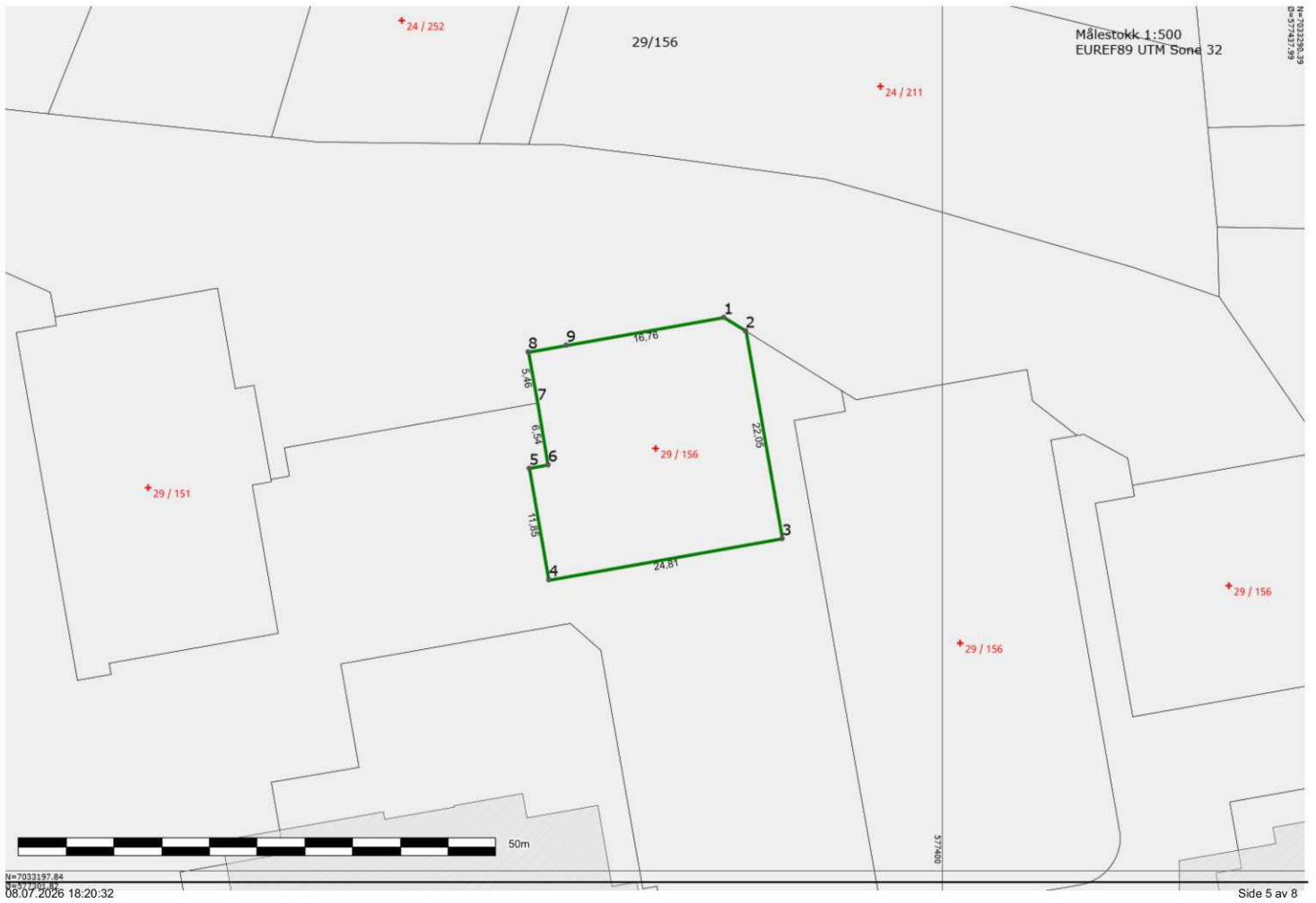
Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7033229,74 Øst: 577430,01

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/					
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7033243,44	577437,97	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			12,00	Ikke hjelpelinje		10	
2	7033231,62	577440,05	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,08	Ikke hjelpelinje		10	
3	7033231,98	577442,10	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			11,32	Ikke hjelpelinje		10	
4	7033220,84	577444,06	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,08	Ikke hjelpelinje		10	
5	7033220,62	577443,01	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,50	Ikke hjelpelinje		10	
6	7033220,13	577443,09	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			23,50	Ikke hjelpelinje		10	
7	7033216,05	577419,95	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			22,67	Ikke hjelpelinje		10	
8	7033238,38	577416,02	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			4,18	Ikke hjelpelinje		10	
9	7033239,11	577420,13	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,17	Ikke hjelpelinje		10	
10	7033240,26	577419,93	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			18,32	Ikke hjelpelinje		10	



Areal og koordinater

Areal: 565,90
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7033244,12 Øst: 577369,97

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/					
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7033257,84	577377,09	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,69	Ikke hjelpelinje		10	
2	7033256,42	577379,38	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			22,05	Ikke hjelpelinje		10	
3	7033234,70	577383,21	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			24,81	Ikke hjelpelinje		10	
4	7033230,39	577358,77	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			11,85	Ikke hjelpelinje		10	
5	7033242,06	577356,72	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,00	Ikke hjelpelinje		10	
6	7033242,41	577358,69	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			6,54	Ikke hjelpelinje		10	
7	7033248,85	577357,55	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,46	Ikke hjelpelinje		10	
8	7033254,23	577356,60	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			4,05	Ikke hjelpelinje		10	
9	7033254,93	577360,59	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			16,76	Ikke hjelpelinje		10	

Areal og koordinater

Areal: 1397,00

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7033223,75 Øst: 577401,87

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/					
Løpenr	Nord	Øst	Lengde Hjelpelinjetype		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7033252,36	577408,88	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,34	Ikke hjelpelinje		10	
2	7033249,07	577409,46	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,88	Ikke hjelpelinje		10	
3	7033245,46	577414,11	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,79	Ikke hjelpelinje		10	
4	7033244,98	577411,36	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			41,97	Ikke hjelpelinje		10	
5	7033203,64	577418,64	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	5,08
			7,07	Ikke hjelpelinje		10	
6	7033198,50	577414,64	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			19,17	Ikke hjelpelinje		10	
7	7033195,17	577395,76	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	2,00
			3,13	Ikke hjelpelinje		10	
8	7033196,79	577393,44	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			51,04	Ikke hjelpelinje		10	
9	7033247,04	577384,49	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,44	Ikke hjelpelinje		10	
10	7033247,99	577389,84	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,20	Ikke hjelpelinje		10	
11	7033250,15	577389,46	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,80	Ikke hjelpelinje		10	
12	7033249,20	577390,99	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			18,17	Ikke hjelpelinje		10	



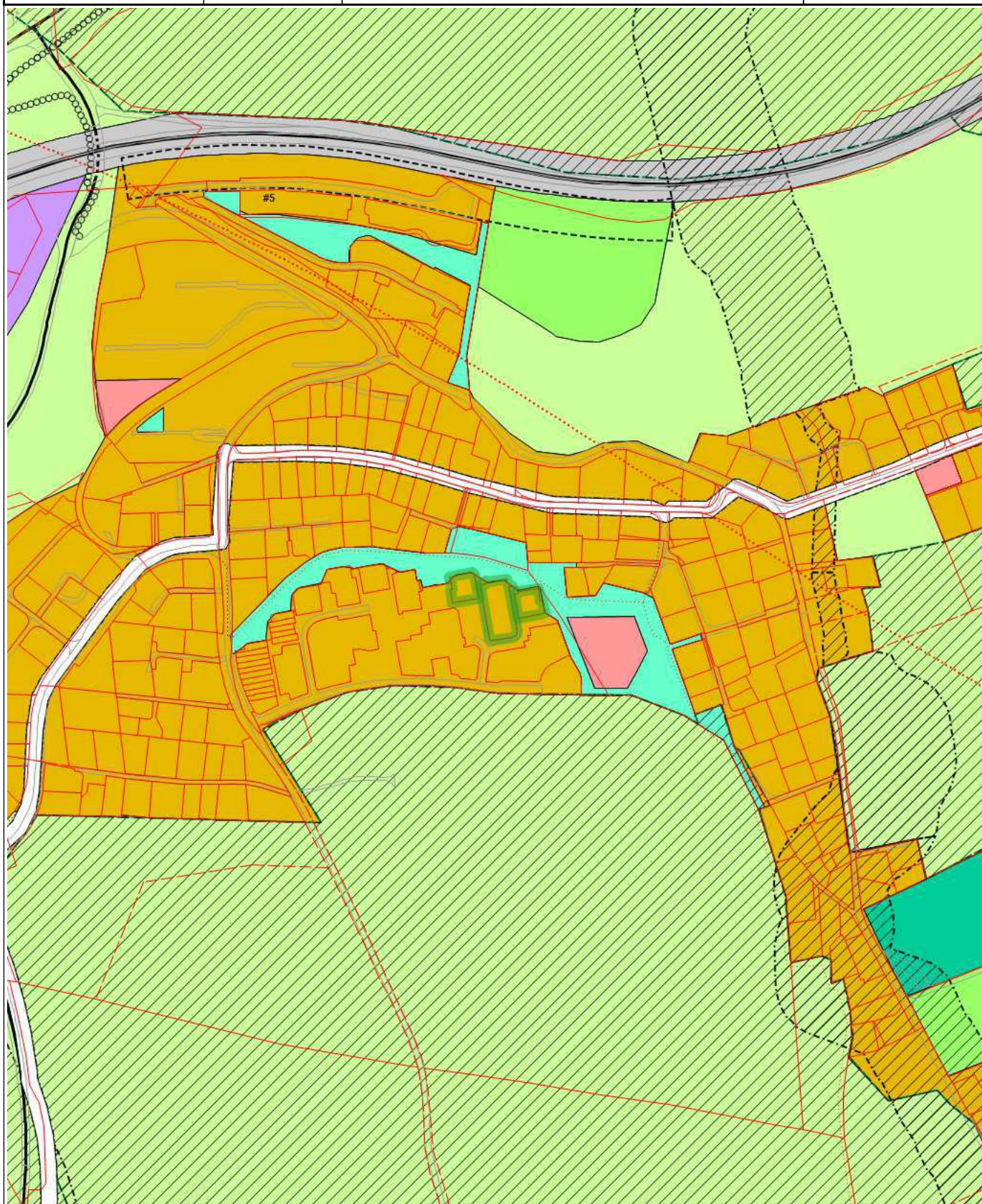
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 29	Bnr: 156	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Solveig Abrahamsens veg 32A 7054 RANHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Område med innsigelse
	Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6		Område for grunnvannsforsyning		Hensyn landbruk (grønn strek)
	Hensyn bevaring naturmiljø		Byggegrense - grønn strek		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Framtidig jernbane - tunell		Kollektivtrase
	Fjernveg		Hovedveg		Hovedveg bru
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Næringsbebyggelse		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		Blå/grønnstruktur
	Framtidig blå/grønnstruktur		LNFR		Framtidig LNFR



Eiendom:	Gnr: 29	Bnr: 156	Fnr: 0	Snr: 7
----------	---------	----------	--------	--------

Adresse:	Solveig Abrahamsens veg 32A 7054 RANHEIM
----------	---

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje
	Regulert parkeringsfelt		Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde
	RpBestemmelseOmråde		Frisikt		Boligbebyggelse
	Barnehage		Renovasjonsanlegg		Uteoppholdsareal
	Kjøreveg		Fortau		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Parkeringsplasser		Turdrag		Turveg



Eiendom:	Gnr: 29	Bnr: 156	Fnr: 0	Snr: 7
----------	---------	----------	--------	--------

Adresse:	Solveig Abrahamsens veg 32A 7054 RANHEIM
----------	---

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrensepunkt
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Nettverksstasjon
	Nettverksstasjon grunnriss		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Flaggstang		Gjerde		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Byggetiltak		Takoverbygg		Bolig
	Bygning under bakken		Fiskeri og landbruk		Garasje og uthus
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Matrikelnummer
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Høydekurve
	Høydekurve		Gang- og sykkelveg		Veg
	Trapp		Anleggseiendom		Seksjonert grunneiendom
	Eiendomsinfo				



Utskriftsdato: 08.07.2026

Trondheim kommune

Adresse: Enhet for kart og arkitektur, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim

Telefon: 72 54 28 20

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Trondheim kommune

Kommunenr.	5001	Gårdsnr.	29	Bruksnr.	156	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Solveig Abrahamsens veg 32A, 7054 RANHEIM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

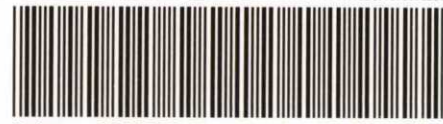
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8APA0180458561	134	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	93

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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


Doknr: 3006366 Tinglyst: 10.09.2020
STATENS KARTVERK
ERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshaver av eiendommen gnr.29 bnr.131 i Trondheim kommune, gir herved eiere av gnr. 29 bnr.156 med eventuelle senere seksjoner innenfor områdene B1-B6 og O_BHG i gjeldende reguleringsplan R20130037 vedtatt i Trondheim bystyre 20.11.2014, vegrett over denne eiendommen langs regulert fellesadkomst fram til offentlig veg, mot deltakelse i vedlikeholdet av fellesadkomst / felles vegger.

Godhavn Utbygging AS kan inngå avtale med eventuelt naturlig tilgrensende framtidig utbyggingsområde, om vegrett til felles adkomstveg benevnt f_KV5 i gjeldende reguleringsplan, uten at dette gir beboere eller velforening noen rett til kompensasjon eller andel av kompensasjon som Godhavn Utbygging AS måtte oppnå. Dog skal avtalen sikre at eventuelle framtidige brukere skal bidra til drift og vedlikehold av adkomstvegen på lik linje med øvrige rettighetshavere.

Eiere av gnr.29 bnr.156 med eventuelle senere seksjoner, gis rett til å knytte seg til felles vann- og avløpsledninger som ligger på gnr.29 bnr.131, samt rett og plikt til framtidig drift og vedlikehold av de private stikkledningene fram til fellesledningene. De skal også delta i framtidig drift og vedlikehold av de private fellesledningene. Dette omfatter vann- og avløpsledninger samt ledninger for avfallsug. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.156 med eventuelle senere seksjoner må hvis deres tomt krysses av private stikkledninger og offentlige ledninger med eventuelle kummer eller fordryningsanlegg, tillate tilsyn, vedlikehold og reparasjon av disse ledningene med tilhørende kummer samt eventuelt omlegging av ledningene til annen dimensjon.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.156 med eventuelle senere seksjoner, gir Trondheim kommune rett til å legge, ha liggende og foreta framtidig drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger med kummer og fordryningsanlegg samt avfallsanlegg. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.156 med eventuelle senere seksjoner, gir Trønderenergi Nett AS org.nr. 978 631 029 rett til å ha liggende og å foreta framtidig drift og vedlikehold av ledningsnett/ kabler for strøm samt drifting og vedlikehold av netstasjon. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.156 med eventuelle senere seksjoner, gir hverandre gjensidig rett til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger, samt avfallsanlegg, kabler for strøm, telefon, kabel-tv med mer over hverandres eiendommer. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Arealer avsatt til snøopplag langs vegkanter skal ikke blokkeres av gjerder, planter og lignende

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.156 med eventuelle senere seksjoner, er forpliktet til å være medlemmer av framtidig grendelag / velforening for fellesarealene innenfor områdene B1-B6 i ovennevnte reguleringsplan. Gjennom sitt medlemskap er de pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter for vedlikehold og drift av områdets fellesarealer, som for eksempel gangveger, tun-arealer, lekeplasser og lignende.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og 149 gir den til enhver tids eier av gnr.29 bnr. 156 i rett til å ha liggende bebyggelse inntil vår felles eiendomsgrense og rett til å kunne utføre vedlikehold av bygning fra vår eiendom. Dette mot plikt til eget vedlikehold.

Erklæringen skal følge senere fradelte parseller fra eiendommen gnr.29 bnr.131 i Trondheim kommune

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune og Godhavn Utbygging AS. Denne erklæring skal tinglyses.

Trondheim 13.07.2020

Hjemmelshaver til gnr.29 bnr.131 og 156 i Trondheim Kommune - Godhavn Utbygging AS – Org.nr.960 239 318

Oyvind Estenstad
Oyvind Estenstad

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
13/8-20 *[Signature]*

Hjemmelshaver til gnr.29 bnr.149 i Trondheim Kommune –
Svein Røhald og Grethe Marie Hugås med fullmakt til Godhavn Utbygging as, orgnr.960 239 318

Oyvind Estenstad
Oyvind Estenstad



Tusjon 11/10/20 TS AS

ERKLÆRING

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Undertegnede fullmaktshaver av eiendommen gnr.29 bnr.131 i Trondheim kommune, gir herved eiere av gnr. 29 bnr.133-148 med eventuelle senere seksjoner innenfor områdene B1-B6 og O_BHG i gjeldende reguleringsplan R20130037 vedtatt i Trondheim bystyret 20.11.2014, vegrett over denne eiendommen langs regulert fellesadkomst fram til offentlig veg, mot deltakelse i vedlikeholdet av fellesadkomst / felles vegger.

Godhavn Utbygging AS kan inngå avtale med eventuelt naturlig tilgrensende framtidig utbyggingsområde, om vegrett til felles adkomstveg benevnt f_KV5 i gjeldende reguleringsplan, uten at dette gir beboere eller velforening noen rett til kompensasjon eller andel av kompensasjon som Godhavn Utbygging AS måtte oppnå. Dog skal avtalen sikre at eventuelle framtidige brukere skal bidra til drift og vedlikehold av adkomstvegen på lik linje med øvrige rettighetshavere.

Gnr.24 bnr.9 tilhørende Trondheim kommune gis vegrett over eiendommen gnr.29 bnr.131 langs regulert fellesadkomst, mot deltakelse i vedlikeholdet av fellesadkomsten.

Eiere av gnr.29 bnr.133-148 med eventuelle senere seksjoner, gis rett til å knytte seg til felles vann- og avløpsledninger som ligger på gnr.29 bnr.131, samt rett og plikt til framtidig drift og vedlikehold av de private stikkledningene fram til fellesledningene. De skal også delta i framtidig drift og vedlikehold av de private fellesledningene. Dette omfatter vann- og avløpsledninger samt ledninger for avfallsug. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.133-148 med eventuelle senere seksjoner må hvis deres tomt krysses av private stikkledninger og offentlige ledninger med eventuelle kummer eller fordøringsanlegg, tillate tilsyn, vedlikehold og reparasjon av disse ledningene med tilhørende kummer samt eventuelt omlegging av ledningene til annen dimensjon.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.133-148 med eventuelle senere seksjoner, gir Trondheim kommune rett til å legge, ha liggende og foreta framtidig drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger med kummer og fordøringsanlegg samt avfallsanlegg. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.133-148 med eventuelle senere seksjoner, gir Trønderenergi Nett AS org.nr. 978 631 029 rett til å ha liggende og å foreta framtidig drift og vedlikehold av ledningsnett/ kabler for strøm samt drifting og vedlikehold av nettstasjon. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.133-148 med eventuelle senere seksjoner, gir hverandre gjensidig rett til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger, samt avfallsanlegg, kabler for strøm, telefon, kabel-tv med mer over hverandres eiendommer. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Arealer avsatt til snøopplag langs vegkanter skal ikke blokkeres av gjerder, planter og lignende

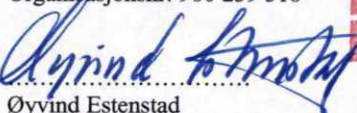
Eiere av gnr.29 bnr.133 - 148 gir hverandre rett til nødvendig adkomst over sin eiendom for vedlikehold av bebyggelse i nabogrense.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.133-148 med eventuelle senere seksjoner, er forpliktet til å være medlemmer av framtidig grendelag / velforening for fellesarealene innenfor områdene B1-B6 i ovennevnte reguleringsplan. Gjennom sitt medlemskap er de pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter for vedlikehold og drift av områdets fellesarealer, som for eksempel gangveger, tun-arealer, lekeplasser og lignende.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune og Godhavn Utbygging AS. Denne erklæring skal tinglyses.

Trondheim 12.09.2017

Godhavn Utbygging AS iht. fullmakt av 25.11.2014
Organisasjonsnr. 960 239 318


Øyvind Estenstad

Erklæringen skal følge senere fradelte parseller fra eiendommen gnr.29 bnr.131 i Trondheim kommune



Doknr.: 1005426 Tinglyst: 14.09.2017
STATENS KARTVERK

 GODHAVN
UTBYGGING

ERKLÆRING

Undertegnede fullmaktshaver av eiendommen gnr.29 bnr.131 i Trondheim kommune, gir herved eiere av gnr. 29 bnr.153-154 med eventuelle senere seksjoner innenfor områdene B1-B6 og O_BHG i gjeldende reguleringsplan R20130037 vedtatt i Trondheim bystyret 20.11.2014, vegrett over denne eiendommen langs regulert fellesadkomst fram til offentlig veg, mot deltakelse i vedlikeholdet av fellesadkomst / felles veger.

Godhavn Utbygging AS kan inngå avtale med eventuelt naturlig tilgrensende framtidig utbyggingsområde, om vegrett til felles adkomstveg benevnt f_KV5 i gjeldende reguleringsplan, uten at dette gir beboere eller velforening noen rett til kompensasjon eller andel av kompensasjon som Godhavn Utbygging AS måtte oppnå. Dog skal avtalen sikre at eventuelle framtidige brukere skal bidra til drift og vedlikehold av adkomstvegen på lik linje med øvrige rettighetshavere.

Gnr.24 bnr.9 tilhørende Trondheim kommune gis vegrett over eiendommen gnr.29 bnr.131 langs regulert fellesadkomst, mot deltakelse i vedlikeholdet av fellesadkomsten.

Eiere av gnr.29 bnr.153-154 med eventuelle senere seksjoner, gis rett til å knytte seg til felles vann- og avløpsledninger som ligger på gnr.29 bnr.131, samt rett og plikt til framtidig drift og vedlikehold av de private stikkledningene fram til fellesledningene. De skal også delta i framtidig drift og vedlikehold av de private fellesledningene. Dette omfatter vann- og avløpsledninger samt ledninger for avfallsug. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.153-154 med eventuelle senere seksjoner må hvis deres tomt krysses av private stikkledninger og offentlige ledninger med eventuelle kummer eller fordøringsanlegg, tillate tilsyn, vedlikehold og reparasjon av disse ledningene med tilhørende kummer samt eventuelt omlegging av ledningene til annen dimensjon.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.153-154 med eventuelle senere seksjoner, gir Trondheim kommune rett til å legge, ha liggende og foreta framtidig drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger med kummer og fordøringsanlegg samt avfallsanlegg. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.153-154 med eventuelle senere seksjoner, gir Trønderenergi Nett AS org.nr. 978 631 029 rett til å ha liggende og å foreta framtidig drift og vedlikehold av ledningsnett/ kabler for strøm samt drifting og vedlikehold av netstasjon. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.153-154 med eventuelle senere seksjoner, gir hverandre gjensidig rett til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger, samt avfallsanlegg, kabler for strøm, telefon, kabel-tv med mer over hverandres eiendommer. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Arealer avsatt til snøopplag langs vegkanter skal ikke blokkeres av gjerder, planter og lignende

Eiere av gnr.29 bnr.153-154 gir hverandre og tilgrensende eiendommer, rett til nødvendig adkomst over sin eiendom for vedlikehold av bebyggelse i nabogrense.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.153-154 med eventuelle senere seksjoner, er forpliktet til å være medlemmer av framtidig grendelag / velforening for fellesarealene innenfor områdene B1-B6 i ovennevnte reguleringsplan. Gjennom sitt medlemskap er de pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter for vedlikehold og drift av områdets fellesarealer, som for eksempel gangveger, tun-arealer, lekeplasser og lignende.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune og Godhavn Utbygging AS. Denne erklæring skal tinglyses.

Trondheim 15.03.2019

Godhavn Utbygging AS iht. fullmakt av 25.11.2014
Organisasjonsnr. 960 239 318


Øyvind Estenstad

Erklæringen skal følge senere fradelte parseller fra eiendommen gnr.29 bnr.131 i Trondheim kommune



Doknr: 644880 Tinglyst: 06.06.2019
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Undertegnede fullmaktshaver av eiendommen gnr.29 bnr.131 i Trondheim kommune, gir herved eiere av gnr. 29 bnr.149-152 med eventuelle senere seksjoner innenfor områdene B1-B6 og O_BHG i gjeldende reguleringsplan R20130037 vedtatt i Trondheim bystyret 20.11.2014, vegrett over denne eiendommen langs regulert fellesadkomst fram til offentlig veg, mot deltakelse i vedlikeholdet av fellesadkomst / felles vegger.

Godhavn Utbygging AS kan inngå avtale med eventuelt naturlig tilgrensende framtidig utbyggingsområde, om vegrett til felles adkomstveg benevnt f_KV5 i gjeldende reguleringsplan, uten at dette gir beboere eller velforening noen rett til kompensasjon eller andel av kompensasjon som Godhavn Utbygging AS måtte oppnå. Dog skal avtalen sikre at eventuelle framtidige brukere skal bidra til drift og vedlikehold av adkomstvegen på lik linje med øvrige rettighetshavere.

Gnr.24 bnr.9 tilhørende Trondheim kommune gis vegrett over eiendommen gnr.29 bnr.131 langs regulert fellesadkomst, mot deltakelse i vedlikeholdet av fellesadkomsten.

Eiere av gnr.29 bnr.149-152 med eventuelle senere seksjoner, gis rett til å knytte seg til felles vann- og avløpsledninger som ligger på gnr.29 bnr.131, samt rett og plikt til framtidig drift og vedlikehold av de private stikkledningene fram til fellesledningene. De skal også delta i framtidig drift og vedlikehold av de private fellesledningene. Dette omfatter vann- og avløpsledninger samt ledninger for avfallsug. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av av gnr.29 bnr.149-152 med eventuelle senere seksjoner må hvis deres tomt krysses av private stikkledninger og offentlige ledninger med eventuelle kummer eller fordryningsanlegg, tillate tilsyn, vedlikehold og reparasjon av disse ledningene med tilhørende kummer samt eventuelt omlegging av ledningene til annen dimensjon.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.149-152 med eventuelle senere seksjoner, gir Trondheim kommune rett til å legge, ha liggende og foreta framtidig drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger med kummer og fordryningsanlegg samt avfallsanlegg. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.149-152 med eventuelle senere seksjoner, gir Trønderenergi Nett AS org.nr. 978 631 029 rett til å ha liggende og å foreta framtidig drift og vedlikehold av ledningsnett/ kabler for strøm samt drifting og vedlikehold av nettstasjon. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.149-152 med eventuelle senere seksjoner, gir hverandre gjensidig rett til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger, samt avfallsanlegg, kabler for strøm, telefon, kabel-tv med mer over hverandres eiendommer. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Arealer avsatt til snøopplag langs vegkanter skal ikke blokkeres av gjerder, planter og lignende

Eiere av gnr.29 bnr.149 - 152 gir hverandre og tilgrensende eiendommer, rett til nødvendig adkomst over sin eiendom for vedlikehold av bebyggelse i nabogrense.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.149-152 med eventuelle senere seksjoner, er forpliktet til å være medlemmer av framtidig grendelag / velforening for fellesarealene innenfor områdene B1-B6 i ovennevnte reguleringsplan. Gjennom sitt medlemskap er de pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter for vedlikehold og drift av området fellesarealer, som for eksempel gangveger, tun-arealer, lekeplasser og lignende.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune og Godhavn Utbygging AS. Denne erklæring skal tinglyses.

org.nr. 942110464

Trondheim 09.11.2017

Godhavn Utbygging AS iht. fullmakt av 25.11.2014
Organisasjonsnr. 960 239 318



Øyvind Estenstad

Erklæringen skal følge senere fradelte parseller fra eiendommen gnr.29 bnr.131 i Trondheim kommune



Doknr: 736352 Tinglyst: 07.05.2018
STATENS KARTVERK


RETT KOP *sine Stortsett*

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger, kabelanlegg og nettstasjon

Mellom **TrønderEnergi Nett AS** Org. nr NO-978 631 029 (nedenfor kalt nettselskapet) og **Grethe Marie Hugås og Svein Ronald Hugås** som eier og hjemmelshaver av gnr. 29 bnr. 131 i Trondheim kommune (nedenfor kalt grunneier) er det inngått slik avtale om rettighetsservv for 22 kV kabelanlegg og nettstasjon som vist på kartskisse datert: 31/07/2017 (vedlegg 1) og målskisse nettstasjon (vedlegg 2).

1. HØYSPENNINGSLUFTLEDNINGER

Avtalen omhandler ikke høyspentluftledninger.

2. KABELANLEGG

Kabelens trasélengde **ca. 271 m** over eiendommen
 Trasébredde ca. 1 m
 Grøftedybde ca. 0,5 - 1 m
 Byggeforbud med 1 m på hver side av kabel



Doknr: 1396754 Tinglyst: 13.12.2017
 STATENS KARTVERK

2.1 Grunneieren gir nettselskapet:

- stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde et 22 kV kabelanlegg over eiendommen
- rett til å fornye eller bygge om anlegget
- rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovennevnte rettigheter
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget

2.2 Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører kablene f.eks. ved bygningsarbeid, sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mv. Når slike arbeider ønskes utført skal nettselskapet kontaktes. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av nettselskapet. Dersom grunneieren ønsker kabelanlegget flyttet, må han selv bære kostnaden med dette.

3. NETTSTASJON

Nr. NS 70400 Adr.: Steinhaugen, Reppe Antall m2 bebygd areal: 7,36 m2

3.1 Grunneieren gir Nettselskapet:

- stedsevarig rett til å bygge, drive, vedlikeholde, ombygge eller fornye en nettstasjon med tilhørende anlegg på eiendommen
- uhindret adkomst til nettstasjonen, jf. standard tilknytningsvilkår § 3-6. Hvis grunneier setter opp hindringer av permanent art (for eksempel gjerde, bom eller port) som hindrer adkomst til nettstasjonen, plikter grunneier å gi nettselskapet adkomst med lås som oppfyller nettselskapet sine krav til låssystem
- rett til å legge og vedlikeholde høy- og lavspenningskabler frem til nettstasjonen
- rett til nødvendig fremkomst til maste- og kabelanlegget med personale, utstyr og transportmidler
- rett til å forby bebyggelse, parkeringsplass, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet og/eller tilgangen av nettstasjonen. Det skal heller ikke etableres hindringer som medfører endrede

Dok.id:	Utgave:	Sidenr:
K2.4.3-04	3.01	1 av 3

RETT KOPIL

den Stortiset

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger, kabelanlegg og nettstasjon

ventilasjonsforhold i nettstasjonen.

På grunn av branntekniske krav kan ikke bebyggelse oppføres nærmere enn 5 meter, med mindre det etableres avbøtende tiltak som dekkes av grunneier og godkjennes av nettselskapet.

- 3.2 Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen ved f.eks. bygningsarbeid, gravearbeider, sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler eller terrengforandringer mv.
- Når slike arbeider ønskes utført skal nettselskapet kontaktes, som igjen vil bidra til at arbeidet kan skje uten skader. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av nettselskapet. Dersom grunneieren ønsker å få flyttet nettstasjonen, må han selv bære kostnadene med dette. Dersom nettselskapets behov for nettstasjonen faller bort, kan grunneieren kreve å få nettstasjonen fjernet og terrenget planert kostnadsfritt.

4. ERSTATNING

- 4.1 Det ytes ikke erstatning, da behovet er utløst av grunneier.

5. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

5.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. skjønnssloven § 4, som begjæres av nettselskapet.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets nettselskapet har sitt hovedkontor i overensstemmelse med Lov om voldgift. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmannen, foretas oppnevnelsen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets nettselskapet har hovedsete.

5.2 Tinglysing

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen for nettselskapets kostnad. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen skal de tinglyste rettigheter slettes av nettselskapet.

Dok.id:	Utgave:	Sidenr:
K2.4.3-04	3.01	2 av 3

RETT KOP
den Stortiset

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger, kabelanlegg og nettstasjon

6. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 2 – to – eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Trondheim den 31.10.17



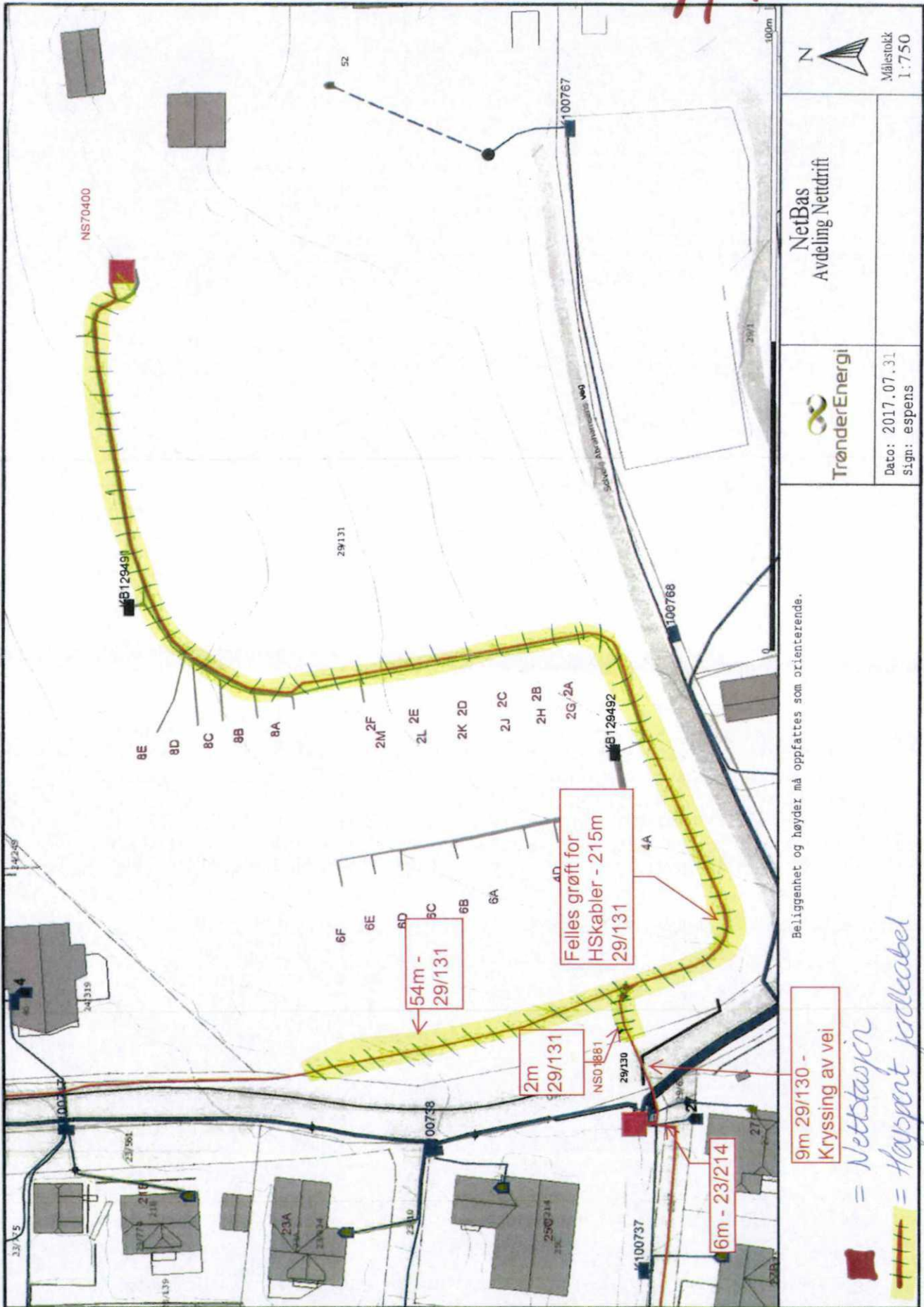
Blokkbokstaver: ØYVIND ESTENSTAD

Fødselsnummer: 100862 [REDACTED]

Trondheim den 09.11.2017

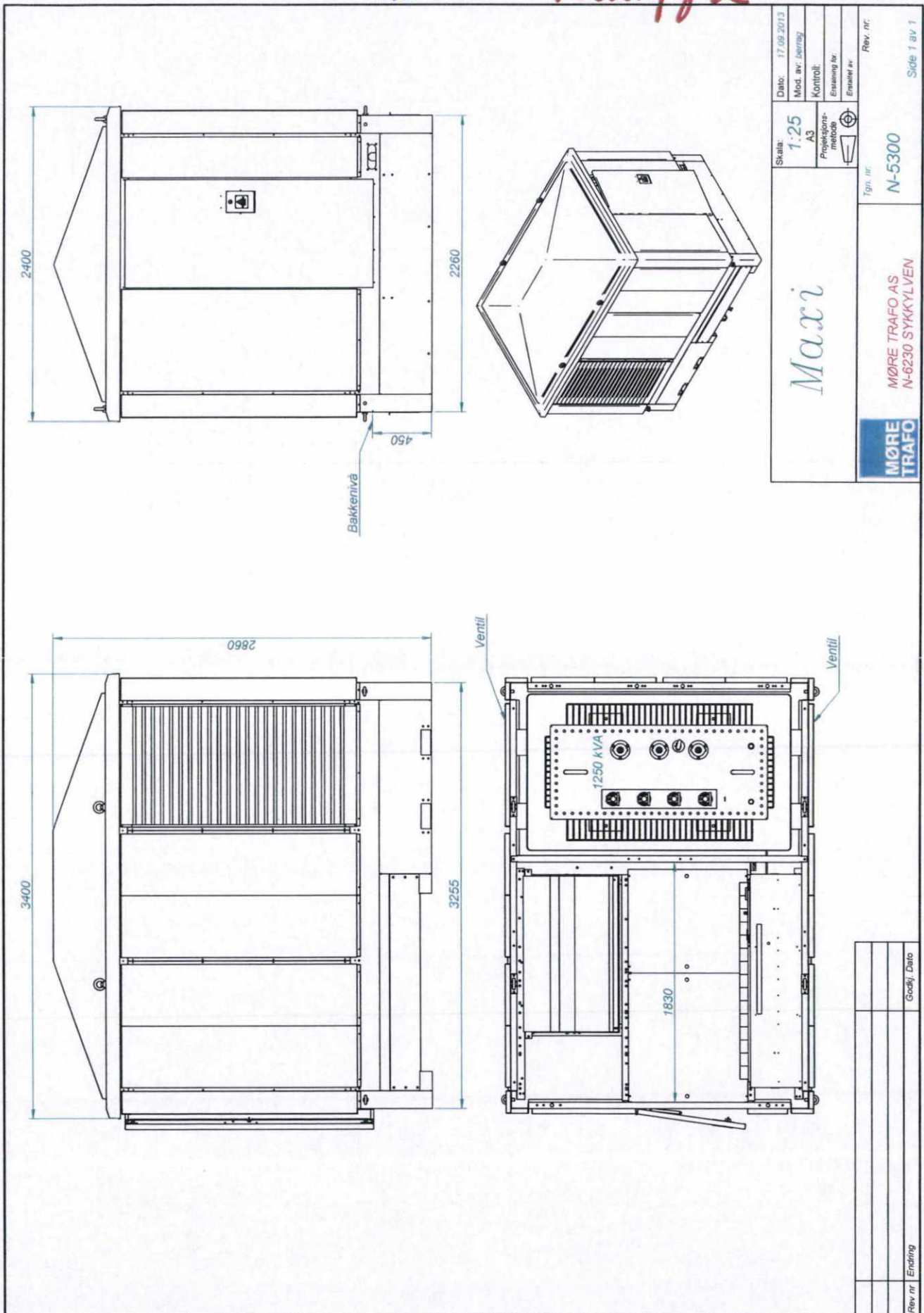
Bård Olav Uthus
TrønderEnergi Nett AS

RETT KOPPI *dette stoffet* Vedlegg 1



LS

RETT KOPIL
ikke statisk Vedlegg 2



Melding til tinglysing

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

Retur: Trondheim kommune
 Kart- og oppmålingskontoret
 TK-org.nr: 525000
 Org.nr: 942 110 464

Løpenummer for forretning: 613207155
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
 989091646

Navn
 KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET

Adresse
 Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
 960239318

Navn
 GODHAVN UTBYGGING AS

Bruksenhet
 Adresse
 Erling Skakkesg 52, 7012 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr
 5001

Gnr
 29

Bnr
 156

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Fomålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	29	156	0	1	119 / 1792	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	29	156	0	2	119 / 1792	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	29	156	0	3	119 / 1792	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	29	156	0	4	119 / 1792	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	29	156	0	5	70 / 1792	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	29	156	0	6	70 / 1792	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	29	156	0	7	70 / 1792	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	29	156	0	8	70 / 1792	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	29	156	0	9	70 / 1792	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	29	156	0	10	70 / 1792	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	29	156	0	11	70 / 1792	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	29	156	0	12	70 / 1792	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	29	156	0	13	70 / 1792	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	29	156	0	14	70 / 1792	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	29	156	0	15	70 / 1792	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	29	156	0	16	70 / 1792	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	29	156	0	17	119 / 1792	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	29	156	0	18	119 / 1792	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	29	156	0	19	119 / 1792	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 3293447 Tinglyst: 06.11.2020
 STATENS KARTVERK

Rett utskrift/kopi bekreftes
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Kart- og oppmålingskontoret
 14/10-20

Retur: Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret
TK-orig.nr: 525000
Org.nr: 942 110 464

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	29	156	0	20	119 / 1792	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
14/10-20

Søknad om seksjonering

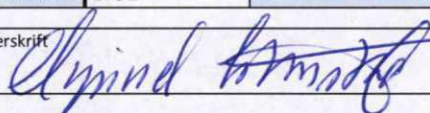
Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Trondheim	Postboks 2300 Torgarden, 2300 Trondheim	Trond Indset

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Godhavn Utbygging AS	960 239 318	vidar@godhavn.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Erling Skakkes gate 52	7012	Trondheim	905 16 538

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim	29	156	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
960 239 318	Godhavn Utbygging AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	119	B	13	B	70		25				37			
2	B	119	B	14	B	70		26				38			
3	B	119	B	15	B	70		27				39			
4	B	119	B	16	B	70		28				40			
5	B	70		17	B	119	B	29				41			
6	B	70		18	B	119	B	30				42			
7	B	70		19	B	119	B	31				43			
8	B	70		20	B	119	B	32				44			
9	B	70		21				33				45			
10	B	70		22				34				46			
11	B	70		23				35				47			
12	B	70		24				36				48			
Sum tellere: 1792				Nevner = 1792											

Dato	Innsenderens underskrift
16.09.20	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

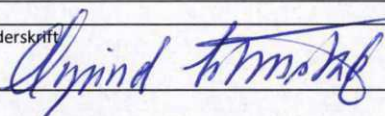
- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

X

Dato

16.09.20

Innsenderens underskrift



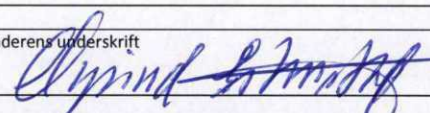
8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c) Sameiets vedtekter
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

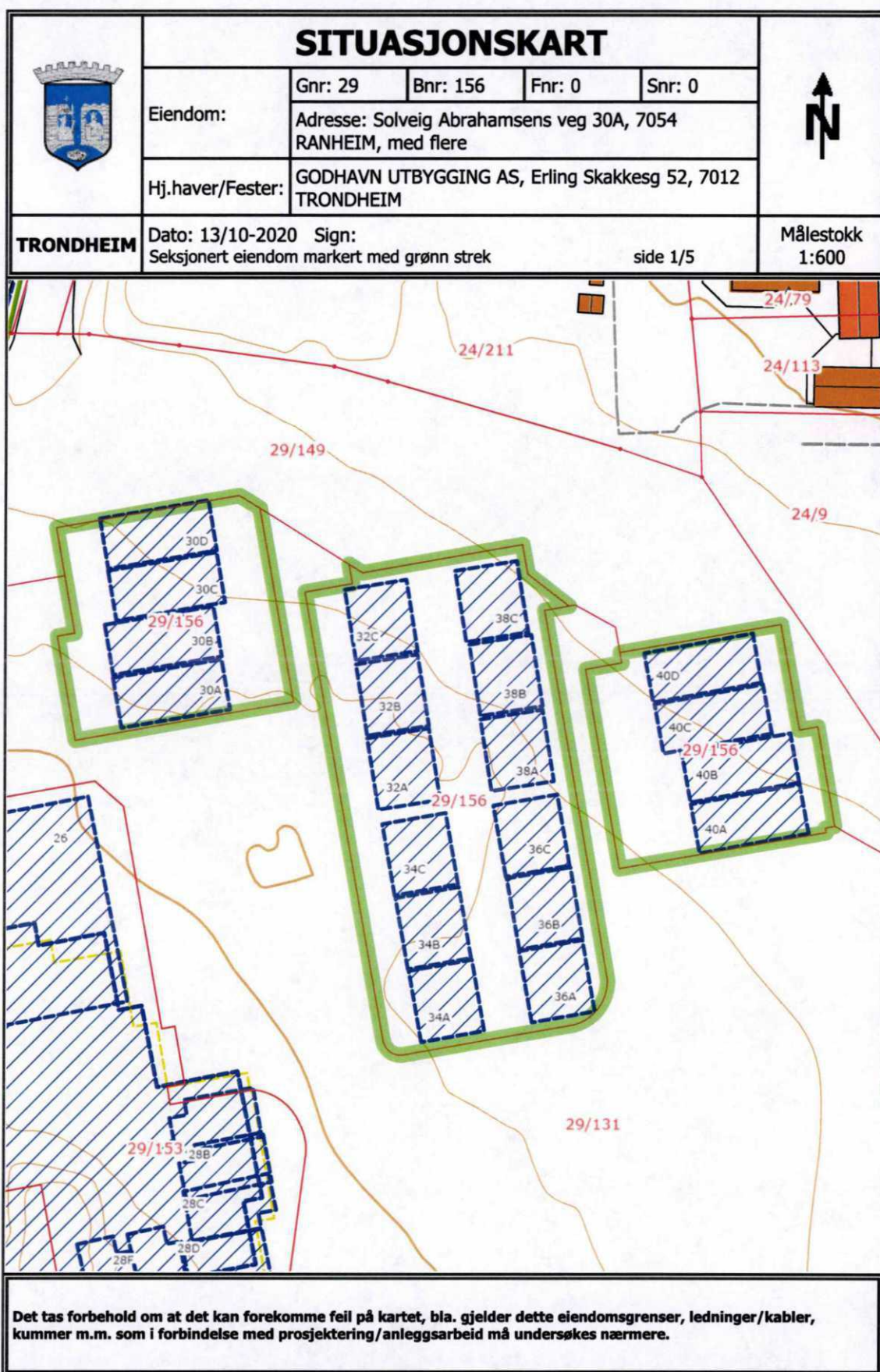
9. Innsendte plantegninger
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

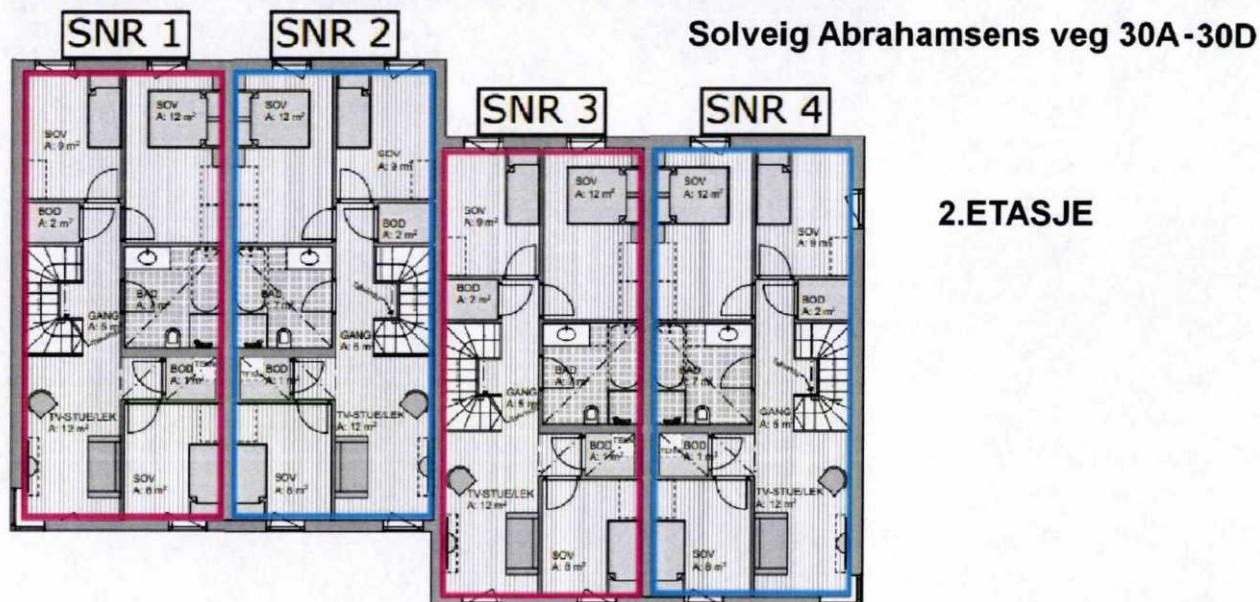
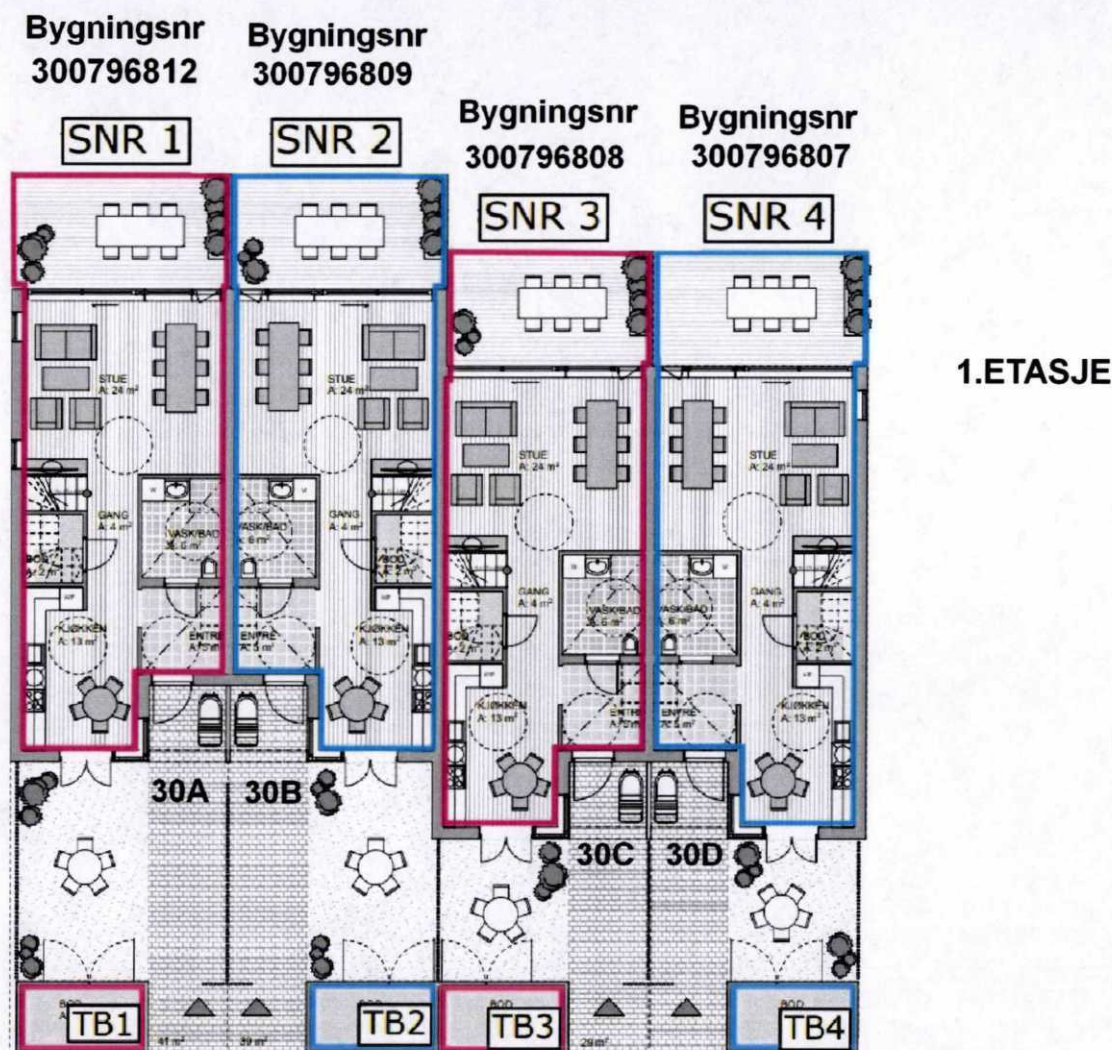
10. Underskrifter		
Sted og dato Trondheim, 16/9 -2020	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Øyvind Estenstad Godhavn Utbygging AS Daglig leder
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 5001	Kommunens navn TRONDHEIM	Gårdsnr. 29	Bruksnr. 156	Festenr.
Dato 14/10-20	Underskrift Trond Indset	Stempel TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 Trondheim		

Dato 16.09.20	Innsenderens underskrift 
------------------	---





SNR = seksjonsnummer
TB = tilleggsareal bygg seksjon

Eierseksjonering

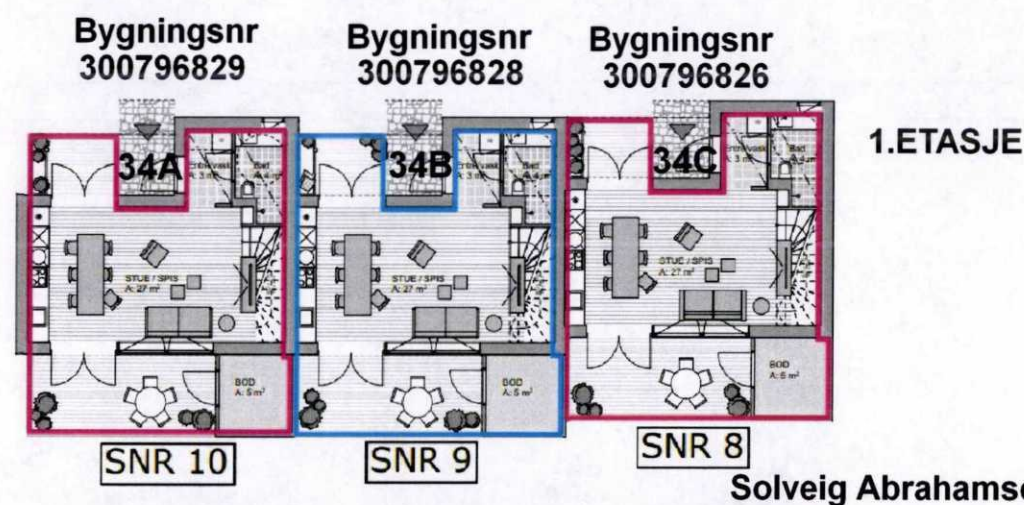
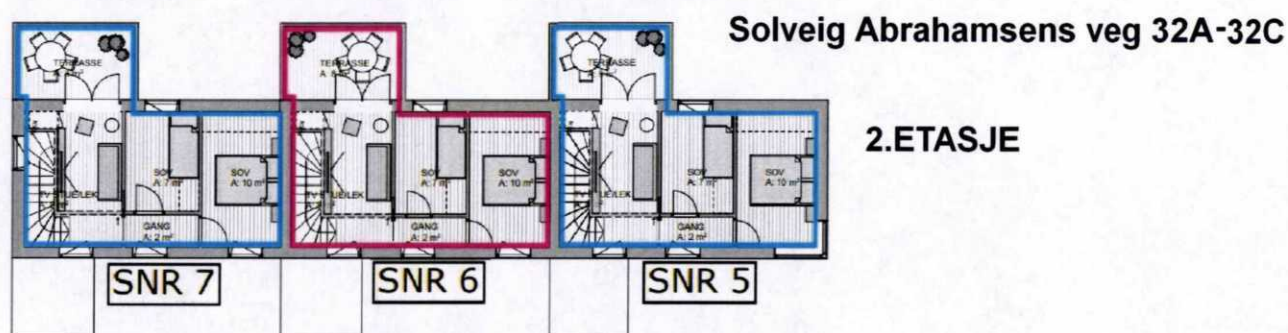
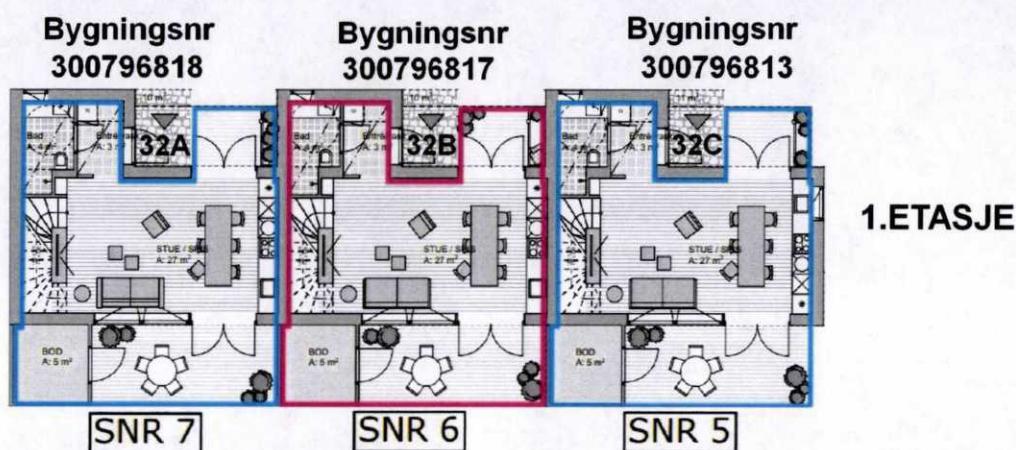
Gnr: 29 Bnr: 156 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202066939

Dato: 14.10.2020

Side 2 / 5





SNR = seksjonsnummer

Eierseksjonering

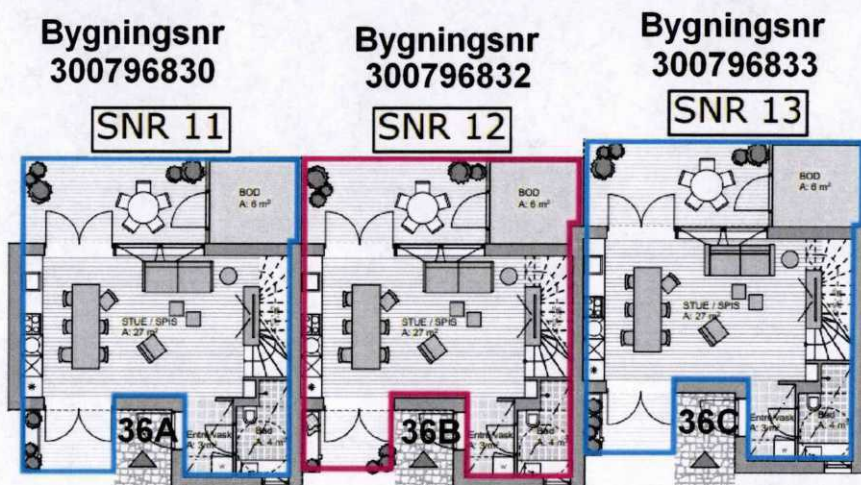
Gnr: 29 Bnr: 156 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202066939

Dato: 14.10.2020

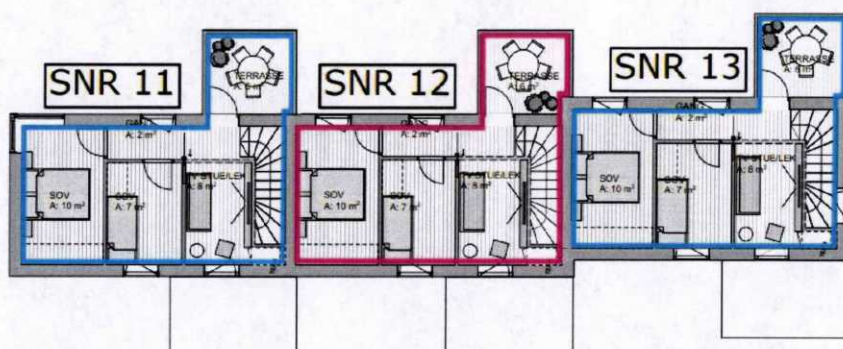
Side 3 / 5



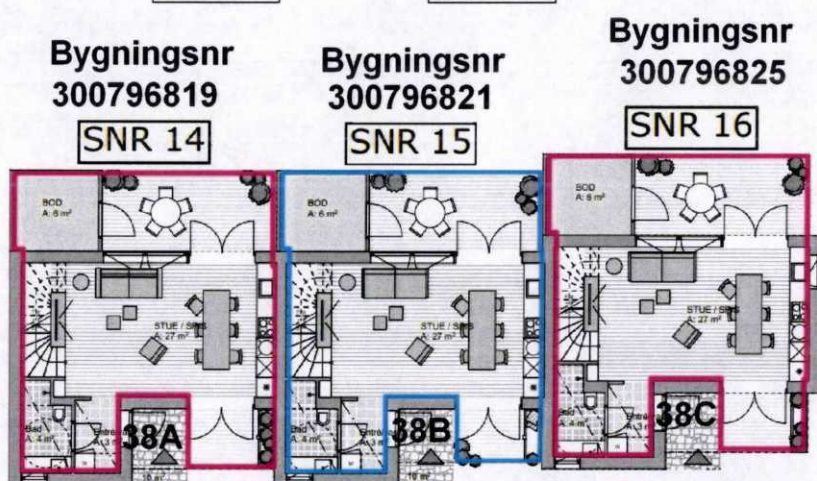


1.ETASJE

Solveig Abrahamsens veg 36A- 36C

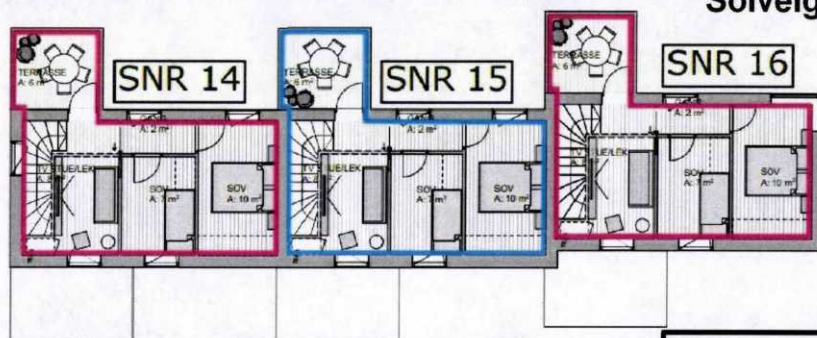


2.ETASJE



1.ETASJE

Solveig Abrahamsens veg 38A-38C



2.ETASJE

SNR = seksjonsnummer

Eierseksjonering

Gnr: 29 Bnr: 156 i Trondheim kommune

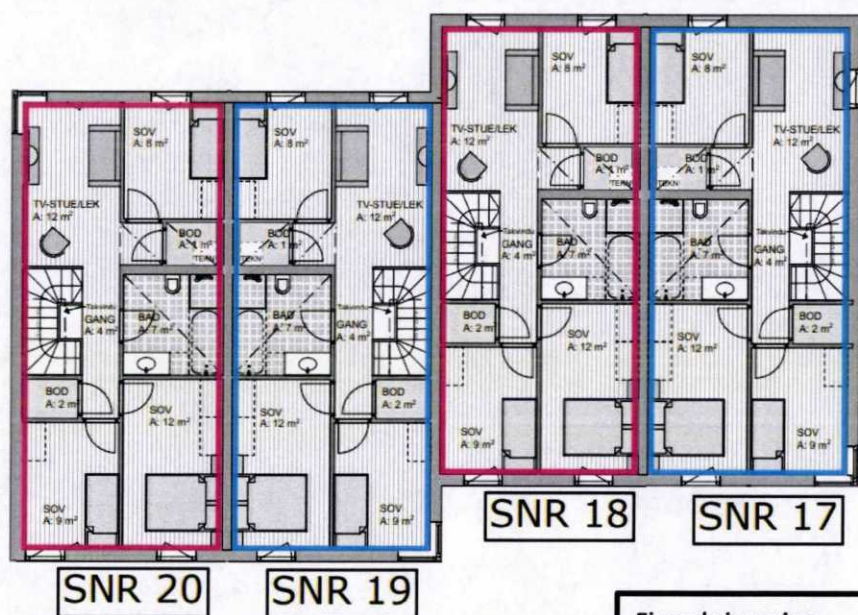
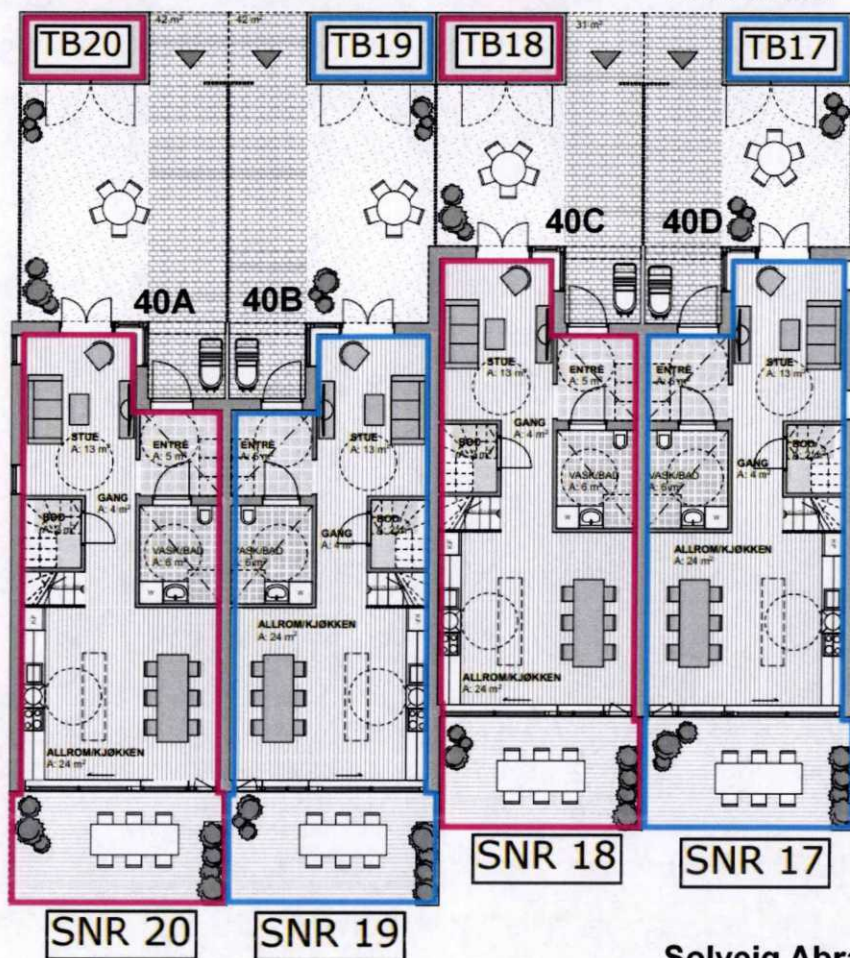
Saksnr.: 202066939

Dato: 14.10.2020

Side 4 / 5



Bygningsnr	Bygningsnr	Bygningsnr	Bygningsnr
300796840	300796838	300796837	300796834



SNR = seksjonsnummer
TB = tilleggareal bygg seksjon

Eierseksjonering
Gnr: 29 Bnr: 156
i Trondheim kommune

Saksnr.: 202066939
Dato: 14.10.2020
Side 5 / 5

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Solveig Abrahamsens veg 32A, 7054 Ranheim
Gnr. 29, Bnr. 156, Snr. 7, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:

164260080

Meglerforetak:

PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler:

Oscar Kvålen Hatlen

Telefon / Mobil:

73 50 51 30 / 468 48 630

E-post:

oscar.hatlen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-