PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

HÅKON MAGNUSSONS GATE 34

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegning

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Byggesaker og byggetegning

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260078
Addresse	Håkon Magnussons gate 34		
Postnr.	7041	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Petter Risto Skrove		
Selgers navn	Maria Risto Kippe		

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?

Juli 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
P R
M R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og 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

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

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?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montering av rekkverk på terrassen høsten 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dyrø Tømmerservice AS

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

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
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

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 endinger 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

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

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 næringseiendom
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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, 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 02.07.2026

Signert av *Petter Risto Skrove*

Signert av *Maria Risto Kippe*

Initialer selger:
P R
M R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Håkon Magnussons gate 34

7041 TRONDHEIM

5001/414/577/0/3/0

Rapportdato

23.07.2026

TG 0	7
TG 1	0
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	0

HÅKON MAGNUSSONS GATE 34 - 5001/414/577/0/3/0

Befaring utført den 30.06.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

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.

HÅKON MAGNUSSONS GATE 34 - 5001/414/577/0/3/0

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.

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.

HÅKON MAGNUSSONS GATE 34 - 5001/414/577/0/3/0

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 taktekking 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.

HÅKON MAGNUSSONS GATE 34 - 5001/414/577/0/3/0

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.

Dette 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 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.

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

HÅKON MAGNUSSONS GATE 34 - 5001/414/577/0/3/0

Om boligen

Adresse: Håkon Magnussons gate 34 , 7041, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/414/577/0/3/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2023

Tomt: 1 951.80 m^2

Hjemmelshaver(e): Petter Risto Skrove , Maria Risto Kippe

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

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. Veggarealetmellom 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 begrensinger som rekkverk ol.

HÅKON MAGNUSSONS GATE 34 - 5001/414/577/0/3/0

Underetasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
71 m^2	5 m^2	0 m^2	43 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entré, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, omkledningsrom.	Bod.	-	Terrasse.

Kjeller

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
0 m^2	5 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
-	Bod.	-	-

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
71 m^2	10 m^2	0 m^2	43 m^2

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

BRA
81 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

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

HÅKON MAGNUSSONS GATE 34 - 5001/414/5770/3/0

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
02.07.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest datert 15.04.2024.

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

3 Vinduer / dører

TG 0

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
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør. Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer og dører er kontrollert og ingen avvik funnet. Fremstår med liten slitasje.
Vinduer og dører er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

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 vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

HÅKON MAGNUSSONS GATE 34 - 5001/414/577/0/3/0

4 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og lakkerte metallplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

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

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 35 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:
Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmesssig stand.

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

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Plastsluk med klemring i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

HÅKON MAGNUSSONS GATE 34 - 5001/414/577/0/3/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:
Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 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.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 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?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

HÅKON MAGNUSSONS GATE 34 - 5001/414/577/0/3/0

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:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HÅKON MAGNUSSONS GATE 34 - 5001/414/577/0/3/0

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:
Sentralt avtrekk over steksone. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

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:
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Ingen skader eller avvik avdekker på innredning. Liten bruksslitasje.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

HÅKON MAGNUSSONS GATE 34 - 5001/414/577/0/3/0

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 sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker 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

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen er tilknyttet 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.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HÅKON MAGNUSSONS GATE 34 - 5001/414/577/0/3/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

HÅKON MAGNUSSONS GATE 34 - 5001/414/577/0/3/0

7 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Entré

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

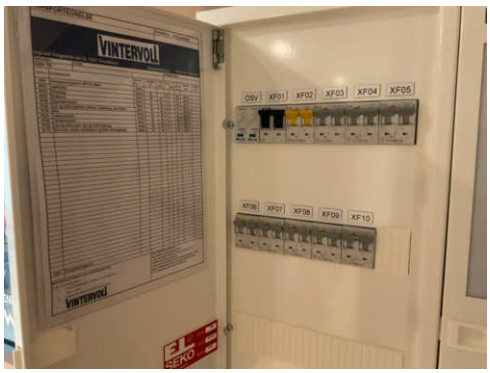
Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Det er ikke installert bereder i boligen da den er koblet til fjernvarme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Bilde

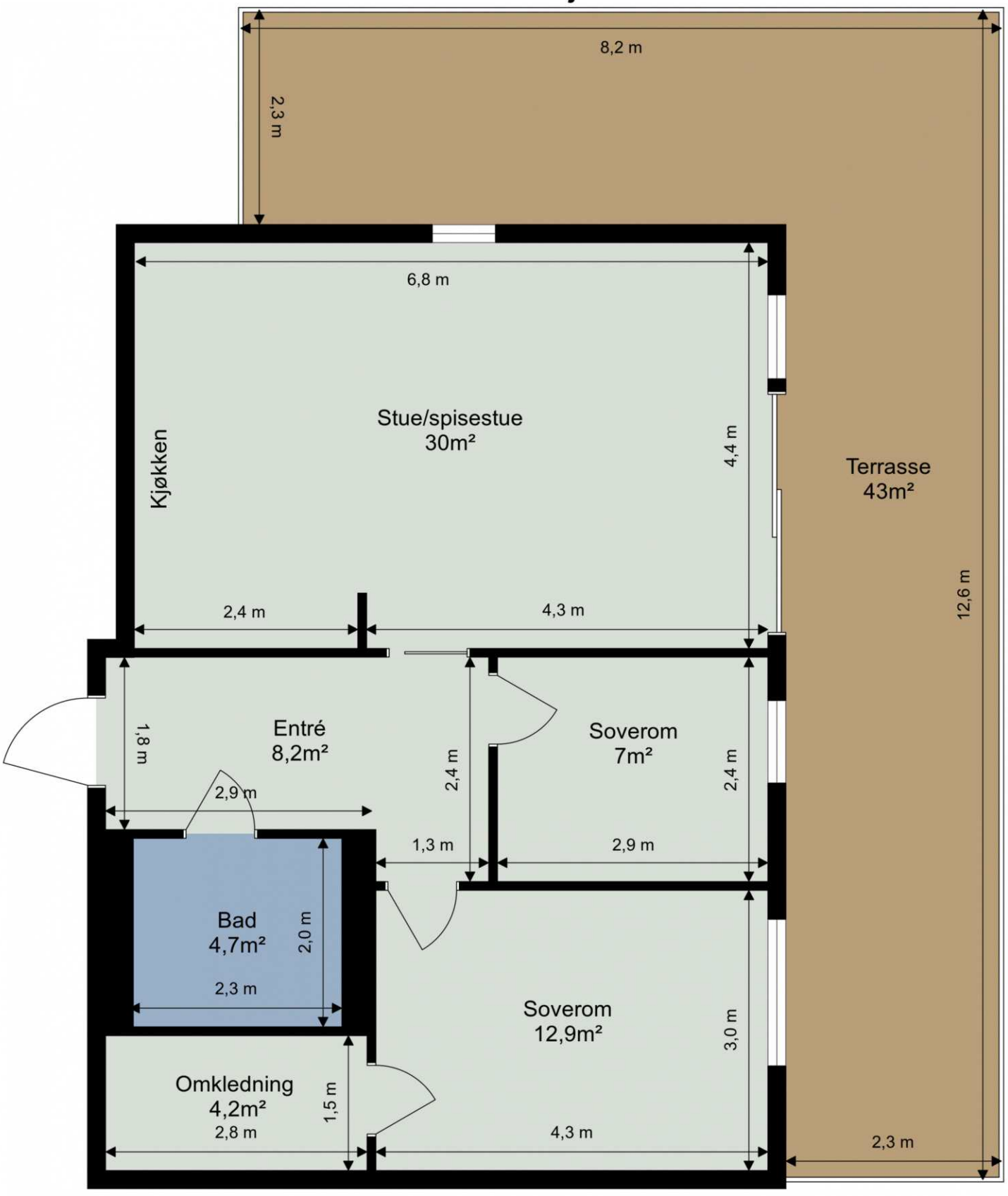


HÅKON MAGNUSSONS GATE 34 - 5001/414/577/0/3/0

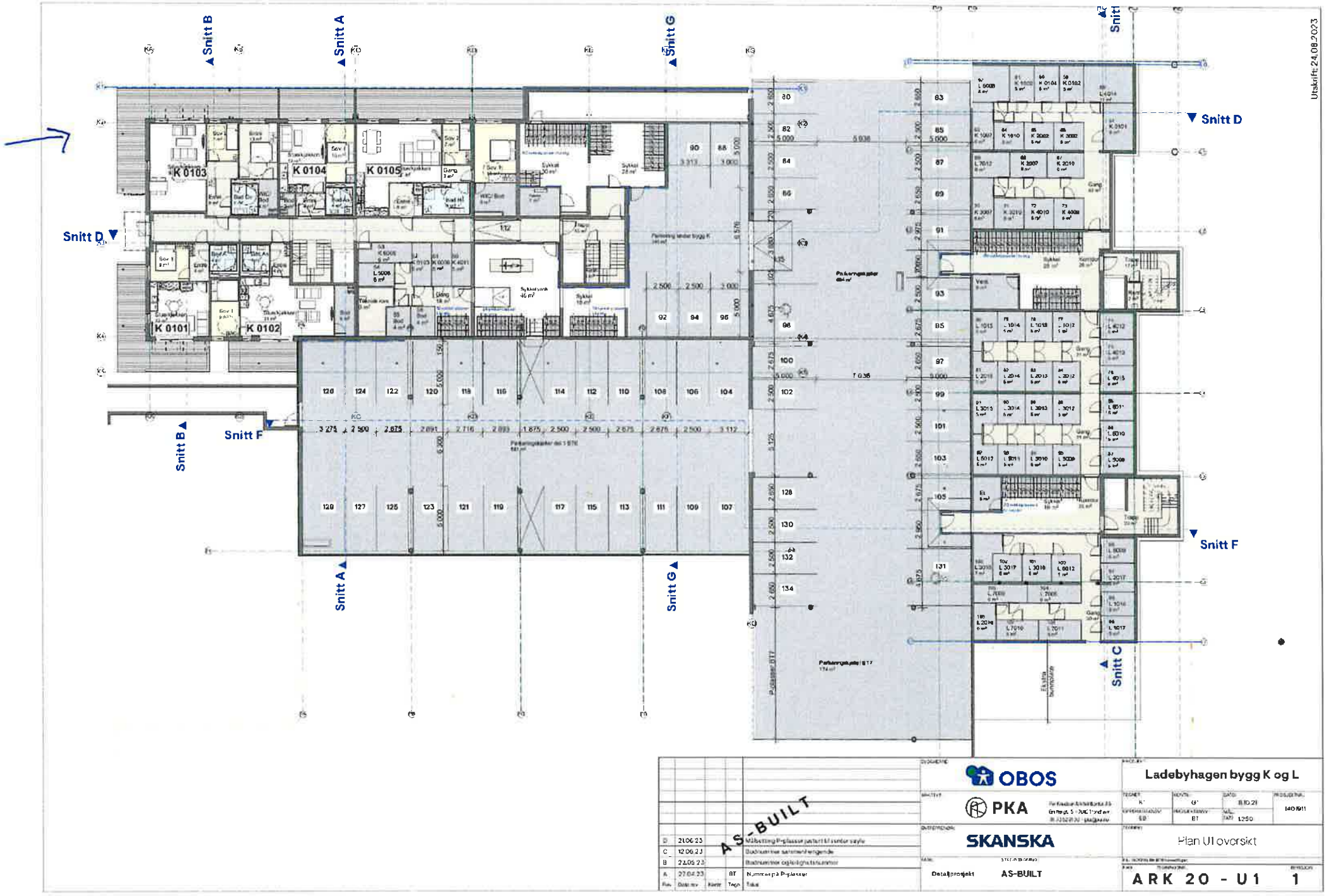
Gjetnes takst

Håkon Magnussons gate 34

Underetasje

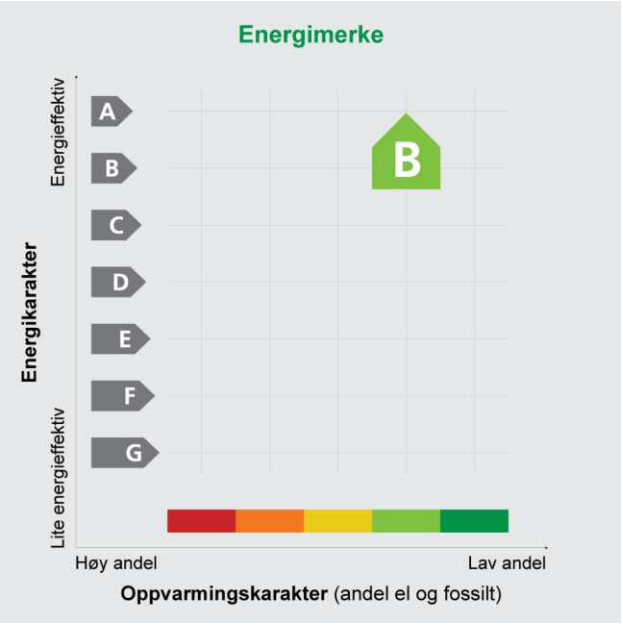


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.


Snitt A
Snitt B
Snitt C
Snitt D
Snitt F
Snitt G
K 0101
K 0102
K 0103
K 0104
K 0105
Utskrift: 24.08.2023
AS-BUILT
D 21.06.23 Måbetting P-plasser justert til senter søyle
C 12.06.23 Sudnummer sammenhengende
B 22.05.23 Sudnummer oppdelighetsnummer
A 27.04.23 BT Nummerering P-plasser
Rev. Dato rev. Kontr. Tegn. Tekst
OBOS
PKA
SKANSKA
Detaljprosjekt
AS-BUILT
Ladebyhagen bygg K og L
Plan U1 oversikt
ARK 20 - U1
1

ENERGIATTEST

Adresse	Håkon Magnussons gate 34
Postnr	7041
Sted	Trondheim
Leilighetsnr.	
Gnr.	414
Bnr.	577
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300940116
Bolignr.	H0103
Merkenr.	A2023-1489063
Dato	14.09.2023



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/ CACI

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2023	
BRA:	72,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	28.06.2023	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Håkon Magnussons gate 34
Postnr/Sted: 7041 Trondheim
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0103
Dato: 14.09.2023 13:46:07
Energimerkenummer: A2023-1489063
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/ CACI

Gnr: 414
Bnr: 577
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300940116

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	5001
Gnr.	414
Bnr.	577
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Håkon Magnussons gate 34
Postnummer	7041
Poststed	Trondheim
Bygningsnr.	300940116
Bolignr.	H0103
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	11.09.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	30 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	72 m²
Totalt BRA	72 m²
Oppvarmet luftvolum	187 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,85 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	170,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,34 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	28.06.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,36 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,52
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,67
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,46
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,540
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Trondheim (MeteoNorm)
Dato for beregning	11.9.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Rambøll v/ CACI

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	13,0

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	11,2
Varmtvann	29,8
Vifter	6,0
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	88,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6749 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93,73 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4236 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	92,51 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6661 kWh/år

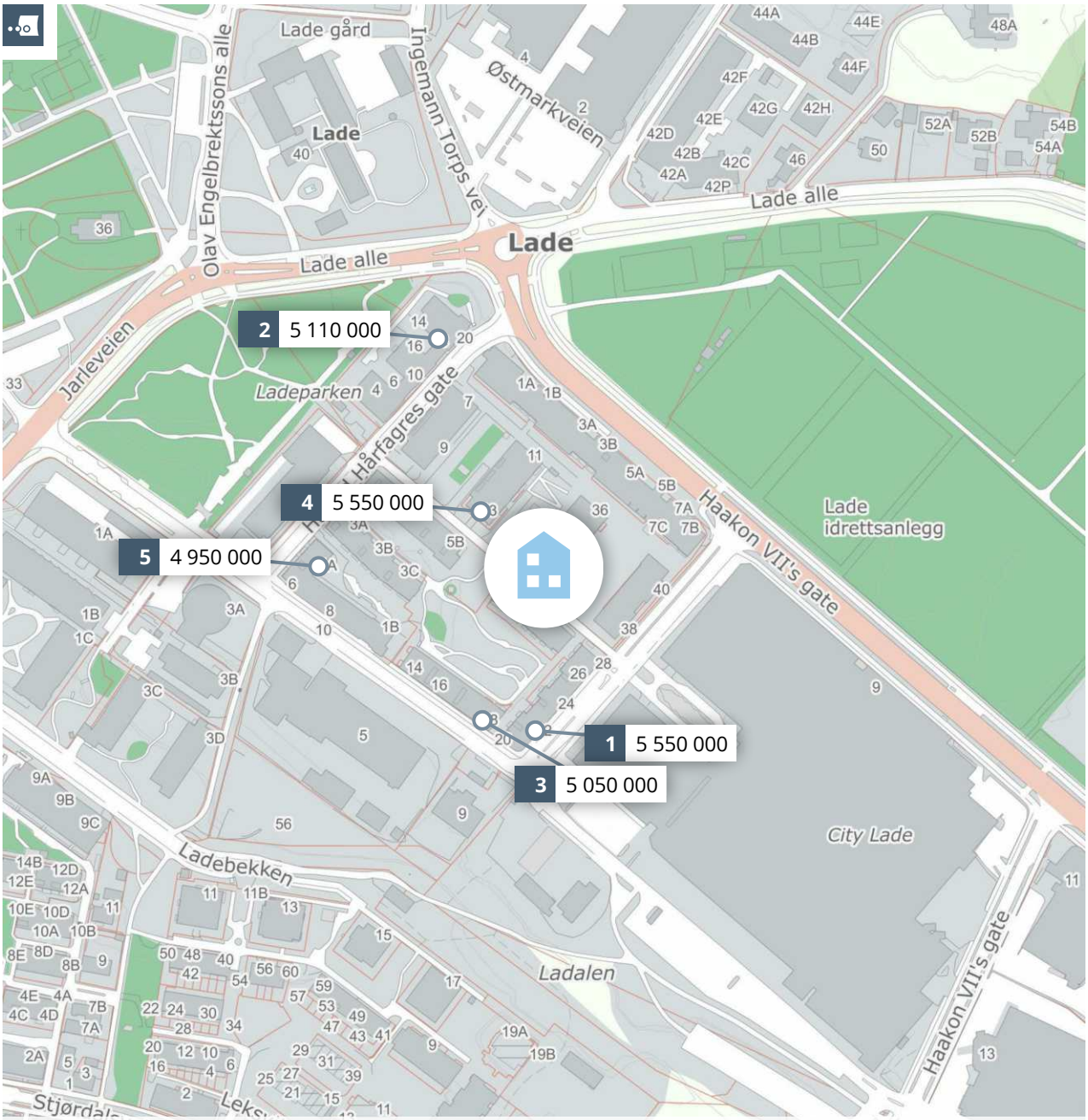
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3427 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3322 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6749 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	36,6 %



Meglers verdivurdering

HÅKON MAGNUSSONS GATE 34

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 27.07.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Håkon Magnussons gate 34, 7041 TRONDHEIM

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 414 BNR 577 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS SØRGJERDET

Verdivurdert til

2 370 000

2 730 000	5 100 000	71 831
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	10 m²	- m²	43 m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	15 289
Formue	55 738
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Håkon Magnussons gate 22 77 m² 2017 5. etg 2 sov	18.06.2026	5 590 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**72 078**
2	Harald Hårfagres gate 14 65 m² 2020 2. etg 2 sov	11.06.2026	5 170 000	**5 110 000**	0	5 110 000	**78 615**
3	Håkon Magnussons gate 18 70 m² 2016 4. etg 2 sov	16.04.2026	4 850 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**72 143**
4	Harald Hårfagres gate 13 75 m² 2022 6. etg 2 sov	24.03.2026	5 490 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**74 000**
5	Harald Hårfagres gate 1 A 90 m² 2014 2. etg 2 sov	24.02.2026	4 990 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**55 000**

Boligen har nybyggsgaranti fram til sept. 2028 og alle moderne fasiliteter man kan forvente av en bolig fra 2023. Her har du vannbåren gulvvarme, parkeringskjeller m/heisadkomst m.m.

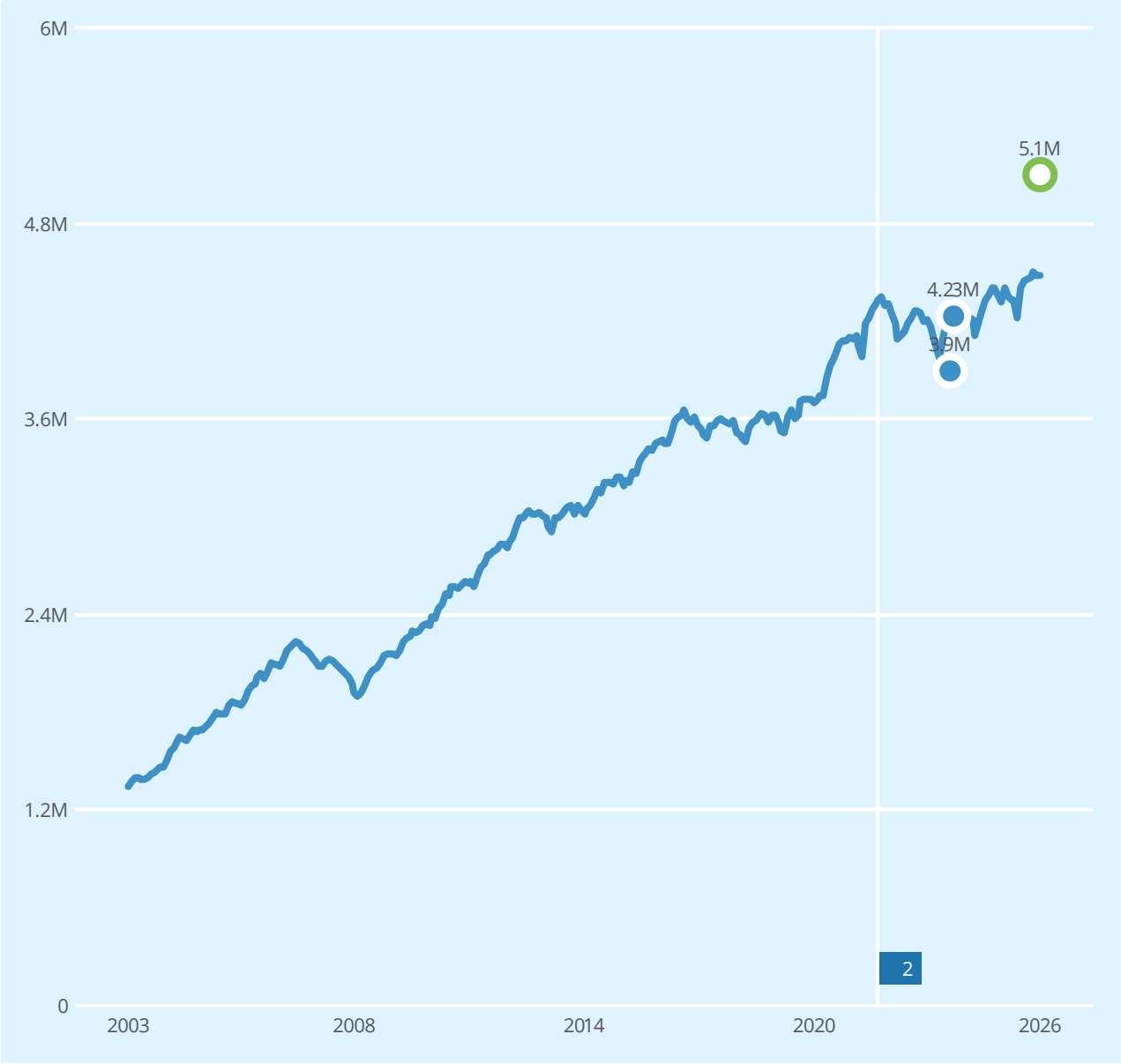
Gangavstand til alt du trenger i hverdagen med City Lade 1 minutt gange fra inngangsdøren. Det er også svært kort vei til Ladestien og dens badeplasser.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.03.2024	05.04.2024	01.07.2024	1 500 000	1 500 000	2 730 000	4 230 000	3
13.03.2024		13.03.2024	-	1 170 000	2 730 000	3 900 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld. Sist var ikke inkl fellesgjeld. Den er nå lagt inn

Leiligheter til salgs i SØRGJERDET grunnkrets nå

14
leiligheter til salgs

5.2M

4 913 000 Prisantydning i snitt

4.8M

4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i

65
dager

Leiligheter solgt i SØRGJERDET grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

4 740 000 Salgspris i snitt

4 738 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av

32
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

75 193 SØRGJERDET grunnkrets i snitt siste 3 mnd

71 831 Håkon Magnussons gate 34
Totalpris 5 100 000

67 586 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd

VEDTEKTER
FOR
TINDVETUNET BORETTSLAG

Orgnr: 931 192 310
Oppdatert etter årsmøtet 14.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
(1) Tindvedtunet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

(2) Andelseierne med bod og/eller parkeringsplass i Ladebyhagen garasjesameie gnr. 414 bnr. 564 har tinglyste eierandeler i sameiet. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner. Andelseiere uten tinglyst eierandel vil få sikret en bruks- og adkomstrett i forbindelse med sykkelparkering. Garasjesameiet er et felles garasjeanlegg for seksjonseiere og andelseiere i boligselskaper på Ladebyhagen Nord (G-X), innenfor reg.plan r20150014 og er organisert som et tingsrettslig sameie. Bruken av garasjeanlegget og forholdet mellom sameierne er regulert i egne vedtekter.

(3) Borettslaget har felles grøntområde/utomhusareal på gnr. 414 bnr 389 sammen med de øvrige boligselskapene på Ladebyhagen Nord (G-X), innenfor reg.plan r20150014. Utomhusarealet er organisert som et tingsrettslig sameie. Bruken av utomhusområdet og forholdet mellom sameierne er regulert i egne vedtekter.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven til borettslaget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller borettslagsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

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

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

(6) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (**Prisregulert kjøpesum**). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i **Opprinnelig kjøpesum**,

som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.

En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår
(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-4 (2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av

andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Enkelte andelseiere i første etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendig lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendig farge etc.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas ved at andelseiere har kjøpt garasjeplasser/eierandeler i Ladebyhagen garasjesameie gnr. 414 bnr. 564.

Garasjeplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, da disse er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Eierandelen til disse plassene kan omsettes eller bruksoverlates til andelseiere i Tindvetunet borettslag, samt til

øvrige seksjonseiere eller andelseiere i boligselskaper som Ladebyhagen garasjesameiet er ment å betjene.

Det er ikke anledning til å sitte med eierandeler i anleggseiendommen uten at man eier andel i borettslaget. Ved salg av borettslagsandelen må eierandelen i anleggseiendommen selges senest samtidig med salg av borettslagsandelen. Andelseier plikter å informere kjøper om garasjesameiets vedtekter.

(7) Andelseierne som ikke har bod i borettslagets fellesareal, har bod/eierandel i Ladebyhagen garasjesameie gnr. 414 bnr. 564. Eierandel til bod beliggende i garasjesameiet kan kun selges sammen med borettslagsandelen til den andelseier som selger sin borettslagsandel. Boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene og kan dermed ikke løsrives fra den enkelte andelseier. Andelseier plikter å informere kjøper om garasjesameiets vedtekter.

Enkelte andeler disponerer bod beliggende i borettslaget. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordeling av boder fremgår av vedlagte liste (vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendring i punkt 11 (1)s forstand, og kan gjøre av styret/forretningsfører.

(8) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

(7) i borettslagets vedtekter §4-2: "(7) Dersom en andelseier leier ut boligen, plikter andelseieren å registrere leietakeren i borettslagets styringssystem, for tiden Vibbo, med kontaktinformasjon og varighet av leieforholdet. Denne plikten gjelder ikke ved korttidsutleie etter punkt 4-2(3)

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseiere, med eget utomhusareal (jf pkt. 4-1 (4)), har ansvar for vedlikehold av arealet, herunder ansvar for gressklipping, vedlikehold av beplantning etc. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseiere, som på sitt private uteareal har inspeksjonsluker, er ansvarlig for å føre tilsyn med disse. For plassering av lukene samt informasjon om vedlikeholdsoppgaver, se borettslagets FDV dokumenter.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring, og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres. Garasjeplasseiere med ladepunkt for elbil/ladbar hybridbil betaler for vedlikehold og strømforbruk. Garasjesameiet krever inn fra den enkelte garasjeplasseier.

(6) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av bod i fellesanlegg, som f.eks. vedlikehold, renhold, strøm, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. bod som disponeres.

(7) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

(3) Styret beslutter hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamling ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om prisregulering av andeler i borettslaget
- bestemmelse om kjøperett og forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Prosjektet Ladebyhagen
Prosjektet er planlagt gjennomført i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 600 boliger.

Selger/utbygger fastsetter egne vedtekter for sameiene for felles utomhus- og parkeringseiendom. Tindvedtunet borettslag er forpliktet av disse vedtektene, herunder forpliktet til å betale sin andel av kostnadene til drift og vedlikehold av anleggseiendom og opparbeidede utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet. Borettslagets andel av disse kostnadene vil inngå i felleskostnadene, jf § 6.

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

Utbygger tildeler parkeringsplasser ved overtakelse.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i generalforsamling når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

Bortfall av denne bestemmelsen skjer ved skriftlig bekreftelse fra OBOS Nye Hjem AS.

Vedtekter

for

Ladebyhagen Fellessameie

Vedtatt på sameiermøte den 03.09.20

§ 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Ladebyhagen Fellessameie.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å forvalte felles uteoppholdsareal, lekeområder, sykkelparkering, adkomstarealer, felles utomhus belysning og andre fellesfunksjoner for hele eiendommen gnr. 414 bnr. 389 i Trondheim kommune.

2.2 Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene og garasjesameiet i Ladebyhagen Nord i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 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 Ladebyhagen Fellessameie sin eiendom. Én eierandel er 1/340. Eierandelen tilsvarer 1 ideell andel per eierseksjon i følgende boligsameie og utbyggingsselskap:

	Org.nr.	Sameierbrøk
Sameiet Morelltunet	925 540 366	67/340
Sameiet Solbærtunet	929 272 161	63/340
Ripsbærtunet Borettslag	929 096 398	33/340
Tindvedtunet Borettslag	931 192 310	101/340
OBOS Nye Hjem AS (utbyggingsselskapet)	935 283 280	76/340

Fremtidig utvidelse av eiendommen.
Utvidelse av eiendommen oppdateres fortløpende i vedtektene uten årsmøtevedtak.
Fremtidig utvidelse av eiendommen vil også endre eierbrøken (teller og nevner).

3.2 Sameiets eiendom er gnr. 414 bnr. 389 i Trondheim Kommune («Eiendommen» eller «sameiets eiendom»). Eiendommen er vist på vedlagte kart - se vedlegg 1.
Uteoppholdsarealet omfatter felles areal for lek, ferdsel, opphold vei, adkomst, benker, sitteplasser, lekeapparater, m.m.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Sameiets eiendom skal tjene som fellesareal for samtlige sameiere, og samtlige sameiere har rett til å bruke felles uteoppholdsarealet til det er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder lek, opphold, gang- og adkomst.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, 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.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. §10.

§ 5 Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

§ 6 Betaling av felles utgifter

6.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive eierseksjonssameierne som sameier tilhører eller direkte til sameier. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiet, så skal eierseksjonssameiet kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

6.2 Som kostnader på sameiets område anses blant annet:

- Kostnader til drift og vedlikehold, jf § 2.1
- Vedlikehold av felles veier, snøbrøyting, sandstrøing, gatebelysning m.m
- Forsikring, f.eks. ansvar for felles lekeplasser
- Eiendomsskatt og kommunale avg
- Belysning
- Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og eventuelle styrehonorar

§ 7 Ordinært sameiermøte

7.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.
Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.2 Styret i det enkelte boligsameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter.

Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. 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 sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

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

8.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

§ 9 Sameiets styre

9.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to til syv styremedlemmer med hvert sitt personlige varamedlem, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene som ligger tilhørende til eiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §13

9.2 Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i boligsameiet, må vedkommende også fratre sitt verv i Ladebyhagen Fellessameie. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

9.3 Styret skal blant annet:
- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med 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 Sameiet utad.

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

9.6 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 og godkjenning av styret.

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

9.8 Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 10 Ordensregler

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

§ 11 Diverse bestemmelser

11.1 Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Ladebyhagen Fellessameie plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 12 Oppløsning.

12.1 Sameiet kan ikke oppløses.

§ 13 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 frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i fellesarealet, er ferdigstilt, innehar utbygger OBOS Nye Hjem AS alle nødvendige rettigheter til Eiendommen herunder grunnbokshjemmel. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

3. 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.

4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

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

oOOo

ORGAN SASJONSPLAN
LADEBYHAGEN NORD PR.26.05.20

Kun overordnet skisse, ikke med eksakte eiendomsgrenser pr i dag

orelltunet
ygg G og H - fradelt til egen eiendom
r.565, seksjoneres som ett
erseksjonssameie
nderliggende kjeller fradelt som
leggseiendom, bnr.564

Solbærtunet
Bygg I fraceles til egen grunneendom -
Bygg J - fradeles til egen anleggseiendom.
Underliggende p-kjeller fradeles som
anleggseiendom.

på gnr.414 bnr 389 etter
fradeling av alle blokker
og kjellere er utført vil bli
fellesareal til alle
boligene.

414/564 -
anleggseiendom
p-kjeller 1 under
blokk G og H

4

5

6

7

414/565

Bygg G

Bygg H

Bygg I

Bygg J

Bygg K

Bygg L

Bygg M

Bygg N

414/389

agraff arkitektur

Prosjektnr. 1807

Prosjekteringsgruppe
ARK: Agraff AS

Fase
Detaljprosjekt

Prosjekt
Ladebyhagen Nord

FORELØPIG

Godkjent
Kontroll prosjekt
Sign. Dato
Tegning

Vedtekter

for

Ladebyhagen Garasjesameie

Vedtatt på stiftelsesmøte 03.09.2020

§ 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Ladebyhagen Garasjesameie

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets område med bygninger, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.

2.2 Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene i prosjektet Ladebyhagen, samt Ladebyhagen Fellessameie i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 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 Ladebyhagen Garasjesameie sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En bod tilsvarer en eierandel på 1/244 og en garasjeplass tilsvarer 2/170.
Nevner utvides trinnvis iht. utvidelsen av eiendommen (utbygging av nye byggetrinn).
Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på årsmøte.

Sameiere er seksjonseiere i følgende boligselskap og utbyggingsselskap:

Sameiet Morelltunet	org.nr. 925 540 366
Sameiet Solbærtunet	org.nr. 929 272 161
Ripsbærtunet Borettslag	org.nr. 929 096 398
Tindvedtunet Borettslag	org.nr. 931 192 310
OBOS Nye Hjem AS (utbyggingsselskapet)	org.nr. 935 283 280

Fremtidig utvidelse av eiendommen.
Utvidelse av eiendommen oppdateres fortløpende i vedtektene uten årsmøtevedtak.
Fremtidig utvidelse av eiendommen vil også endre eierbrøken (teller og nevner).

Seksjoner i de tilknyttede boligsameiene, som ikke har rettigheter til garasjen, gnr 414 bnr 564, gjennom ideell andel, vil få tinglyst en bruksrett og adkomstrett ifm. sykkelparkering.

3.2 Sameiets eiendom er definert til:
Parkeringskjeller, gnr 414 bnr 564 i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra

utbygger.

Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjelleren, er ferdigstilt, innehar utbygger OBOS Nye Hjem AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. § 14. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

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

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

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, 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. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. §6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. §11.

§ 5 Rettslige disposisjoner

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

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

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

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til

parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

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

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod

En sameieandel med rett til parkeringsplass og bod i garasjeanlegget gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og bod i garasjeanlegget. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass og bod med samme nummer iht. vedlagte oversikt – **Vedlegg 1.**

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, ikke overføres til andre enn seksjonseiere/andelseiere enn i Sameiet Morelltunet og Sameiet Solbærtunet, eventuelt andre eiendommer med rettigheter iht § 3.

Hvis en sameier har en eierandel svarende til flere enn en p-plass, og kun har overført en plass sammen med seksjonen kan styret når som helst senere kreve at denne plassen selges. Kjøper kan kun være seksjonseier i et av sameiene tilknyttet Ladebyhagen Garasjesameie, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv. Andelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 mnd. forut for salget.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere/andelseiere i prosjektet Ladebyhagen, r. 20150014.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

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 Ladebyhagen Garasjesameie behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall HC – plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er

ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

§ 7 Betaling av fellesutgifter

7.1 Sameiet har eget driftsregnskap.
Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Dvs i forhold til det antall plasser den enkelte sameier disponerer og antall boder som man disponerer.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Det vil også bli fastsatt et beløp for de som kun har bruksrett ifm sykkelparkering. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive eierseksjonssameierne som sameier tilhører eller direkte til sameier. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiet så skal eierseksjonssameiet kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon

7.2 Som fellesutgifter anses blant annet:
- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt og kommunale avg
- Belysning/strøm
- Kostnader ved forretningsførsel
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter.
- Service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, ventilasjon, grunnvannspumpe, kjøreport mm.

7.3 Ladebyhagen Garasjesameie står som juridisk eier av felles fjernvarmeanlegg som betjener hele delprosjektet Ladebyhagen Nord, r. 20150014. Alle selskapene med tilhørende seksjons-/andelseiere som er tilknyttet anlegget forplikter å dekke sin del av forbruket som avregnes mot fastsatt innbetalt akontobeløp.

§ 8 Ordinært sameiermøte

8.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2 Styret i det enkelte boligsameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet det eierseksjonssameiet de representerer. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

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

8.4 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.

8.5 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).

8.6 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 sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

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

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

9.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

§ 10 Sameiets styre

10.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to til syv styremedlemmer, med inntil ett personlig varamedlem, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene som ligger til garasjeeiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §14.

10.2 Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i boligsameiet, må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

10.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med 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 Sameiet utad.

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

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

10.6 Styret har disposisjonsrett over 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 og godkjenning av styret.

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

10.8 Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 11 Ordensregler

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

§ 12 Diverse bestemmelser

12.1 Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Ladebyhagen Garasjesameie plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 13 Oppløsning.

13.1 Sameiet kan ikke oppløses.

§ 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 frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

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

   Etter hvert som de tilknyttede boligsameiene ferdigstilles er det aktuelt at styret kan suppleres med representanter fra hvert boligsameie.

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

3. 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.

4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

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

§ 15 Kameraovervåkning

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



Foreløpig 28.08.2023

OBOS

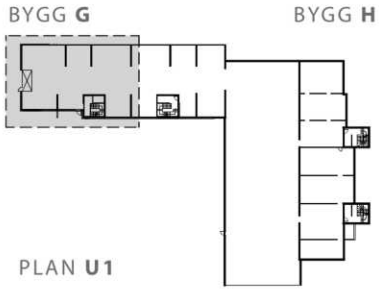
PKA

SKANSKA

Ladebyhagen Nord - Haakon VII's 3 m.fl

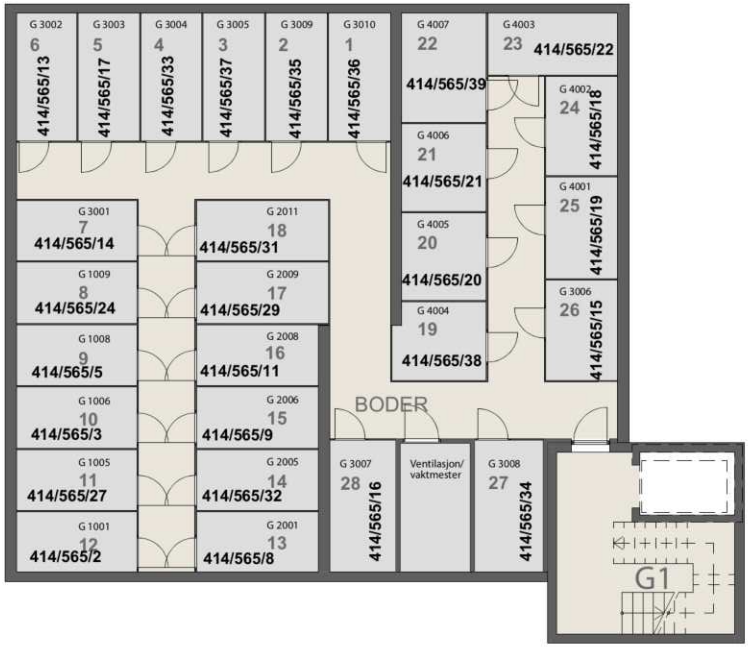
Oversiktsplan U1

Foreløpig





Utskrift: 10/08/2020



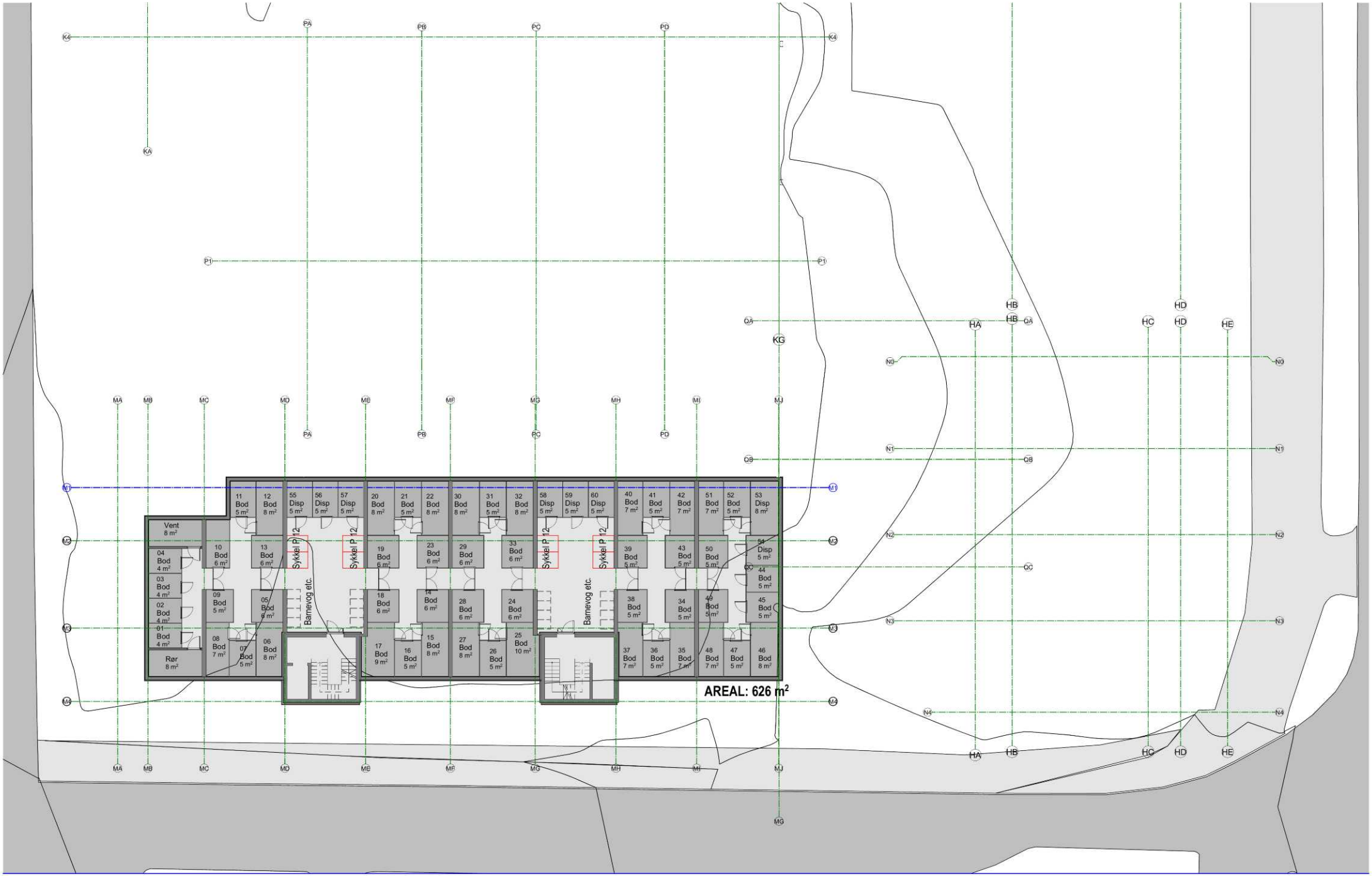
SALGSTEGNINGER 1:200(A4) 10/08/2020

Ladebyhagen bygg G og H

G - U2 kjelleretasje (med nummer)

OBOS pka ARKITEKTER

#140190I



FIL: 1401912 LBH ST7 forprosjekt hovedfil

SKANSKA OBOS

Rammesøknad

Ladebyhagen byggetrinn 7

E-01

Plan U2

Utskrift: 19.01.2022

1:250 (A3)

pka ARKITEKTER
Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

1401912

HUSORDENSREGLER

FOR

TINDVEDTUNET BORETTSLAG

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

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. På fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Dersom arbeidet innebærer boring i betong og varer i mer enn 30 minutter, skal det varsles minst én dag i forveien med angivelse av planlagt oppstart og varighet. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

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

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene og ved ventilasjonsanlegg. Ved røyking skal det tas hensyn til naboer og barn.

§ 4. Bruk av terrasse/balkong
Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger i tilknytning til leiligheten så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved behov for innsynsskjerming eller sikring av balkong sprinklene, kan gjerde eller annen innsynsskjerming fests på innsiden av balkongrekkverket med strips el. Duken kan ikke overstige høyden på balkongrekkverket og skal holdes i samme farge som rekkverket.

Balkong skal ikke brukes som lager eller bod. Det er ikke lov å oppbevare avfall på balkong over tid.

Det er tillatt med varmelampe og flaggstangholder på balkong. Beboer skal påse at dette blir festet forsvarlig. Det er ikke tillatt å montere blomsterkasser eller lignende på eller utenfor balkongrekkverket.

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

Eiere er ansvarlig for at sin balkong brukes forsvarlig. Sigaretter, væske eller annet uvedkomment skal ikke gå over på andre sine balkonger eller fellesareal.

Sesongbasert belysning (f.eks. julelys) på rekkverk og balkong skal brukes med måte og ikke være til sjenanse for naboer.

§ 5. Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor borettslagets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

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

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig og skal ikke oppbevares i kjellerboder. Dette er viktig for alles sikkerhet.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§12. Brudd på husordensreglene

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

§ 13. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av generalforsamlingen. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 766
TINDVEDTUNET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TINDVEDTUNET BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 7. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/766

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av ny revisor
7. Bruk av miljøtilskudd
8. Endring av Husordensreglene §4
9. Tillegg til Husordensreglene §4
10. Valg av styreleder
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i TINDVEDTUNET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styreleder velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Erik Bjørnstad Vådahl er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Roar Berg og John Olav Flønes velges som protokollvitner,

Forslag til vedtak

Roar Berg og John Olav Flønes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Tindvedtunet Borettslag - Årsregnskap 2025.pdf
2. 766_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 6

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslagets nåværende revisor, **Ernst & Young**, har besluttet å avvikle sine revisjonstjenester rettet mot boligselskaper. Som følge av dette må borettslaget velge ny revisor.

Styret har i denne forbindelse innhentet tilbud fra ulike revisjonsselskaper med erfaring innen revisjon av borettslag. På bakgrunn av en samlet vurdering, anbefaler styret at **Tell AS** velges som ny revisor for borettslaget.

Valg av revisor er en sak som etter gjeldende regelverk skal behandles og vedtas av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Tell AS velges som borettslagets revisor.

Sak 7

Bruk av miljøtilskudd

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har fått i overkant av 30 000,- som kan brukes til miljøtiltak i borettslaget, og styret har spurt beboere om forslag. Vi ønsker å undersøke hva beboerne ser mest nytte av og vil jobbe videre med forslaget som får flest stemmer.

Forslag til vedtak 1

Smørebod - Etablere et sted man kan preparere og vedlikeholde ski.

Forslag til vedtak 2

Verktøybod - Etablere en felles bod med ulike verktøy og gjenstander som kan leies av hele borettslaget.

Forslag til vedtak 3

Opprusting av paviljong og etablere en utegrill.

Forslag til vedtak 4

Lekeapparat for barn.

Forslag til vedtak 5

Bruke midlene på ytterligere mer sikkerhet mot innbrudd.

Forslag til vedtak 6

Beplantning utenfor Haakon VIIs gate 5A hvor det i dag er plassert store steiner.

Forslag til vedtak 7

Bruke midler på tiltak som reduserer tilgrising fra fugler på fasader og fellesareal

---

Sak 8

Endring av Husordensreglene §4

Forslag fremmet av:
Linn Anida Austad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er kommet innspill om å endre ordlyd i husordensreglene som omhandler blomsterkasser på balkongrekkverk. Det er ønskelig med tydeligere ordlyd og at det omformuleres slik at montering av blomsterkasser på innsiden av rekkverket tillates.

Styrets innstilling

Styret er enig i at ordlyden med fordel kan endres og at innvendig montasje kan tillates.

Forslag til vedtak

Tekst i husordensreglene §4 endres til: "Blomsterkasser eller lignende kan monteres på innsiden av balkongrekkverket. Det er andelseiers ansvar at disse festes på en forsvarlig måte."

Sak 9

Tillegg til Husordensreglene §4

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det kan tidvis være utfordringer med tilgrising av fasader og arealer grunnet fuglebæsj, det er derfor vurdert at et forbud mot mating av fugler fra eksempelvis balkonger kan bidra til å redusere dette.

Styrets innstilling

Det innføres forbud mot mating av fugler fra balkonger.

Forslag til vedtak

Det legges til følgende avsnitt i Husordensreglene og §4: "Det er ikke tillatt å mate fugler fra balkonger eller terrasser".

Sak 10

Valg av styreleder

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trond Hammernes

  Jeg ønsker med dette å søke stillingen som styreleder i borettslaget. Gjennom hele min arbeidskarriere har jeg hatt ulike styreverv, blant annet som styreleder i et borettslag på Heimdal, styreleder i et idrettslag og styreleder i mine egne selskaper, nå Tech Delivery.

  Med bred erfaring innen styrearbeid og teknisk kompetanse, inkludert fagbrev, har jeg god forståelse for både administrative og praktiske utfordringer knyttet til drift og vedlikehold av et borettslag. Jeg er vant til å ta ansvar, finne gode løsninger og samarbeide med både beboere og leverandører.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arve Lyng

  Hei, jeg ønsker å engasjere meg i bomiljøet og vil gjerne stille til valg for styremedlem.

  Litt om meg selv:
  Jeg er 56 år og jeg og min kone bor i Haakon VIIs gate 5A. Jeg jobber som prosjektutvikler hos Studentsamskipnaden i Trondheim hvor jeg er ansvarlig for store byggeprosjekter.

  For tiden sitter jeg som leder i styret for hytteforeningen, jeg har vært styremedlem i Singsaker studenterhjem, og flere fagforeningsstyrer.
  Godt kjent med regler og vedtekter som omhandler styreverv.

  Ser vervet blant annet inneholder oppfølging av vedlikehold og tjenester i borettslaget, der kan jeg bidra ettersom jeg har tidligere har ledet flere drifts- og vedlikeholdsavdelinger og har hatt ansvar for rundt 6500 studentboliger i Trondheim.
- Pia Skarlo

  Pia Skarlo, 42 år

  Mamma til to barn.

  Erfaring som styremedlem fra tidligere borettslag.

  Deltok på overtagelse av fellesområder og fasade. Har vært styremedlem i Tindvedtunet borettslag og Ladebyhagen fellessameiet i 2 år, fra oppstarten av Tindvedtunet, og har et sterkt ønske om å få lov til å fortsette denne jobben.

  Ønsker å fortsette å jobbe for et godt fellesskap og godt bomiljø i Tindvedtunet borettslag.

- Roar Berg

  Roar Berg, 56 år og bor i Håkon Magnussons gate 34.

Jeg viser til kommende generalforsamling og bekrefter med dette at jeg ønsker å stille til gjenvalg som styremedlem for en ny periode.

Etter å ha sittet i styret til Tindvedtunet de siste to årene, har jeg opparbeidet meg god innsikt i borettslagets pågående prosjekter, vedlikeholdsbehov og økonomiske rammer.
Jeg er motivert for å bruke min erfaring til å sikre kontinuitet og en profesjonell drift av fellesskapet vårt.

Hvorfor jeg ønsker å bidra videre:
• Erfaring og kompetanse: Jeg har bred erfaring fra styrearbeid i andre sammenhenger, og har tidligere fungert som forretningsfører for et annet borettslag, samt tidligere styreleder i Garasjesameiet til Ladebyhagen. Dette gir meg en forståelse for økonomistyring og de administrative prosessene som kreves for god drift.
• Kontinuitet: Ved å fortsette i styret kan jeg bidra til at igangsatte prosesser blir fullført på en effektiv måte, uten tap av viktig historikk eller fremdrift.
• Engasjement for bomiljøet: Jeg trives med å bidra til at borettslaget vårt forblir et trygt, velholdt og økonomisk bærekraftig sted å bo for alle andelseiere.

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- John Olav Flønes

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Erlend Storvig

Styrets årsrapport

Denne rapporten oppsummerer styrets arbeid i den siste styreperioden og gir en oversikt over viktige saker, vedlikeholdstiltak, økonomiske forhold og planer for fremtiden. Styret har hatt fokus på å sikre god drift, vedlikehold og kommunikasjon med beboerne.

Styret har i perioden bestått av:

- Erik Bjørnstad Vådahl, styreleder
- Pia Skarlo, styremedlem
- Roar Berg, styremedlem
- Erlend Storvig, styremedlem
- John Olav Fløne, styremedlem

Styrets arbeid

Administrasjon
Styret har i perioden avholdt 4 styremøter. Arbeidet har inkludert behandling av saker relatert til økonomi, vedlikehold, kommunikasjon og beboertrivsel. Beslutninger er fattet med fokus på å sikre god forvaltning av borettslaget.

Kommunikasjon
For å holde beboerne informert har styret primært benyttet Vibbo, men mail, sms og informasjonstavler ved inngangene er også blitt benyttet.

Vedlikeholdsarbeid
I løpet av perioden har styret gjennomført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Årlig kontroll av taktekking
- Årlig kontroll av sanitær-, varme- og sprinkleranlegg
- Årlig kontroll av heiser
- Heispolering
- Oppstart oppmaling av inngangspartier
- Økt skallsikkerhet med ekstra kortlesere og lokale alarmer

Disse tiltakene er gjennomført for å bevare byggets standard.

Leverandører og tjenestetilbud
Ingen reforhandlinger av avtaler i denne styreperioden.

Spesielle uforutsette hendelser
I løpet av perioden har et tema vært sedumtaket på bygg K. Styret engasjerte en spesialist på sedumtak og taket ble konstantert «dødt». Vi har siden oppstart hatt vedlikeholdsavtale på sedumtaket, men dette har ikke vært tilstrekkelig. Det kan også være hendelser i byggeperioden som har forårsaket følgefeil. Uansett er dette blitt reklamert på og i løpet av våren skal sedumtaket fjernes og nytt tak uten sedum etableres.

Beboeraktiviteter
For å fremme trivsel og naboskap er det blitt arrangert VaffelTorsdager i felleslokalet.

Økonomisk oversikt

Årsregnskap
Borettslagets økonomi er i god stand. Siden oppstarten av borettslaget i 2023 har det vært årlige gode resultater og vi har nå avsatt 3MNOK på en Nibor90-konto avsatt til fremtidig vedlikehold samt 1MNOK på en sparekonto som buffer. Videre har vi en romslig brukskonto til løpende utgifter og vedlikeholdsoppgaver. Ettersom vi nå har fått bedre kontroll på hva som kreves for total drift av borettslaget, kunne vi for 2026 redusere felleskostnadene med 30% og styre mot et fornuftig årsresultat.

Budsjett

Styret vil fortsette å sikre god økonomistyring og informere beboerne om viktige beslutninger.

Framtidsplaner
For den kommende perioden har styret følgende planer:

- Oppmaling av vegger i inngangspartier
- Se på etablering av kortlesere for samtlige bodinnganger

Vi ser frem til et fortsatt godt samarbeid med beboerne og oppfordrer alle til å ta kontakt med styret ved spørsmål eller innspill.

Med vennlig hilsen,
Styret i Tindvedtunet Borettslag

TINDVEDTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 931192310, KLIENTNR. 766

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 565 100**	**1 297 294**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 220 188	16 337 806
Tilført bygg		0	0
Tilført tomt		0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-6 080 000	-15 070 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	0
Investering i aksjer/andeler		0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 140 188**	**1 267 806**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 705 289**	**2 565 100**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 740 779	2 860 339
Kortsiktig gjeld		-1 035 529	-295 239
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 705 250**	**2 565 100**

TINDVEDTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 931192310, KLIENTNR. 766

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	12 546 107	14 097 778	13 491 000	12 072 750
Innkrevde felleskostnader	2	3 935 003	4 351 270	4 670 000	3 102 000
Andre inntekter	3	1 097 221	31 706	0	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**17 578 330**	**18 480 754**	**18 161 000**	**15 234 750**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 000	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 639	-9 118	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-158 110	-152 025	-170 000	-165 000
Konsulenthonorar		-23 370	-6 141	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-440 978	-204 835	-485 000	-495 000
Forsikringer		-229 335	-184 561	-212 000	-245 000
Kommunale avgifter	8	-1 080 354	-2 094 612	-2 366 288	-988 200
Kostnader sameie		-278 760	0	-279 000	0
Energi/fyring	9	-119 294	-47 141	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-30 300	-30 300	-35 000	-32 000
Andre driftskostnader	10	-455 608	-311 348	-420 000	-423 420
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 939 848**	**-3 154 181**	**-4 211 288**	**-2 593 020**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**14 638 482**	**15 326 573**	**13 949 712**	**12 641 730**
Innbetalt andel fellesgjeld		6 080 000	15 070 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**20 718 482**	**30 396 573**	**13 949 712**	**12 641 730**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	47 813	49 011	0	50 000
Finanskostnader	12	-12 546 107	-14 107 778	-13 500 000	-12 073 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-12 498 294**	**-14 058 767**	**-13 500 000**	**-12 023 000**
ÅRSRESULTAT		**8 220 188**	**16 337 806**	**449 712**	**618 730**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		8 220 188	16 337 806		

TINDVEDTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 931192310, KLIENTNR. 766

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	380 820 000	380 820 000
Tomt		56 030 000	56 030 000
Øremerkede bankinnskudd		31 853	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**436 881 853**	**436 850 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	96 777
Forskuddsbetalte kostnader		54 718	43 437
Andre kortsiktige fordringer	14	29 353	61 503
Driftskonto OBOS-banken		4 573 868	1 612 345
Sparekonto OBOS-banken		1 082 770	1 046 277
SUM OMLØPSMIDLER		**5 740 779**	**2 860 339**
SUM EIENDELER		**442 622 632**	**439 710 339**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 101 * 5000		505 000	505 000
Annen egenkapital	15	68 540 289	60 320 100
SUM EGENKAPITAL		**69 045 289**	**60 825 100**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	241 455 000	247 535 000
Borettsinnskudd	17	131 055 000	131 055 000
Annen langsiktig gjeld		31 814	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**372 541 814**	**378 590 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		193 808	206 273
Påløpte renter		63 373	73 719
Energiavregning	18	735 751	0
Annen kortsiktig gjeld	19	42 597	15 247
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 035 529**	**295 239**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**442 622 632**	**439 710 339**
Pantstillelse	20	436 850 000	436 850 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 27.03.2026
Styret i Tindvedtunet Borettslag

Erik Bjørnstad Vådahl /s/ Pia Skarlo /s/ Roar Berg /s/

Erlend Storvig /s/ John Olav Fløtnes /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	87 150
Felleskostnader	3 569 093
Bruksrett p-kjeller	36 360
Kontingent utomhus	242 400
Kapitalkostnader IN I	12 694 982
Reg.kapitalkostnader IN I	-148 875
Fratrekk kapitalkostnader	-12 546 107
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 935 003**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Filterbestilling	29 240
Nettinnbetalinger	6 172
Startkapital	5 000
Avregning vann 2023	232 351
Avregning vann 2024	824 457
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 097 221**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 639
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 639**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-97 401
Drift/vedlikehold VVS	-127 413
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 633
Drift/vedlikehold heisanlegg	-108 310
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 671
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 551
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-440 978**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-625 990
Vann- og avløpsgebyr	-93 793
Renovasjonsgebyr	-360 570
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 080 354**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-42 654
Andre fyringskostnader	-76 640
SUM ENERGI / FYRING	**-119 294**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 650
Annet driftsmateriale	-1 797
Vaktmestertjenester	-103 750
Renhold ved firmaer	-181 619
Andre driftskostnader	-135 448
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-1 359
Kontingenter	-20 200
Bank- og kortgebyr	-3 008
Øreavrunding	13
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-455 608**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 837
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 493
Renter bank	39
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	12
Andre renteinntekter	432
SUM FINANSINNTEKTER	**47 813**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-12 546 107
SUM FINANSKOSTNADER	**-12 546 107**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	380 820 000
SUM BYGNINGER	**380 820 000**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	29 353
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**29 353**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	4 200 289
Egenkapital fra IN tidligere	58 260 000
Egenkapital fra IN 2025	6 080 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**68 540 289**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 40 år., avdragsfritt frem til 01.12.33

Opprinnelig, 2023	-305 795 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	58 260 000	
Nedbetalt i år, IN	6 080 000	
		-241 455 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-241 455 000**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2034.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS Første avdrag: 30.01.2034 Potensiell endring i felleskostn. fra: 01.01.2034
2001	1 100
1006	1 400
3010	2 100
101, 104	2 200
1007, 1010, 1014	2 300
1002, 2007, 2010, 2014	2 400
2002, 3002, 3007, 3014, 4013, 5009	2 500
1009, 1011, 4002, 4007, 4010, 5001	2 600
5010	2 600
3017, 5002, 6009, 6010	2 700
6002, 7009, 7010	2 800
3003	2 900
1003	3 100
103, 1001, 1004, 1005, 2003, 2011	3 200
2013	3 200
2004, 2005, 3011, 4003	3 300
105, 1008, 3004, 3005, 3006, 4005	3 400
4011	3 400
1017, 2006, 5004, 6003	3 500
2017, 6001, 6004	3 600
1012, 2008, 2009	3 700
1016, 3009, 4006, 5012, 6005	3 800
2016, 3012, 4008, 4009, 4012	3 900
6006	4 100
7011	4 600
4015	4 800
5011	4 900
6011, 7012	5 100
4014	5 400
5007, 6007	5 600

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-131 055 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-131 055 000**

NOTE 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 685 223
SUM INNTEKTER	**-2 685 223**

KOSTNADER

Overført	1 949 472
SUM KOSTNADER	**1 949 472**

SUM ENERGIAVREGNING	**-735 751**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Obos Factoring	-42 597
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-42 597**

NOTE 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	131 055 000
Pantelån	241 455 000
Beregnede IN forpliktelser	64 340 000
TOTALT	**436 850 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	380 820 000
Tomt	56 030 000
TOTALT	**436 850 000**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Tindvedtunet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tindvedtunet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: BVBDR-39GTC-OJF6F-YCSV7-I8ZO5-Z1LMI

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bodø, 16. April 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: BVBDR-39GTC-OJF6F-YCSV7-I8ZO5-Z1LMI

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: ERNST & YOUNG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-16 20:18:01 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BVBDR-39GTC-OJF6F-YCSV7-I8ZO5-Z1LMI

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.05.26
Selskapsnummer: 766 **Selskapsnavn:** TINDVEDTUNET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Erik Bjørnstad Vådahl er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Roar Berg og John Olav Flønes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av ny revisor

Tell AS velges som borettslagets revisor.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Bruk av miljøtilskudd

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Smørebod - Etablere et sted man kan preparere og vedlikeholde ski.
- [ ] Verktøybod - Etablere en felles bod med ulike verktøy og gjenstander som kan leies av hele borettslaget.
- [ ] Opprusting av paviljong og etablere en utegrill.
- [ ] Lekeapparat for barn.
- [ ] Bruke midlene på ytterligere mer sikkerhet mot innbrudd.
- [ ] Beplantning utenfor Haakon VIIs gate 5A hvor det i dag er plassert store steiner.
- [ ] Bruke midler på tiltak som reduserer tilgrising fra fugler på fasader og fellesareal

Sak 8 Endring av Husordensreglene §4

Tekst i husordensreglene §4 endres til: "Blomsterkasser eller lignende kan monteres på innsiden av balkongrekkverket. Det er andelseiers ansvar at disse festes på en forsvarlig måte."

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Tillegg til Husordensreglene §4

Det legges til følgende avsnitt i Husordensreglene og §4: "Det er ikke tillatt å mate fugler fra balkonger eller terrasser".

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Valg av styreleder

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Trond Hammernes

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Arve Lyng
- [ ] Pia Skarlo
- [ ] Roar Berg

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] John Olav Fløne s

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Erlend Storvig

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for TINDVEDTUNET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 931192310
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. mai kl. 09:00 til 7. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 44.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styreleder velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Erik Bjørnstad Vådahl er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Roar Berg og John Olav Fløtnes velges som protokollvitner,

> **Forslag til vedtak:**
> Roar Berg og John Olav Fløtnes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 37
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 36
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av ny revisor

Borettslagets nåværende revisor, **Ernst & Young**, har besluttet å avvikle sine revisjonstjenester rettet mot boligselskaper. Som følge av dette må borettslaget velge ny revisor.

Styret har i denne forbindelse innhentet tilbud fra ulike revisjonsselskaper med erfaring innen revisjon av borettslag. På bakgrunn av en samlet vurdering, anbefaler styret at **Tell AS** velges som ny revisor for borettslaget.

Valg av revisor er en sak som etter gjeldende regelverk skal behandles og vedtas av årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Tell AS velges som borettslagets revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 36
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Bruk av miljøtilskudd

Vi har fått i overkant av 30 000,- som kan brukes til miljøtiltak i borettslaget, og styret har spurt beboere om forslag. Vi ønsker å undersøke hva beboerne ser mest nytte av og vil jobbe videre med forslaget som får flest stemmer.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Smørebod - Etablere et sted man kan preparere og vedlikeholde ski.
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Verktøybod - Etablere en felles bod med ulike verktøy og gjenstander som kan leies av hele borettslaget.
>
> **Forslag til vedtak 3:**
> Opprusting av paviljong og etablere en utegrill.
>
> **Forslag til vedtak 4:**
> Lekeapparat for barn.
>
> **Forslag til vedtak 5:**
> Bruke midlene på ytterligere mer sikkerhet mot innbrudd.
>
> **Forslag til vedtak 6:**
> Beplantning utenfor Haakon VIIs gate 5A hvor det i dag er plassert store steiner.
>
> **Forslag til vedtak 7:**
> Bruke midler på tiltak som reduserer tilgrising fra fugler på fasader og fellesareal

Antall stemmer for vedtak 1: **4**
Antall stemmer for vedtak 2: **6**
Antall stemmer for vedtak 3: **5**
Antall stemmer for vedtak 4: **5**
Antall stemmer for vedtak 5: **14**
Antall stemmer for vedtak 6: **3**
Antall stemmer for vedtak 7: **3**
Antall blanke stemmer: **4**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

8. Endring av Husordensreglene §4

Fremmet av: Linn Anida Austad

Det er kommet innspill om å endre ordlyd i husordensreglene som omhandler blomsterkasser på balkongrekkverk. Det er ønskelig med tydeligere ordlyd og at det omformuleres slik at montering av blomsterkasser på innsiden av rekkverket tillates.

Styrets innstilling
Styret er enig i at ordlyden med fordel kan endres og at innvendig montasje kan tillates.

> **Forslag til vedtak:**
> Tekst i husordensreglene §4 endres til: "Blomsterkasser eller lignende kan monteres på innsiden av balkongrekkverket. Det er andelseiers ansvar at disse festes på en forsvarlig måte."

> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Tillegg til Husordensreglene §4

Det kan tidvis være utfordringer med tilgrising av fasader og arealer grunnet fuglebæsj, det er derfor vurdert at et forbud mot mating av fugler fra eksempelvis balkonger kan bidra til å redusere dette.

Styrets innstilling
Det innføres forbud mot mating av fugler fra balkonger.

> **Forslag til vedtak:**
> Det legges til følgende avsnitt i Husordensreglene og §4: "Det er ikke tillatt å mate fugler fra balkonger eller terrasser".
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av styreleder

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Trond Hammernes (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Trond Hammernes

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Roar Berg (25 stemmer)
Arve Lyng (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Roar Berg
Arve Lyng
Pia Skarlo

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
John Olav Flønes (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
John Olav Flønes

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Erlend Storvig (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erlend Storvig

Dette temaet er publisert på Vibbo
Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 4. mai

Tema

Gjesteleilighet



Gjesteleiligheten

4 soveplasser fordelt på 1 soverom med dobbeltseng og en sovesofa i stuen.

Eget kjøkken og bad.

Leieprisene er:

Gjesteleiligheten: Kr. 650,- pr. døgn

Betaling skjer via booking i kalender lenger ned.

Jul, nyttår- og påske

Bookingsfrister:

Jul og nyttår: Booking åpner 1. november

Påske: Booking åpner fredag 7 uker før palmehelgen.

Eiere/leietagere som har disponert utleieenhetene i løpet av de siste 2 år ved tilsvarende høytid, må vike hvis flere ønsker å leie for samme periode.

Avbestilling

Ved avbestilling kortere enn en uke før leietidens start, svarer leietaker likevel for leietidens leie. Dersom det skulle komme inn nye leietagere for aktuell periode, vil tilsvarende leie tilbakebetales den opprinnelige leietager.

Utstyr, renhold og ro

Dyner og puter er tilgjengelig på gjesterommet og gjesteleilighet.

Laken, dyne- og putetrekk holdes av utleier og SKAL alltid benyttes. (Det finnes mer sengetøy i renholdsbod i kjeller hvis det er tomt i leiligheten.)

Toalettpapir og forbruksartikler holdes av utleier

Rengjøringsmidler og utstyr finnes på gjesterommet og gjesteleilighet.

Leietageren forplikter seg til å rydde og utføre normalt renhold etter bruk. Dusjsluket skal renses og søppelbøtter skal tømmes. Dynetrekk, laken og putetrekk skal legges i egen beholder. Dersom renhold ikke utføres godt nok vil utleier sørge for rengjøring på leietagers regning.

Det utføres hovedrengjøring av utleieenhetene 1 gang hver 14. dag (onsdag i partallsuker) . Denne dagen vil utleieenhetene ikke være mulig å booke.

Av hensyn til allergikere er det forbudt å røyke og ha kjæledyr i utleieenhetene. Det skal være stille i tidsrommet kl. 23:00 – 07:00.

Ansvar for skader og mislighold

Leietageren er ansvarlig for eventuell skade som påføres utleieenheten eller dets inventar. Ellers gjelder borettslagets ordensregler som er tilgjengelig i utleieenhetene.

Overtredelse av ovenstående regler eller annet mislighold vil kunne føre til at rett til senere leie bortfaller.

Nøkler

Ved bestilling mottar man nøkler i appen "unloc". Merk at det er viktig at du fører opp telefonnummeret til de som ev. du skal dele nøkler med, ved bestilling.
Leiligheheten låses ved å ta håndtaket oppover når døren er lukket.



Gjesteleiligheten (markert rødt) ligger i plan 1 i Hylleblomsttunet, med inngang fra gangveien.

Dette temaet er publisert på Vibbo
Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 17. desember 2025

Tema

Selskapslokalet



Informasjon og regler

Om Felleslokalet

I Borettslaget Hylleblomsttunet i Ladebyhagen er det et felleslokale til utleie for Ladebyhagens beboere. Felleslokalet ligger i 1. etasje i Haakon VII's gate 7B med inngang fra gårdsrommet på sørsiden av bygget.

Felleslokalet er på ca 85 m² og består av et møblert selskapslokale med HC-toalett og toalett og kjøkken med integrerte hvitevarer. Kjøkkenet er utstyrt med servise og noe basis kjøkkenutstyr.

Hvem kan leie Selskapslokalet?

Selskapslokalet er felleseie og kan disponeres av eiere/leietagere (som leier i minst 3 måneder sammenhengende) i Ladebyhagen, og som er omfattet av avtale om bruk av selskapslokalet.

Bestilling og tildeling av selskapslokalet

Bestilling av gjesterommet gjøres via kalender på tema VIBBO.

Tildeling foregår normalt etter «først-til-mølla-prinsippet». Se egne regler for jul, nyttår og påske nedenfor.

Nøkkel og sikkerhet

Døren til selskapslokalet åpnes via appen «Unloc».

Lokalet bør holdes låst under bruksperioden.
Merk at det er viktig at du fører opp telefonnummeret til de som ev. du skal dele nøkler med, ved bestilling. lokalet låses av utvendig ved å ta håndtaket oppover når døren er lukket.

Leieperioden og pris

Leieprisen er kr. 100,- pr. time (minimum 3 timer). Betaling skjer ved booking av Selskapslokalet.

Det er kun mulig å ha tre åpne bookinger om gangen av selskapslokalet.

For arrangement som er åpen for alle, leies felleslokalet vederlagsfritt. Med «alle» menes her alle andelseiere/sameiere i ett eller flere av de boligselskapene som er tilknyttet avtale om bruk av selskapslokalet.

Selskapslokalet er åpen for fri adkomst og bruk alle dager mellom kl. 08:00 – kl. 18:00, så fremt det ikke er reservert/utleid til annet arrangement.

Jul, nyttår- og påskehelger

Bookingfrister:

Jul og nyttår: Booking åpner 1. november.

Påske: Booking åpner fredag 7 uker før palmehelgen.

RETNINGSLINJER/ORDENSREGLER FOR SELSKAPSLOKALET LADEBYHAGEN

Eiere/leietagere som har disponert selskapslokalet i løpet av de siste 2 år ved tilsvarende høytid, må vike hvis flere ønsker å leie for samme periode.

Avbestilling

Ved avbestilling kortere enn en uke før leietidens start, svarer leietaker allikevel for leietidens leie. Dersom det skulle komme inn nye leietagere for aktuell periode, vil tilsvarende leie tilbakebetales den opprinnelige leietager.

Utstyr, renhold og ro

Rengjøringsutstyr er tilgjengelig i lokalet. Toalettpapir og vaskemiddel skal holdes av utleier.

Leietageren forplikter seg til å rydde og utføre normalt renhold etter bruk. Oppvaskmaskin og søppelbøtter skal være tømt.. Dersom renhold ikke er utført godt nok vil utleier sørge for rengjøring på leietagers regning.

Kjøkkenet er utrustet med servise og kjøkkenutstyr.

Av hensyn til allergikere er det forbudt å røyke og ha kjæledyr i gjesterommet. Det skal være stille i tidsrommet kl. 23:00 – 07:00.

Ansvar for skader og annet mislighold

Leietageren er ansvarlig for eventuell skade som påføres selskapslokalet eller dets inventar. Ellers gjelder borettslagets ordensregler som er tilgjengelig i selskapslokalet.

Overtredelse av ovenstående regler eller annet mislighold vil kunne føre til at rett til senere leie bortfaller.

Dette temaet er publisert på Vibbo
Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 4. mai

Tema

Gjesterom



Gjesterommet

2 soveplasser (dobbeltseng)

Eget bad.

Leieprisene er:

Gjesterommet: Kr. 500,- pr. døgn

Betaling skjer via booking i kalender lenger ned.

Jul, nyttår- og påske

Bookingsfrister:

Jul og nyttår: Booking åpner 1. november

Påske: Booking åpner fredag 7 uker før palmehelgen.

Eiere/leietagere som har disponert utleieenhetene i løpet av de siste 2 år ved tilsvarende høytid, må vike hvis flere ønsker å leie for samme periode.

Avbestilling

Ved avbestilling kortere enn en uke før leietidens start, svarer leietaker likevel for leietidens leie. Dersom det skulle komme inn nye leietagere for aktuell periode, vil tilsvarende leie tilbakebetales den opprinnelige leietager.

Utstyr, renhold og ro

Dyner og puter er tilgjengelig på gjesterommet og gjesteleilighet.

Laken, dyne- og putetrekk holdes av utleier og SKAL alltid benyttes. (Det finnes mer sengetøy i renholdsbod i kjeller hvis det er tomt i rommet)

Toalettpapir og forbruksartikler holdes av utleier

Rengjøringsmidler og utstyr finnes på gjesterommet og gjesteleilighet.

Leietageren forplikter seg til å rydde og utføre normalt renhold etter bruk. Dusjsluket skal renses og søppelbøtter skal tømmes. Dynetrekk, laken og putetrekk skal legges i egen beholder. Dersom renhold ikke utføres godt nok vil utleier sørge for rengjøring på leietagers regning.

Det utføres hovedrengjøring av utleieenhetene 1 gang hver 14. dag (onsdag i partallsuker) . Denne dagen vil utleieenhetene ikke være mulig å booke.

Av hensyn til allergikere er det forbudt å røyke og ha kjæledyr i utleieenhetene. Det skal være stille i tidsrommet kl. 23:00 – 07:00.

Ansvar for skader og mislighold

Leietageren er ansvarlig for eventuell skade som påføres utleieenheten eller dets inventar. Ellers gjelder borettslagets ordensregler som er tilgjengelig i utleieenhetene.

Overtredelse av ovenstående regler eller annet mislighold vil kunne føre til at rett til senere leie bortfaller.

Nøkler Ved bestilling mottar man nøkler i appen "unloc". Merk at det er viktig at du fører opp telefonnummeret til de som ev. du skal dele nøkler med, ved bestilling. Leiligheheten låses ved å ta håndtaket oppover når døren er lukket.

PKA Arkitekter AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Milkyas Bahlbi	BYGG-21/81484 oppgis ved alle henvendelser		15.04.2024

Haakon VIIs gate 5, ferdigattest for oppføring av to boligbygg (k og l)

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

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Milkyas Bahlbi
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: OBOS NYE HJEM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 22.03.2024.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-21/81484-11, BYGG-21/81484-17, BYGG-21/81484-23 og BYGG-21/81484-26.

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. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Per Knudsen Arkitektkontor AS

Brattørgt. 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bjørn Carsten Ådland	BYGG-21/81484 oppgis ved alle henvendelser	Wigum / Thorgrimsson	24.09.2021

Haakon VIIs gate 5, rammetillatelse og dispensasjon for oppføring av to boligbygg (k og l)

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	414/389/0/0	
Ansvarlig søker:	Per Knudsen Arkitektkontor AS	
Tiltakshaver:	OBOS NYE HJEM AS	
Vurdert dispensasjon:	PLAN	§ 4.2 om antall boliger innen bestemmelsesområde #2

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner rammesøknaden. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4.2 etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Bjørn Carsten Ådland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: OBOS NYE HJEM AS
Per Oscar Wiig
Gerd Randi Eriksson

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om rammetillatelse 26.04-2021. Søknaden er komplettert 01.06.2021. Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder: etablering av boligblokker «K og L» i byggetrinn 6. Kravet til skolekapasitet er søkt dispensasjon fra og godkjent i parallell søknad - BYGG-21/81287.

- oppføring av boligbygg på 11.576 m^2
- bygningstekniske installasjoner (heis, ventilasjon mv.)
- etablering av 101 nye boenheter
- 1 dispensasjon

Planstatus

Eiendommene er omfattet av kommuneplanens arealdel (KPA), vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som framtidig sentrumsformål. Eiendommene er også omfattet av kommunedelplan (KDP). Området er vist som senterområde (S1-C3). Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r20150014. Eiendommene er regulert til boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet merknader fra to parter. Ansvarlig søker redegjør:
1) 07.04.2021 - GERD RANDI ERIKSSON: Merknad: «*Det kommer ikke frem hvor høyt dette bygget blir.*» Kommentar fra søker: Situasjonsplanen og snittene fra varslet er kotesatt på terreng, per etasje og ved gesims/takflate.
2) 15.04.2021 - PER OSCAR WIIG Merknad: «*Skjønner at det er håpløst å klage på selve utbyggingen. Det må stilles krav til byggherre om å sørge for spyling av gatene etter all massetransport. Dette må utføres minimum 2 ganger pr. uke. Dette har vi også klaget på tidligere, men dette blir ikke tatt alvorlig. Kommunen har myndighet til å stoppe utkjøring dersom støvplagen blir for stor.*» Kommentar: Plan for tiltak mot støv i anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting, i henhold til §5.1 i reguleringsbestemmelsene. Ansvarlig søker har videreformidlet denne merknaden til entreprenør.

Kommunen vurderer at merknad 1 er ivaretatt gjennom påpeking av påskrift på tegninger og kart. Merknad 2 vil bli ivaretatt gjennom at det er krevet innsending av planer for tiltak som ivaretar omgivelsene i anleggsfasen. Det avgjørende mht. dette er at entreprenører følger egne rutiner, og at tiltakene tilpasses situasjon, nedbør/tørke og at man tar hensyn både ved byggeplass og deponi ved bortkjøring av masser. Videre ber kommunen om at man ved ev. spunting overvåker både støy og rystelser ved konkret og hensiktsmessig måling i henhold til gjeldende krav.

Byggeprosjektet
Ansvarlig søker opplyser at BT6 er svært likt tidligere BT5 og de prosjekterte løsningene er forsøkt gjenbrukt eller kopiert fra forrige trinn i den grad det har vært mulig. Bygg K er med unntak av løsningene i U1, identisk med bygg I. Bygg L er identisk med bygg J, med unntak av at høyden er en etasje høyere. Her er øverste etasje i prinsippet «duplisert». Perspektiv, byggetrinn (BT) 6 er merket med gult av saksbehandler (BT 7 omsøkes senere):



Dispensasjon
Det er søkt om dispensasjon fra § 4.2 med henblikk på antall boliger på parkeringsplanet.

4.2 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
Garasjeanlegget er felles for alle boliger innenfor planområdet. Det tillates boder, tekniske rom og sykkelparkering innenfor formålsgrensene for garasjeanlegg.

Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 tillates etablert to boenheter på til sammen 200 m² BRA.

Plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

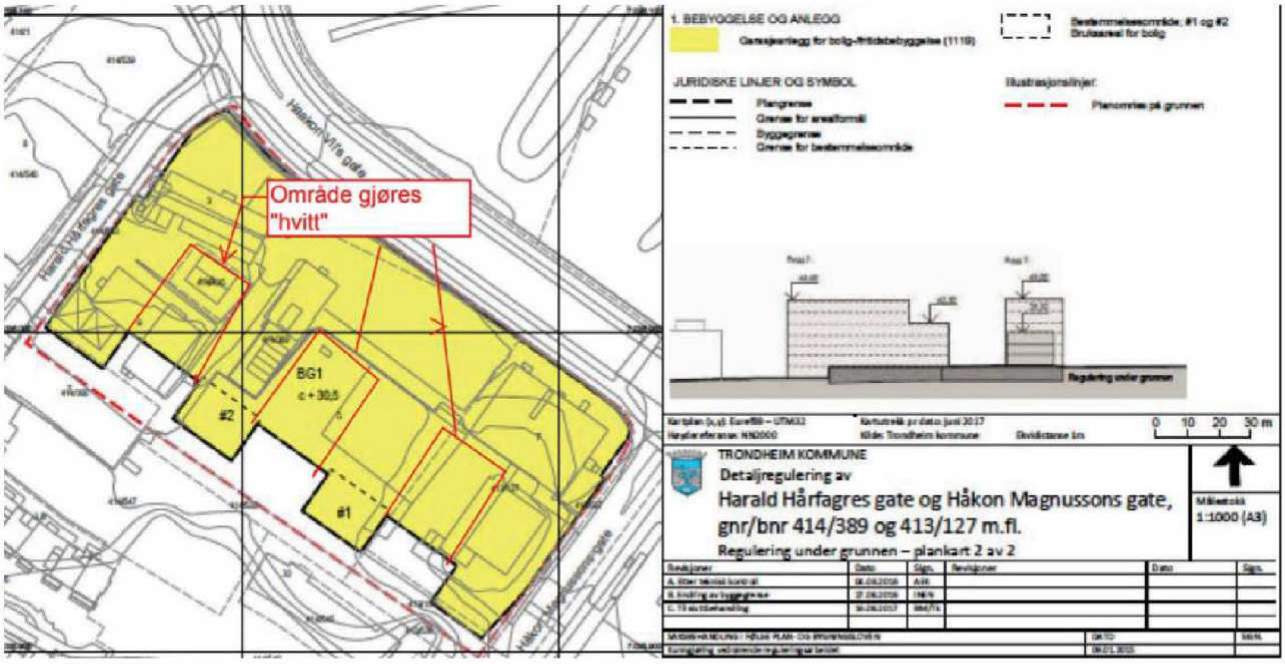
Ansvarlig søker anfører: «*Vi vil herved på vegne av tiltakshaveren søke om dispensasjon fra reguleringsplanens §4.2, bestemmelsesområde bruksareal for bolig #2. Bestemmelsen sier: Det tillates etablert to boenheter på til sammen 200 m² BRA i underetasje. Tiltaket ønsker å etablere fem boenheter med til sammen 355 m² BRA. Dette er gjort mulig fordi areal for parkering i kjelleretasjen er redusert som et resultat av benkeforslag før vedtak.*

Som følge av det gis det mulighet for å utnytte større arealer med dagslys og utsyn i sokkeletasjen til boliger. Det søkes følgelig om dispensasjon for økning av areal til boliger og utvidelse av bestemmelsesområde #2. Utnyttelsen av området vil etter vår vurdering være innenfor de rammer som er gitt i reguleringsplanen etter en dispensering som beskrevet.

Hensynet bak bestemmelsen oppfatter vi er å sikre dagslys og utsyn til alle boenheter i sokkelen. Når parkeringsarealet er redusert frigjøres fasadelengde som ivaretar disse hensynene og etter vår vurdering kan arealet bak benyttes som boligareal.

Vi mener at fordelene med endringen er større enn ulempene, begrunnet i at vi sikrer en mer optimal utnyttelse av eiendommen, uten at endringen medfører ulemper eller endringer av fellesarealene. Basert på ovenstående argumentasjon mener vi en dispensasjon vil være i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.»

Dette forholdet er likt det som allerede har vært dispensert for i tidligere byggetrinn.
Byggesakskontoret ser at de siste endringene i reguleringsplanprosessen ikke har tatt opp i seg mulighetsrommet som redusert parkeringskrav medførte mht. et «gap» mellom tillatt annen bruk av arealer på etasjeplan som i hovedsak var tenkt under bakkeplan. Dette er forklart fra søkers side ved at arealer som tidligere var regulert som «gule» parkeringsareal, nå blir ubebygd, likt de «hvite» arealene utenfor planavgrensningen på kartet for regulering under bakken:



Den nye plasseringen av boliger i tidligere tiltenkt parkeringskjeller/sokkel får like gode kvaliteter som allerede etablerte boliger «på samme sted» i de tidligere byggetrinn. Det er ikke søkt dispensasjon for totalt antall boliger eller tillatt utnyttingsgrad, og forholdet anses ikke som et vesentlig fravik. Det er en klar overvekt av fordeler ved å tillate bygningsmassen til boligformål når det har framtvunget seg mindre bygningsvolum til parkering. På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra bestemmelse §4.2 som omsøkt, i tråd med tidligere vedtak og vurderinger.

Vurdering/konklusjon

Følgebrev til søknaden redegjør grundig for prosjektet og når ulike rekkefølgekrav skal innfris. Dokumentasjonen inneholder tilfredsstillende tegnings- og kartdokumentasjon for bl.a. landskapsbearbeiding, universell utforming, fasader og bygningsvolum, plassering av ventilasjonsinnstak mv.

Kommunen finner i likhet med forutgående og nær like byggetrinn at utforming tilfredsstiller krav til visuelle kvaliteter gitt i pbl. § 29-2. På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret rammesøknaden.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Plassering og høydefastsettelse

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

Krav til dokumentasjon

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- Vi ber om at det redegjøres for ansvarsretter og gjennomføringsplan til igangsetting (IG)
- Rekkefølgekrav og tekniske godkjenninger bes dokumentert innfridd til relevant IG.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales. Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Fjernvarme

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningen(e) tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Rekkefølgekrav

Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette. Vi ber om at det redegjøres for rekkefølgekrav til relevant igangsettingstrinn.

Avkjørsel fra kommunal veg

Vi viser til Statens vegvesens håndbok N100 og Trondheim kommunes normtegninger mht til

utforming mot offentlig gate. Det må om nødvendig innhentes nødvendig gravetillatelse fra Trondheim bydrift. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)
Byggesakskontoret ber om at dere avklarer med ledningseier (Kommunalteknikk for offentlig ledning) dersom VA-ledning må legges om før igangsetting. Hensikten er å unngå skade på eiendom og ledning og sikre privatrettslige aspekter.

Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på: www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

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

Per Knudsen Arkitektkontor AS

Brattørgt. 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bjørn Carsten Ådland	BYGG-21/81484 oppgis ved alle henvendelser	TKW	27.09.2021

Haakon VIIs gate 5, igangsettingstillatelse #1 for oppføring av to boligbygg (k og l)

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	414/389
Ansvarlig søker:	Per Knudsen Arkitektkontor AS
Tiltakshaver:	OBOS NYE HJEM AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner igangsettingssøknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

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

Bjørn Carsten Ådland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: OBOS NYE HJEM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 07.09.2021. Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av deler av tiltaket.

Del av tiltaket som denne søknaden gjelder:
Alle arbeider unntatt landskapsutforming, murarbeider, taktekking samt montering av glasskonstruksjoner og fasadekledning.

Det er gitt rammetillatelse 24.09.2021 i delegasjonssak :BYGG-21/81484-11. Det er ikke søkt om dispensasjoner fra reguleringsplan. Kommunen forutsetter at alle relevante rekkefølgekrav og krav om tekniske godkjenninger mv. gitt i planbestemmelsene kan dokumenteres ivaretatt.

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

Krav til dokumentasjon

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- Vi ber om at det legges ved en oversikt over relevante og innfridde rekkefølgekrav til neste søknad om igangsetting.
- Oppdatert gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsretter.
- Plan for ivaretakelse av omgivelsene i anleggsfasen (antatt videreføring fra øvrige byggesaker og byggetrinn).

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales. Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Fjernvarme

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningen(e) tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Rekkefølgekrav

Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

Avkjørsel fra kommunal veg
Vi viser til Statens vegvesens håndbok N100 og Trondheim kommunes normtegninger. Det må om nødvendig innhentes nødvendig gravetillatelse fra Trondheim bydrift. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)
Byggesakskontoret ber om at dere avklarer med ledningseier (Kommunalteknikk for offentlig ledning) dersom VA-ledning må legges om før igangsetting. Hensikten er å unngå skade på eiendom og ledning.

Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på: www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

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

Per Knudsen Arkitektkontor AS

Brattørgt. 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Eirin Ødegaard	BYGG-21/81484 oppgis ved alle henvendelser		24.05.2022

Haakon VIIs gate 5, igangsettingstillatelse 2 for resterende arbeid for oppføring av 2 blokker (K og L)

Eiendom (gnr/bnr):	414/389/0/0	
Bygningsnummer:	Click or tap here to enter text.	
Ansvarlig søker:	Per Knudsen Arkitektkontor AS	
Tiltakshaver:	OBOS NYE HJEM AS	
Forhåndskonferanse:		
Vurdert dispensasjon:	PLAN	§4.2 om antall boliger innen bestemmelsesområde #2

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner igangsettingssøknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

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

Eirin Ødegaard
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottaker: OBOS NYE HJEM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

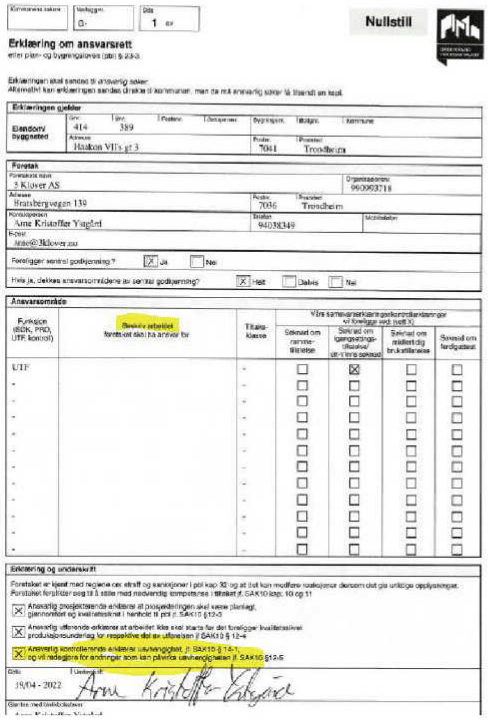
Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 29.04.2022. Søknaden er komplettert 23.05.2022.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av resterende arbeid i forbindelse med oppføring av 2 blokken (K og L). Det er gitt rammetillatelse 24.09.2021 i delegasjonssak BYGG-21/81484-11, og IG 1 27.09.2021 i delegasjonssak BYGG-21/81484-12.
Resterende tiltak er: landskapsutforming, murarbeider, taktekking samt montering av glasskonstruksjoner og fasadekledning.

Følgende krav om dokumentasjon er oppfylt:
Plan for ivaretagelse av omgivelsene ble sendt inn ved søknad om IG1 (vedlegg Q10)
Oppdatert gjennomføringsplan versjon 3, datert 29.04.2022.
Redegjørelse for relevante og innfridde rekkefølgekrav, datert 23.05.2022.

Det mangler ansvarsområde i erklæring om ansvarsrett for Kløver 3 AS. Dette må sendes inn til Trondheim kommune før tiltak innenfor ansvarsområdet igangsettes.


Nullstill

Erklæring om ansvarsrett

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested — Gnr. 414 | Bnr. 389 | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr. | Kommune

Adresse: Haakon VIIs gt 3 | Postnr. 7041 | Poststed Trondheim

Foretak

Foretakets navn: 3 Kløver AS | Organisasjonsnr. 980993718

Adresse: Brattørkaia 13B | Postnr. 7010 | Poststed Trondheim

Kontaktperson: Arne Kristoffer Vingård | Telefon 94038349

E-post: [illegible]@3klover.no

Foretaket sentral godkjenning? [X] Ja [ ] Nei

Hvis ja, deltas ansvarsområdene av sentral godkjenning? [X] Helt [ ] Delvis [ ] Nei

Ansvarsområde

Funksjon (RIGK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet, fortrinnsvis slik du ønsker det	Tiltaksklasse	Vårs samsvarserklæring godkjennes/erklæringer vil foreligge ved (sett X): Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ utvidet igangsettingstillatelse	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
UTF		-	☐	☒	☐	☐
"		-	☐	☐	☐	☐
"		-	☐	☐	☐	☐
"		-	☐	☐	☐	☐
"		-	☐	☐	☐	☐
"		-	☐	☐	☐	☐
"		-	☐	☐	☐	☐
"		-	☐	☐	☐	☐
"		-	☐	☐	☐	☐
"		-	☐	☐	☐	☐
"		-	☐	☐	☐	☐
"		-	☐	☐	☐	☐
"		-	☐	☐	☐	☐

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og erstatninger i pbl kap 32 og at det kan medføre rettsvirkninger dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å sette med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11

[X] Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjektringen skal være (planlegg, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3

[X] Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsgrunnlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4

[X] Ansvarlig kontrollerende erklærer (utvirkningsgrad jf. SAK10 § 12-7 og vil redegjøre for endringer som kan påvirke gjennomføringsevnen jf. SAK10 §12-6

Dato: 19.04 - 2022 | Underskrift: Arne Kristoffer Vingård

Samtlig med blokkbokstaver: [illegible]


Nullstill

Samsvarserklæring

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-1, SAK10 kapittel 12

Samsvarserklæringen skal sendes til ansvarlig søker.

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested — Gnr. 414 | Bnr. 389 | Festenr. 0 | Seksjonsnr. 0 | Bygningsnr. | Bolignr. | Kommune

Adresse: Haakon VIIs gate 5. | Postnr. 7041 | Poststed Trondheim

Foretak

Foretakets navn: 3 Kløver AS | Organisasjonsnr. 980993718

Ansvarsrett erklært dato: 19.04 - 2022 | Arbeidet lineært ansvarsområder er avdelt/tatt [ ] Ja [X] Nei

Ansvarsområde

Hentet fra erklæring om ansvarsrett: Funksjon (PRO, UTF): UTF | Beskrivelse av ansvarsområde:

Ansvarlig for prosjektering:

Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområder som er til hinder for å gi: [ ] Rammetillatelse [X] Igangsettingstillatelse/ utvidet igangsettingstillatelse [ ] Midlertidig brukstillatelse [ ] Ferdigattest

Ansvarlig for utførelsen:

[ ] Midlertidig brukstillatelse – Gjenstående arbeider for ansvarsområder innenfor denne delen av tiltaket fram mot ferdigattest

Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor ansvarsområder og den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for:

Angi resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse:

Sikkerhetsnivå og arbeider som vil bli utført innen 14 dager (Gjelder midlertidig brukstillatelse)

Gjenstår det arbeid innenfor ansvarsområdet, for at tiltaket skal være sikkert å ta i bruk? [ ] Ja [ ] Nei | Hvis ja, fyll ut informasjonen nedenfor

For å oppnå tilstrekkelig sikkerhetsnivå, vil følgende arbeider bli utført innen: Dato:

Type arbeider:

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

Krav til dokumentasjon
Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- Det mangler ansvarsområde i erklæring om ansvarsrett for Kløver 3. Dette må sendes inn til Trondheim kommune før tiltak innenfor ansvarsområdet igangsettes.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Fjernvarme
Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningen(e) tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Rekkefølgekrav
Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

Avkjørsel fra kommunal veg
Vi viser til Statens vegvesens håndbok N100 og Trondheim kommunes normtegninger. Det må innhentes nødvendig gravetillatelse fra Trondheim bydrift. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)
Ledningskartet viser at byggeprosjektet kommer i konflikt med eksisterende ledninger i bakken. Byggesakskontoret ber om at dere avklarer med ledningseier (Kommunalteknikk for offentlig ledning) om VA-ledning må legges om før igangsetting. Hensikten er å unngå skade på eiendom og ledning.

Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om

ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

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.



1:250 Snitt D



1:250 Snitt C

OBOS SKANSKA

Rammesøknad

Ladebyhagen bygg K og L -BT6

E-01

Snitt C og D

Utskrift: 23.04.2021

1:250 (A3)

PKA

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

7401911



1:250 Fasade Nord



1:250 Fasade Vest

OBOS SKANSKA

Rammesøknad

Ladebyhagen bygg K og L -BT6

E-02

Fasade nord og vest

Utskrift: 23.04.2021

1:250 (A3)

PKA

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no





1:250 Fasade Øst

OBOS SKANSKA

Rammesøknad

Ladebyhagen bygg K og L -BT6

E-03

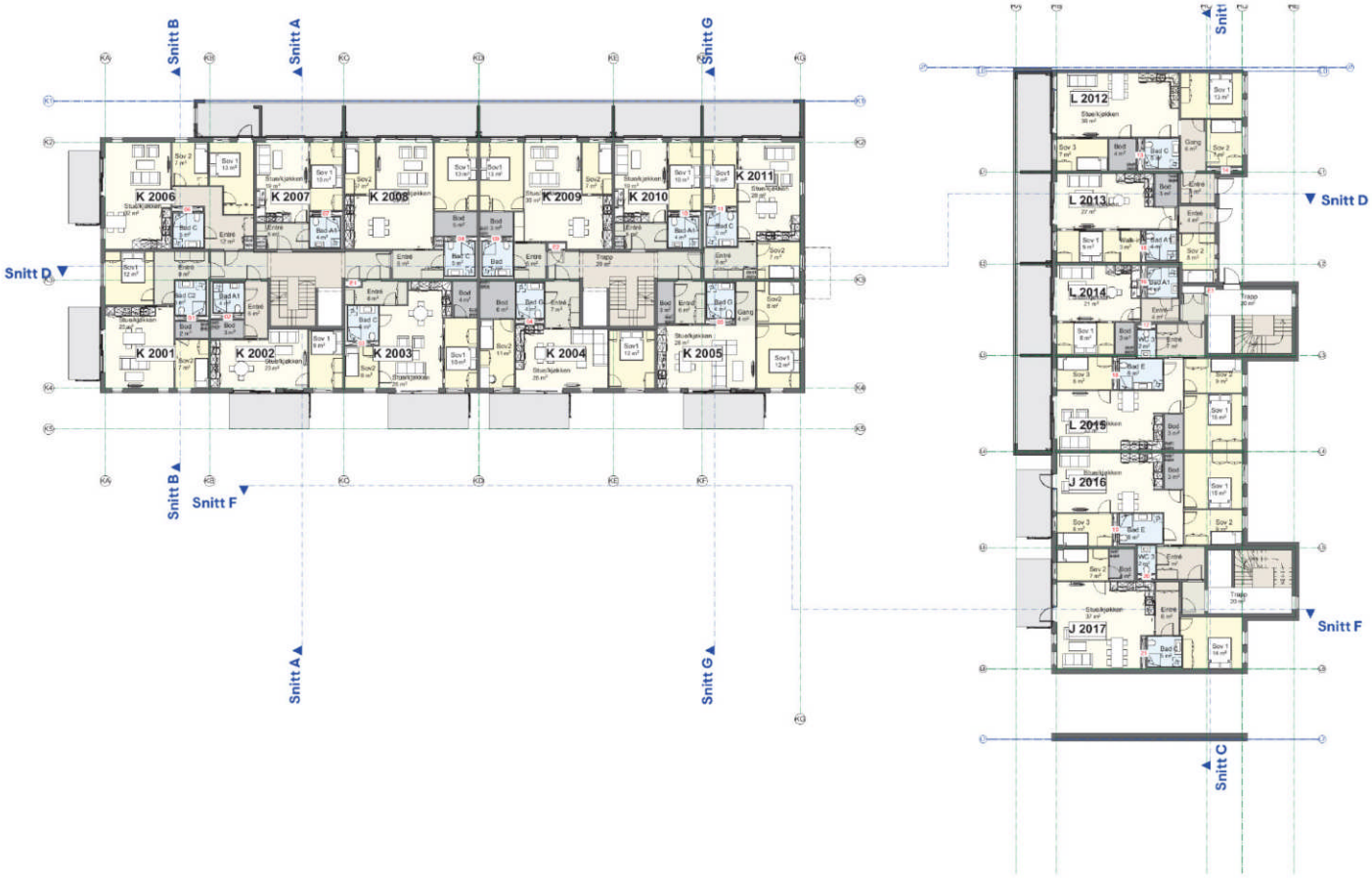
Fasade sør og øst

Utskrift: 23.04.2021

1:250 (A3)

PKA

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no



OBOS SKANSKA

Foreløpig

Ladebyhagen bygg K og L -BT6

E-07

Plan 02

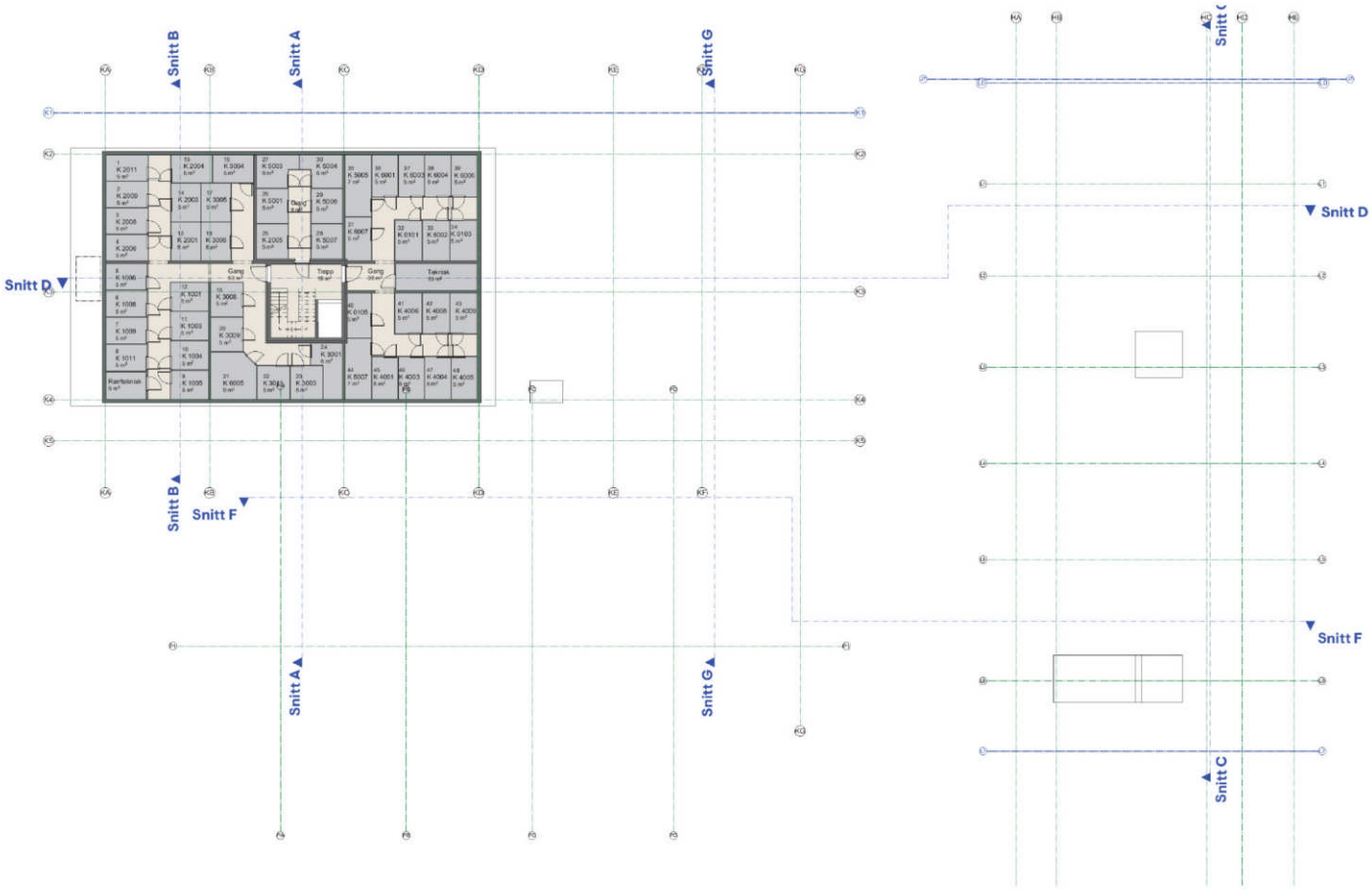
0 07.01.26 BT Første utgave

Utskrift: 23.04.2021

1:250 (A3)

PKA

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no



OBOS SKANSKA

Foreløpig

Ladebyhagen bygg K og L -BT6

E-04

Plan U2

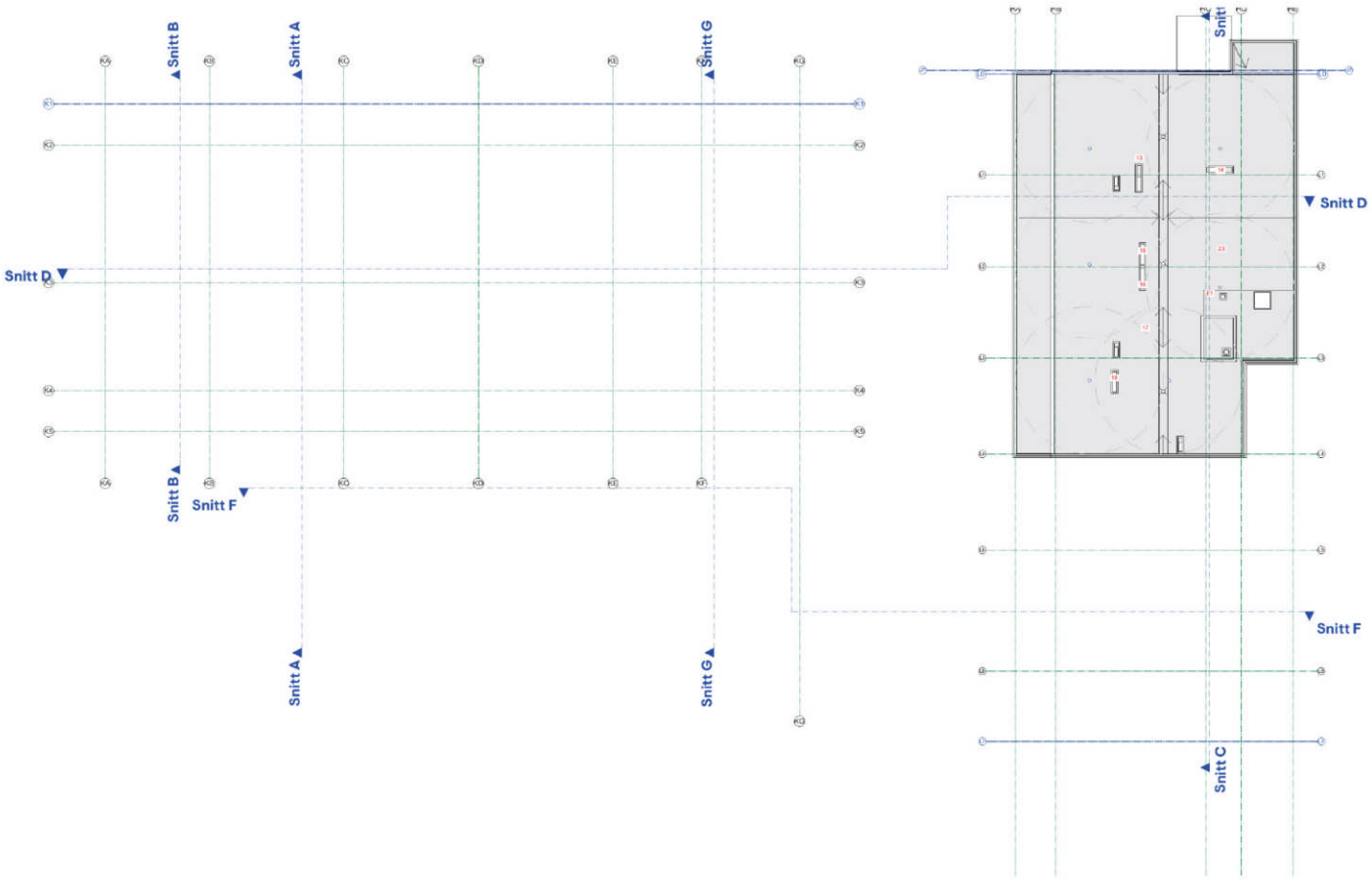
0 07.01.21 BT Første utgave

Utskrift: 23.04.2021

1:250 (A3)

PKA

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no



OBOS SKANSKA

Foreløpig

Ladebyhagen bygg K og L -BT6

E-13

Plan 08 tak

0 07.01.21 BT Første utgave

Utskrift: 23.04.2021

1:250 (A3)

PKA

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no



OBOS SKANSKA

Foreløpig

Ladebyhagen bygg K og L -BT6

E-05

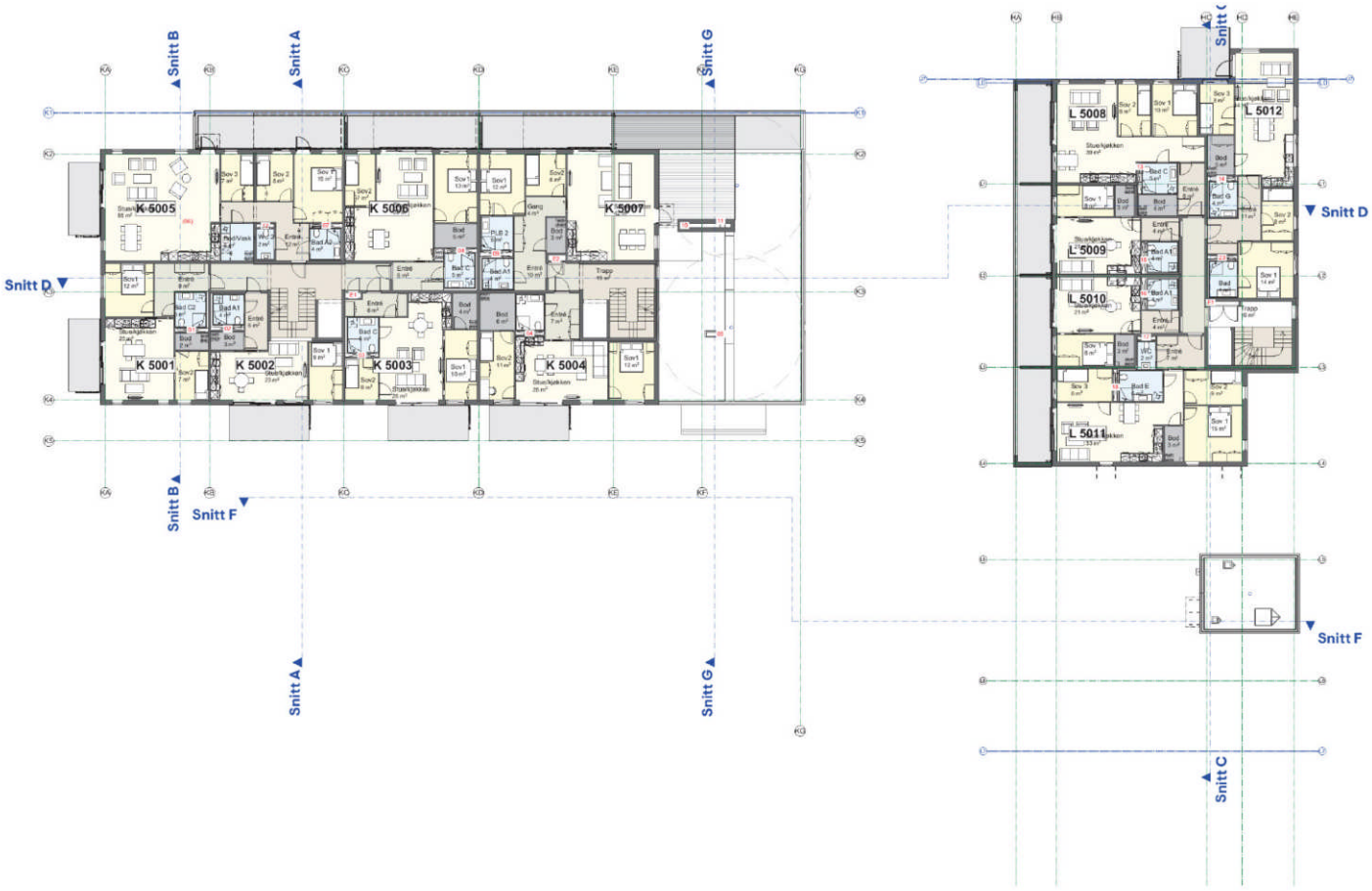
Plan U1

Utskrift: 23.04.2021

1:250 (A3)

PKA

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no



OBOS SKANSKA

Foreløpig

Ladebyhagen bygg K og L -BT6

E-10

Plan 05

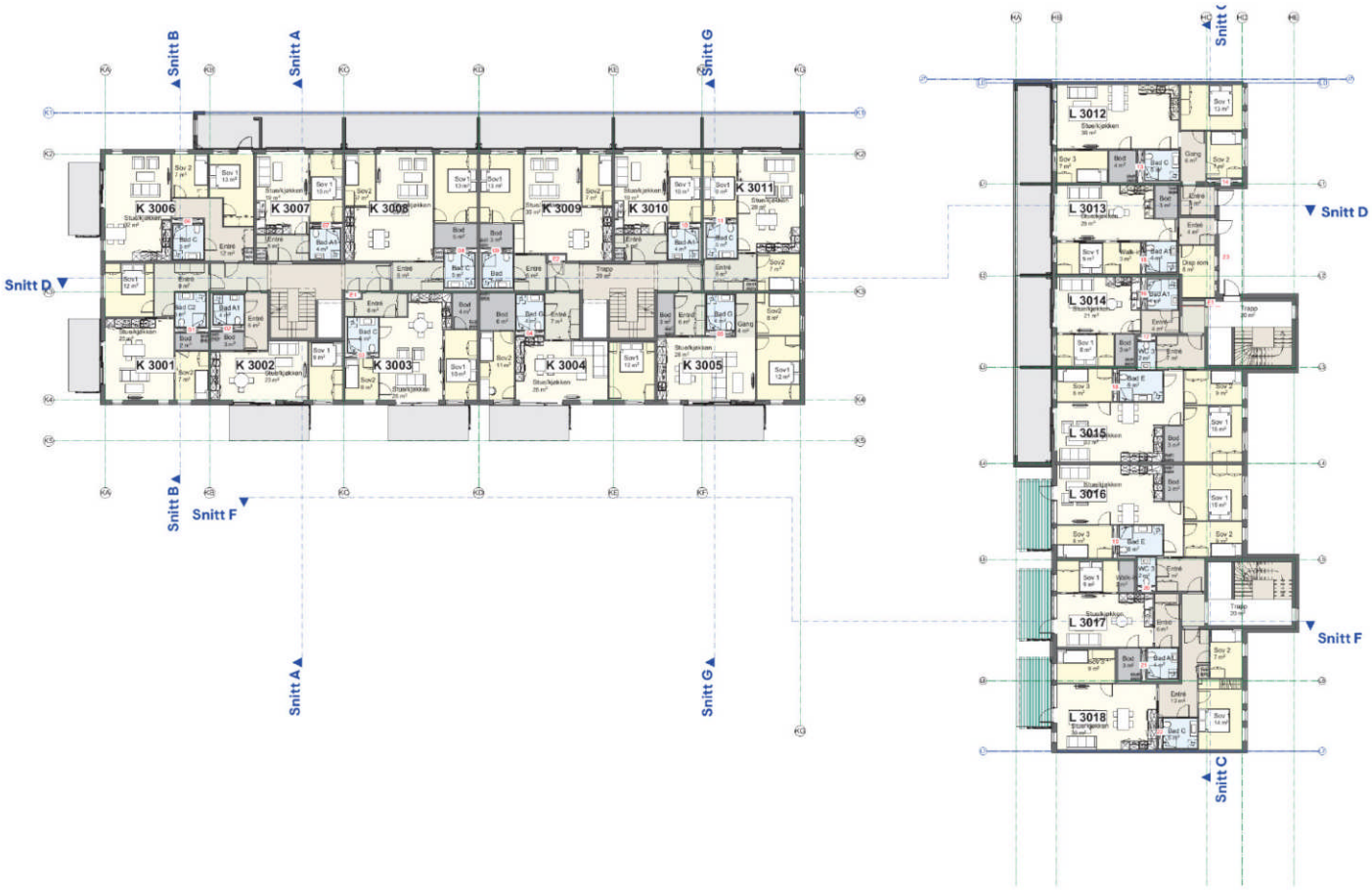
0 07.01.26 BT Første utgave

Utskrift: 23.04.2021

1:250 (A3)

PKA

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no



OBOS SKANSKA

Foreløpig

Ladebyhagen bygg K og L -BT6

E-08

Plan 03

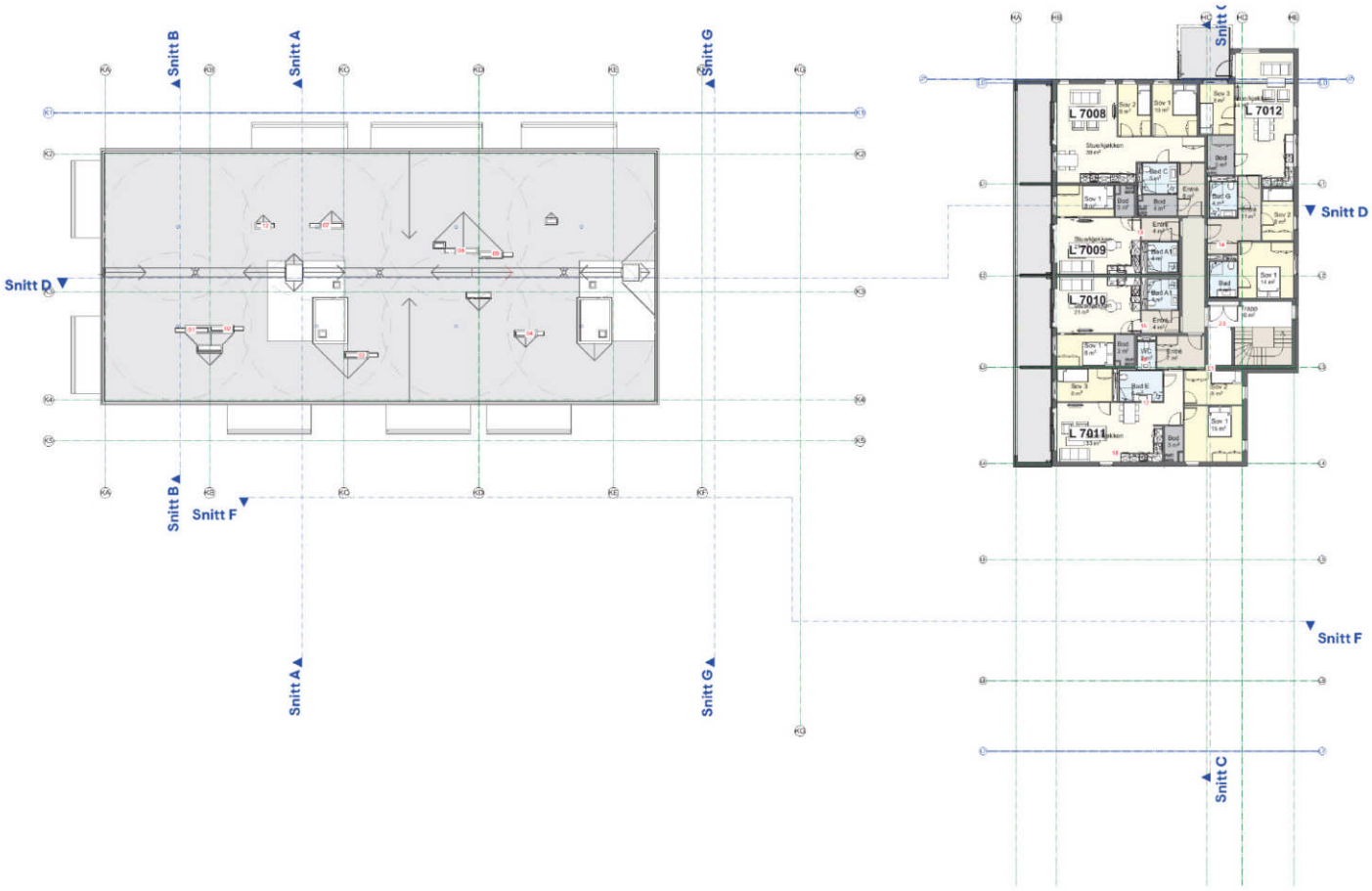
0 07.01.26 BT Første utgave

Utskrift: 23.04.2021

1:250 (A3)

PKA

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no



OBOS SKANSKA

Foreløpig

Ladebyhagen bygg K og L -BT6

E-12

Plan 07 tak

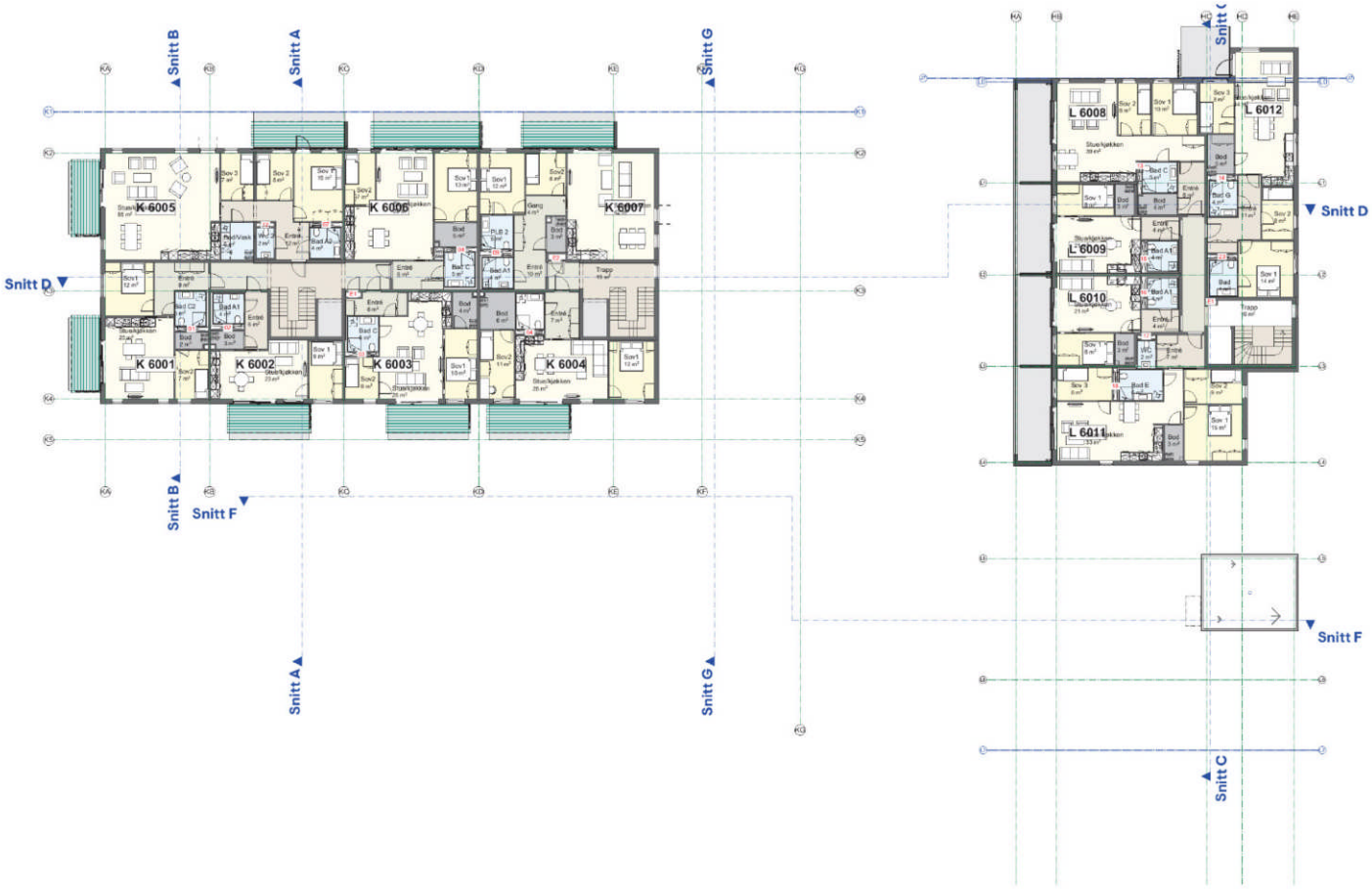
0 07.01.21 BT Første utgave

Utskrift: 23.04.2021

1:250 (A3)

PKA

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no



OBOS SKANSKA

Foreløpig

Ladebyhagen bygg K og L -BT6

E-11

Plan 06

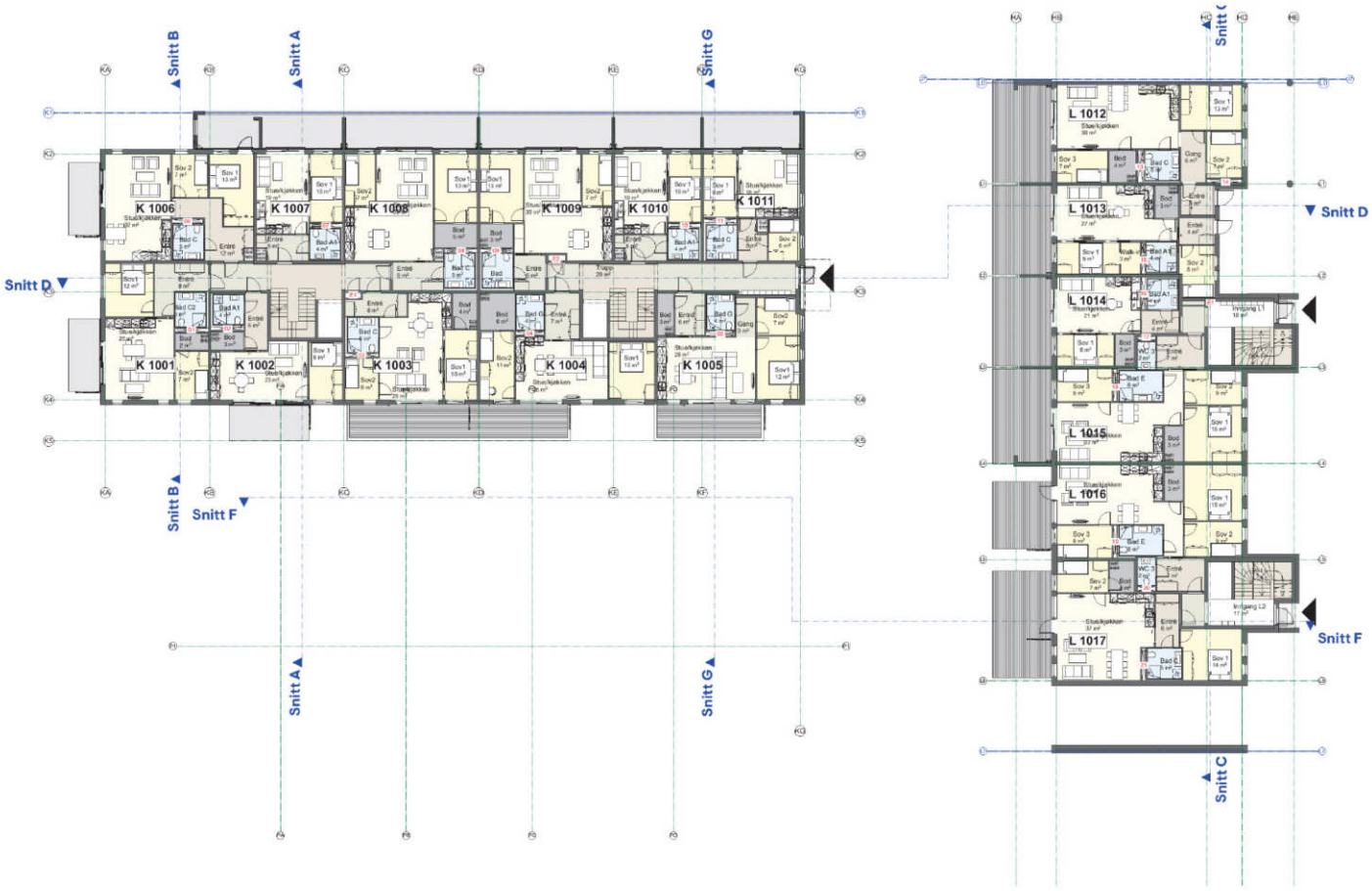
0 07.01.26 BT Første utgave

Utskrift: 23.04.2021

1:250 (A3)

PKA

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no



OBOS SKANSKA

Foreløpig

Ladebyhagen bygg K og L -BT6

E-06

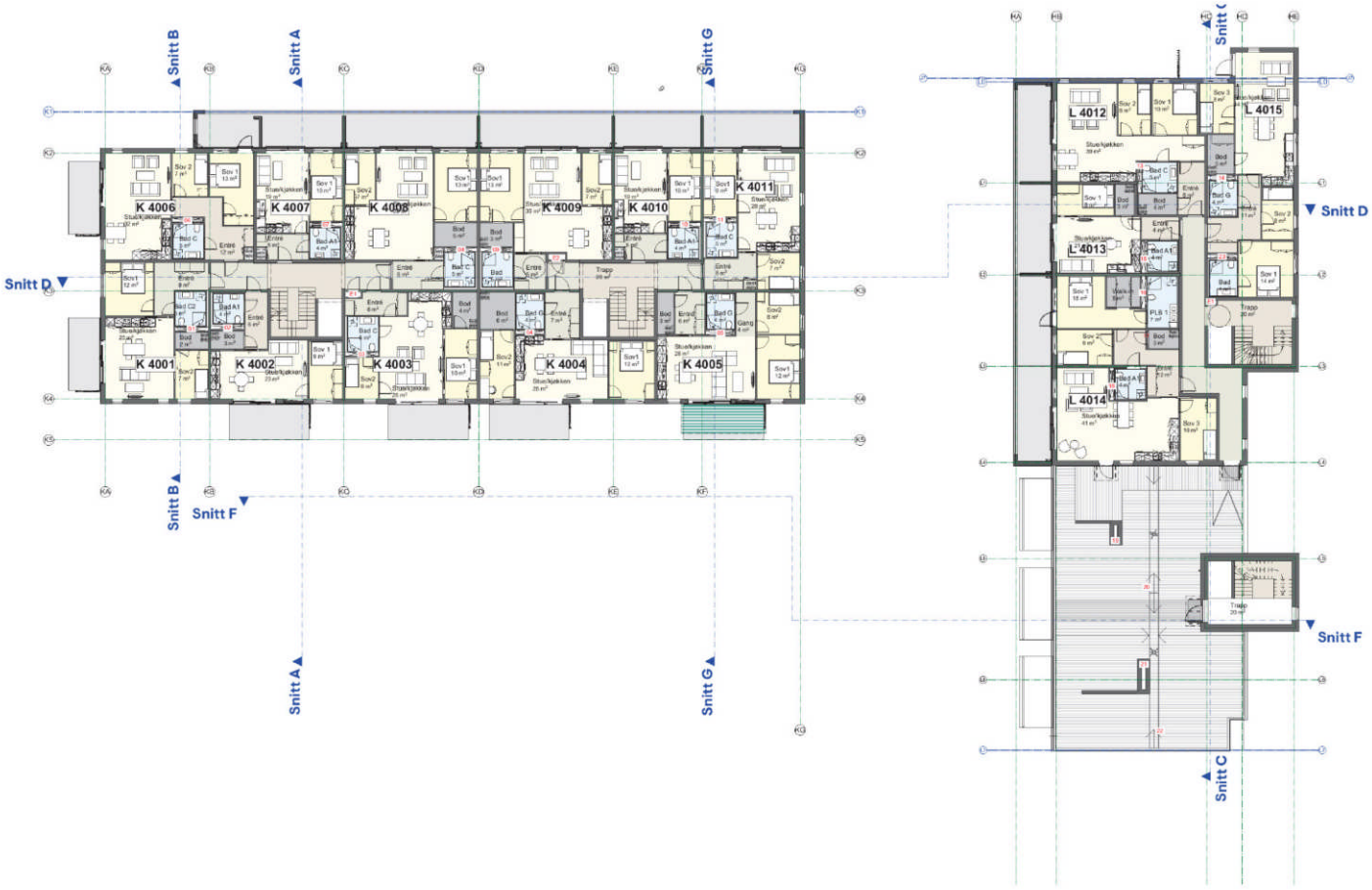
Plan 01

Utskrift: 23.04.2021

1:250 (A3)

PKA

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no



OBOS SKANSKA

Foreløpig

Ladebyhagen bygg K og L -BT6

E-09

Plan 04

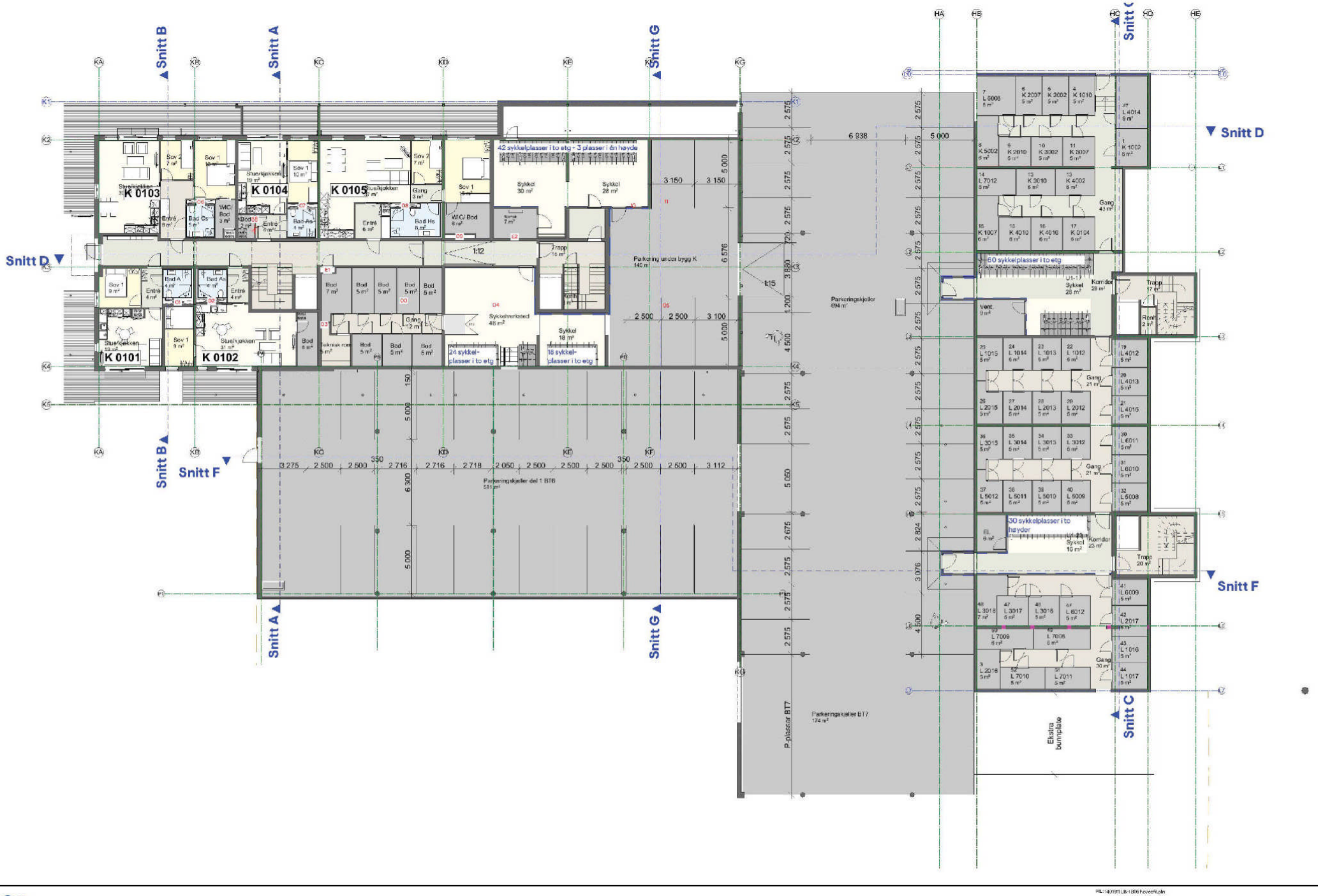
0 07.01.26 BT Første utgave

Utskrift: 23.04.2021

1:250 (A3)

PKA

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no



OBOS SKANSKA

Foreløpig

Ladebyhagen bygg K og L -BT6

E-05

Plan U1

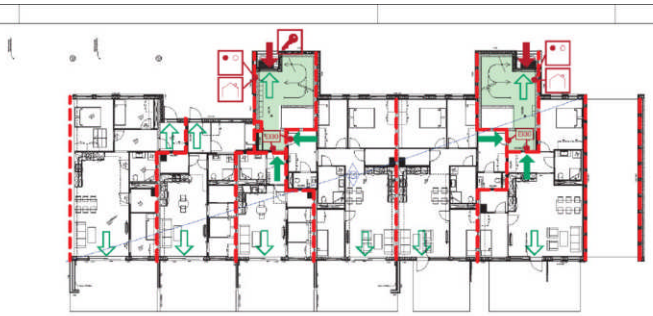
Utskrift: 31.05.2021

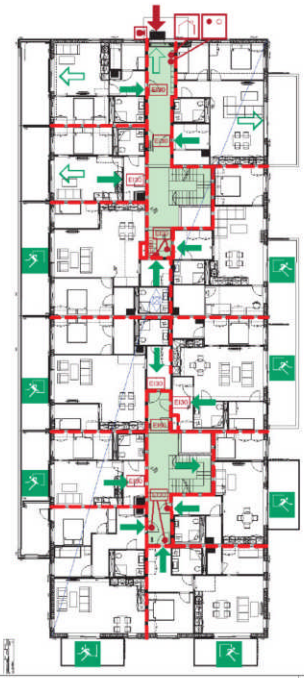
1:250 (A3)

PKA

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

7401911





Skravurer:

Rømningsvei

Konstruksjoner

EI 60 A2-s1,d0 [A60]

EI 90 A2-s1,d0 [A90]

Andre:

- Til rømningsvei
- Utgang til det fri
- Betjeningspanel brannalarm
- Betjeningspanel røykventilasjon
- Røykventilasjon - luke
- Alternativ rømning
- Nøkkelboks
- Stigeledning
- Rømning med brannvesenets høydemateriell
- Sprinkleranlegg
- Hovedangrepsvei

Dører:

- EI30 — EI_2 30-Sa [B30]
- EI30C — EI_2 30-CSa [B30S]
- EI60 — EI_2 60-Sa [B60]
- EI60C — EI_2 60-CSa [B60S]

Vinduer:

- A — EI 30 [B30]

Informasjon:

RISIKOKLASSE: 4
BRANNKLASSE: 3

BOLIGER: FULLSPRINKLING NS-EN 16925:2018+NA2019
P-KJELLER: FULLSPRINKLING NS-EN 12845

TEGNINGEN ER Å ANSE SOM KONSEPTTEGNING OG SKAL LESES SAMMEN MED BRANNSTRATEGIDOKUMENTET. DEN HAR IKKE STATUS SOM BYGGETEGNING.

TEGNINGEN SKAL LESES I FARGER I MINIMUM STØRRELSE A3

Detaljprosjekt

RAMBØLL

RAMBØLL NORGE AS - TRONDHEIM
Kobbes gate 2 - Postboks 9426 Sluppen, N-7493 Trondheim
T +47 73 84 10 00, trondheim@rambøll.no

Skanska AS

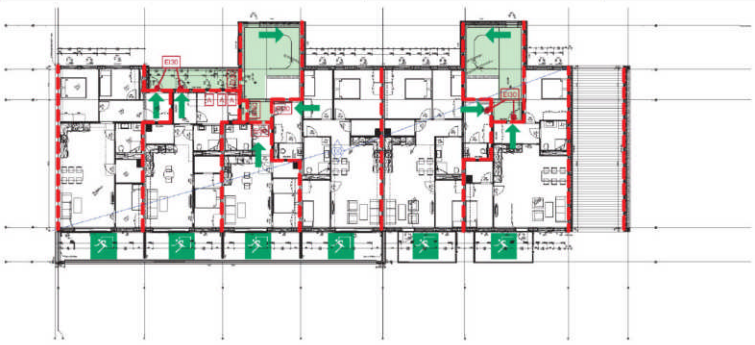
Ladebyhagen BT6

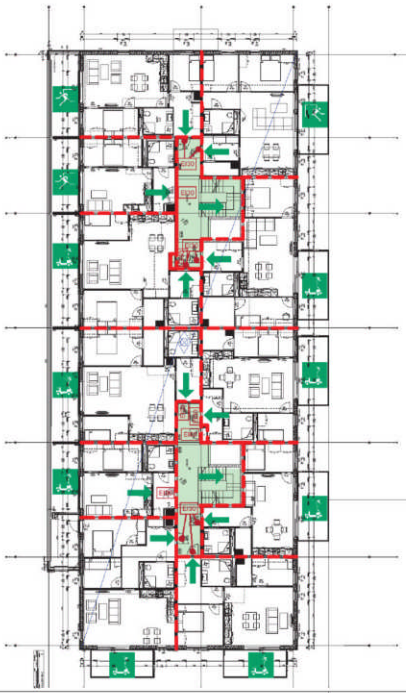
PLAN 01 BRANNTEKNIKK

Dato	Tegnet	Kontrollert
	VEIRG	2021-05-07
	AHELS	2021-05-07
	AHELS	2021-06-07
		2021-05-07

1:150(A3)

K/L | 01 F 200 20 001





Skravurer:

Rømningsvei

Konstruksjoner

EI 60 A2-s1,d0 [A60]

EI 90 A2-s1,d0 [A90]

Andre:

- Til rømningsvei
- Utgang til det fri
- Betjeningspanel brannalarm
- Betjeningspanel røykventilasjon
- RV Røykventilasjon - luke
- Alternativ rømning
- Nøkkelboks
- Stigeledning
- Rømning med brannvesenets høydemateriell
- Sprinkleranlegg
- Hovedangrepsvei

Dører:

- E30 EIs 30-Sa [B30]
- E30C EIs 30-CSa [B30S]
- E60 EIs 60-Sa [B60]
- E60C EIs 60-CSa [B60S]

Vinduer:

- A EI 30 [B30]

Informasjon:

RISIKOKLASSE: 4
BRANNKLASSE: 3

BOLIGER: FULLSPRINKLING NS-EN 16925:2018+NA2019
P-KJELLER: FULLSPRINKLING NS-EN 12845

TEGNINGEN ER Å ANSE SOM KONSEPTTEGNING OG SKAL LESES SAMMEN MED BRANNSTRATEGIDOKUMENTET. DEN HAR IKKE STATUS SOM BYGGETEGNING.

TEGNINGEN SKAL LESES I FARGER I MINIMUM STØRRELSE A3

Detaljprosjekt

RAMBØLL

RAMBØLL NORGE AS - TRONDHEIM
Kobbes gate 2 - Postboks 9426 Sluppen, N-7493 Trondheim
T +47 73 84 10 00, trondheim@rambøll.no

Skanska AS

Ladebyhagen BT6

PLAN 02 BRANNTEKNIKK

Utarbeidet	Rev.	Rolle	Dato	Type	Kontrollert
VEIRG			2021-05-07		
AHELS			2021-05-07		
AHELS			2021-06-07		

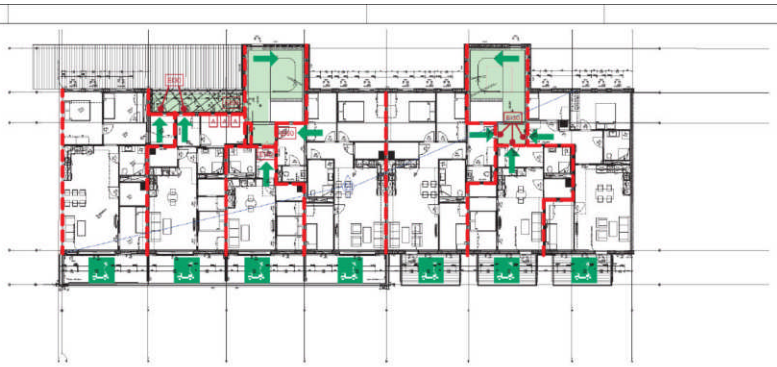
Skala: 1:150(A3)

Konsulent	Rev.	Rolle	Dato	Type	Kontrollert
K/L					

02 F 200 20 001

M:\2020-Oppdrag\1350039586\10 Ladebyhagen bt 5-BIT PROSJ\Brann_sikkerhet\TEGNBIT AS\Brannstrategi\ager ladebhagen BT 6.rvt

A1





Skravurer:

Rømningsvei

Konstruksjoner

EI 60 A2-s1,d0 [A60]

EI 90 A2-s1,d0 [A90]

Andre:

- Til rømningsvei
- Utgang til det fri
- Betjeningspanel brannalarm
- Betjeningspanel røykventilasjon
- RV Røykventilasjon - luke
- Alternativ rømning
- Nøkkelboks
- Stigeledning
- Rømning med brannvesenets høydemateriell
- Sprinkleranlegg
- Hovedangrepsvei

Dører:

- EI30C EIs 30-Sa [B30]
- EI30CC EIs 30-CSa [B30S]
- EI60C EIs 60-Sa [B60]
- EI60CC EIs 60-CSa [B60S]

Vinduer:

- A EI 30 [B30]

Informasjon:

RISIKOKLASSE: 4
BRANNKLASSE: 3

BOLIGER: FULLSPRINKLING NS-EN 16925:2018+NA2019
P-KJELLER: FULLSPRINKLING NS-EN 12845

TEGNINGEN ER Å ANSE SOM KONSEPTTEGNING OG SKAL LESES SAMMEN MED BRANNSTRATEGIDOKUMENTET. DEN HAR IKKE STATUS SOM BYGGETEGNING.

TEGNINGEN SKAL LESES I FARGER I MINIMUM STØRRELSE A3

Detaljprosjekt

RAMBØLL

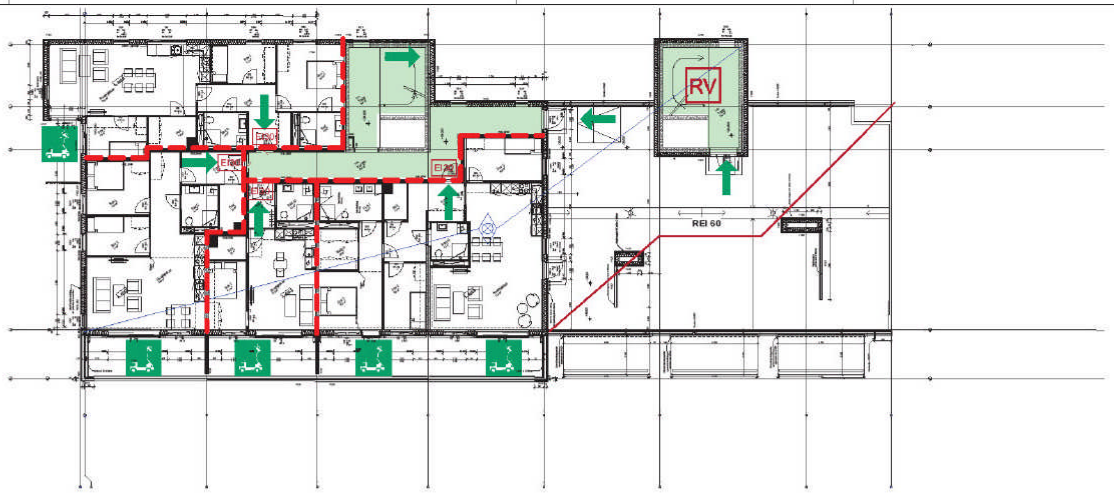
RAMBØLL NORGE AS - TRONDHEIM
Kobbes gate 2 - Postboks 9426 Sluppen, N-7493 Trondheim
T +47 73 84 10 00, trondheim@rambøll.no

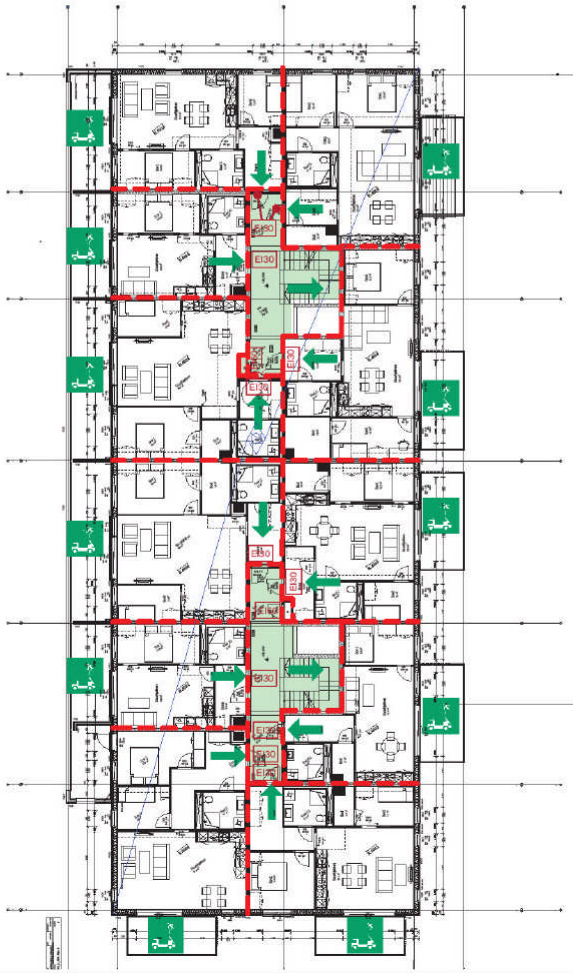
Skanska AS

Ladebyhagen BT6

PLAN 03 BRANNTEKNIKK

K/L | 03 F 200 20 001





Skravurer:

Rømningsvei

Konstruksjoner

EI 60 A2-s1,d0 [A60]

EI 90 A2-s1,d0 [A90]

Andre:

Til rømningsvei

Utgang til det fri

Betjeningspanel brannalarm

Betjeningspanel røykventilasjon

Røykventilasjon - luke

Alternativ rømning

Nøkkelboks

Stigeledning

Rømning med brannvesenets høydemateriell

Sprinkleranlegg

Hovedangrepsvei

Dører:

EI30 EI_2 30-Sa [B30]

EI30C EI_2 30-CSa [B30S]

EI60 EI_2 60-Sa [B60]

EI60C EI_2 60-CSa [B60S]

Vinduer:

A EI 30 [B30]

Informasjon:

RISIKOKLASSE: 4
BRANNKLASSE: 3

BOLIGER: FULLSPRINKLING NS-EN 16925:2018+NA2019
P-KJELLER: FULLSPRINKLING NS-EN 12845

TEGNINGEN ER Å ANSE SOM KONSEPTTEGNING OG SKAL LESES SAMMEN MED BRANNSTRATEGIDOKUMENTET. DEN HAR IKKE STATUS SOM BYGGETEGNING.

TEGNINGEN SKAL LESES I FARGER I MINIMUM STØRRELSE A3

Detaljprosjekt

RAMBØLL

RAMBØLL NORGE AS - TRONDHEIM
Kobbes gate 2 - Postboks 9420 Sluppen, N-7493 Trondheim
T +47 73 84 10 00, trondheim@ramboll.no

Skanska AS

Ladebyhagen BT6

PLAN 04 BRANNTEKNIKK

Oppdragsnummer	1350039586
Tegnet av	VEBG
Dato	2021-05-07
Kontrollert av	AHES
Dato	2021-05-07
Godkjent	AHES
Dato	2021-06-07
Utskrevet dato	2021-05-07
Målestokk	1:150/A1

Kompleks	Postgr.	Etasje	Proj.	Tyngde	Type	Løpenummer	Revisjon	Fase	Status
	K/L	04	F	200	20	001			





Skravurer:

Rømningsvei

Konstruksjoner

EI 60 A2-s1,d0 [A60]

EI 90 A2-s1,d0 [A90]

Andre:

Til rømningsvei

Utgang til det fri

Betjeningspanel brannalarm

Betjeningspanel røykventilasjon

Røykventilasjon - luke

Alternativ rømning

Nøkkelboks

Stigeledning

Rømning med brannvesenets høydemateriell

Sprinkleranlegg

Hovedangrepsvei

Dører:

EI30 EI_s 30-Sa [B30]

EI30C EI_s 30-CSa [B30S]

EI60 EI_s 60-Sa [B60]

EI60C EI_s 60-CSa [B60S]

Vinduer:

A EI 30 [B30]

Informasjon:

RISIKOKLASSE: 4
BRANNKLASSE: 3
BOLIGER: FULLSPRINKLING NS-EN 16925:2018+NA2019
P-KJELLER: FULLSPRINKLING NS-EN 12845

TEGNINGEN ER Å ANSE SOM KONSEPTTEGNING OG SKAL LESES SAMMEN MED BRANNSTRATEGIDOKUMENTET. DEN HAR IKKE STATUS SOM BYGGETEGNING.

TEGNINGEN SKAL LESES I FARGER I MINIMUM STØRRELSE A3

Detaljprosjekt

RAMBØLL

RAMBØLL NORGE AS - TRONDHEIM
Kobbes gate 2 - Postboks 9420 Sluppen, N-7493 Trondheim
T +47 73 84 10 00, trondheim@rambøll.no

Skanska AS

Ladebyhagen BT6

PLAN 05 BRANNTEKNIKK

Dato: VEIRG 2021-05-07
Sjekket: AHELS 2021-05-07
Godkj.: AHELS 2021-05-07
Skala: 1:150(A3)

K/L | 05 F 200 20 001





Skravurer:

Rømningsvei

Konstruksjoner

EI 60 A2-s1,d0 [A60]

EI 90 A2-s1,d0 [A90]

Andre:

- Til rømningsvei
- Utgang til det fri
- Betjeningspanel brannalarm
- Betjeningspanel røykventilasjon
- Røykventilasjon - luke
- Alternativ rømning
- Nøkkelboks
- Stigeledning
- Rømning med brannvesenets høydemateriell
- Sprinkleranlegg
- Hovedangrepsvei

Dører:

- EI30 — EIₛ 30-Sa [B30]
- EI30C — EIₛ 30-CSa [B30S]
- EI60 — EIₛ 60-Sa [B60]
- EI60C — EIₛ 60-CSa [B60S]

Vinduer:

- A — EI 30 [B30]

Informasjon:

RISIKOKLASSE: 4
BRANNKLASSE: 3
BOLIGER: FULLSPRINKLING NS-EN 16925:2018+NA2019
P-KJELLER: FULLSPRINKLING NS-EN 12845

TEGNINGEN ER Å ANSE SOM KONSEPTTEGNING OG SKAL LESES SAMMEN MED BRANNSTRATEGIDOKUMENTET. DEN HAR IKKE STATUS SOM BYGGETEGNING.

TEGNINGEN SKAL LESES I FARGER I MINIMUM STØRRELSE A3

Detaljprosjekt

RAMBØLL

RAMBØLL NORGE AS - TRONDHEIM
Kobbes gate 2 - Postboks 9420 Sluppen, N-7493 Trondheim
T +47 73 84 10 00, trondheim@rambøll.no

Skanska AS

Ladebyhagen BT6

PLAN 06 BRANNTEKNIKK

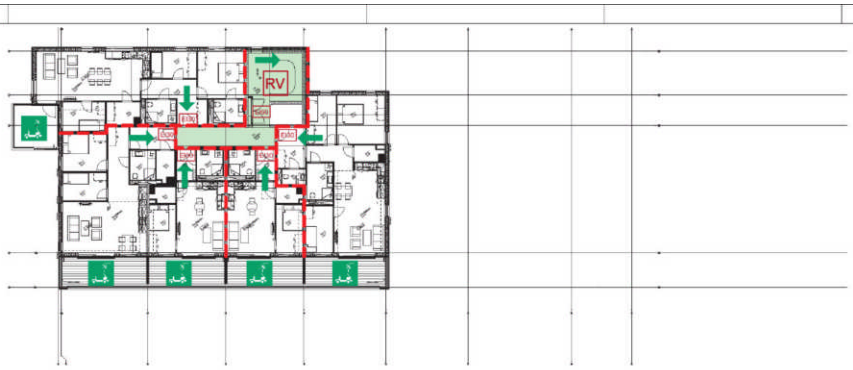
Fagfelt	Rolle	Navn	Dato
VEIRG	Tegnet		2021-05-07
AHELS	Kontrollert		2021-05-07
AHELS	Godkjent		2021-05-07

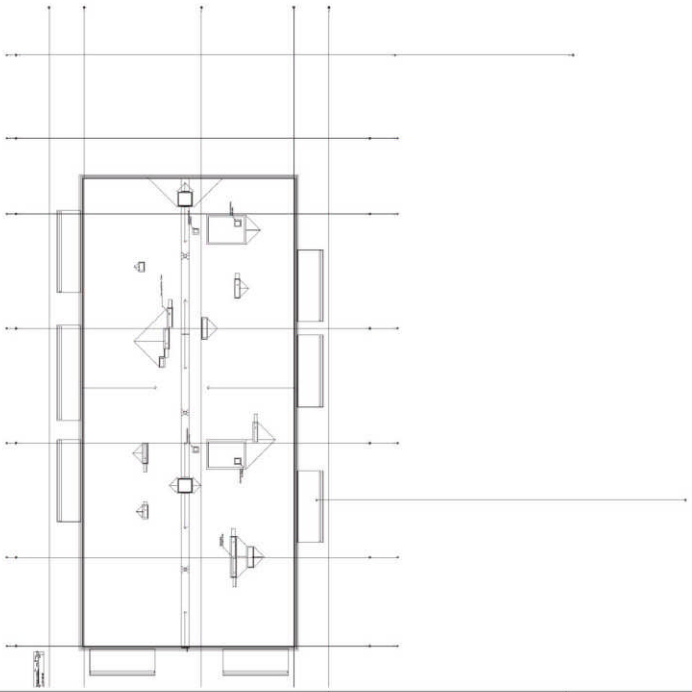
Skala: 1:1500(A3)

Kontraktnr: 1350039586

Rev.	Beskrivelse	Tegn.	Kontrollert

K/L | 06 F 200 20 001





Skravurer:

Rømningsvei

Konstruksjoner

EI 60 A2-s1,d0 [A60]

EI 90 A2-s1,d0 [A90]

Andre:

- Til rømningsvei
- Utgang til det fri
- Betjeningspanel brannalarm
- Betjeningspanel røykventilasjon
- Røykventilasjon - luke
- Alternativ rømning
- Nøkkelboks
- Stigeledning
- Rømning med brannvesenets høydemateriell
- Sprinkleranlegg
- Hovedangrepsvei

Dører:

- EI30 EIₐ 30-Sa [B30]
- EI30C EIₐ 30-CSa [B30S]
- EI60 EIₐ 60-Sa [B60]
- EI60C EIₐ 60-CSa [B60S]

Vinduer:

- A EI 30 [B30]

Informasjon:

RISIKOKLASSE: 4
BRANNKLASSE: 3

BOLIGER: FULLSPRINKLING NS-EN 16925:2018+NA2019
P-KJELLER: FULLSPRINKLING NS-EN 12845

TEGNINGEN ER Å ANSE SOM KONSEPTTEGNING OG SKAL LESES SAMMEN MED BRANNSTRATEGIDOKUMENTET. DEN HAR IKKE STATUS SOM BYGGETEGNING.

TEGNINGEN SKAL LESES I FARGER I MINIMUM STØRRELSE A3

Detaljprosjekt

RAMBØLL

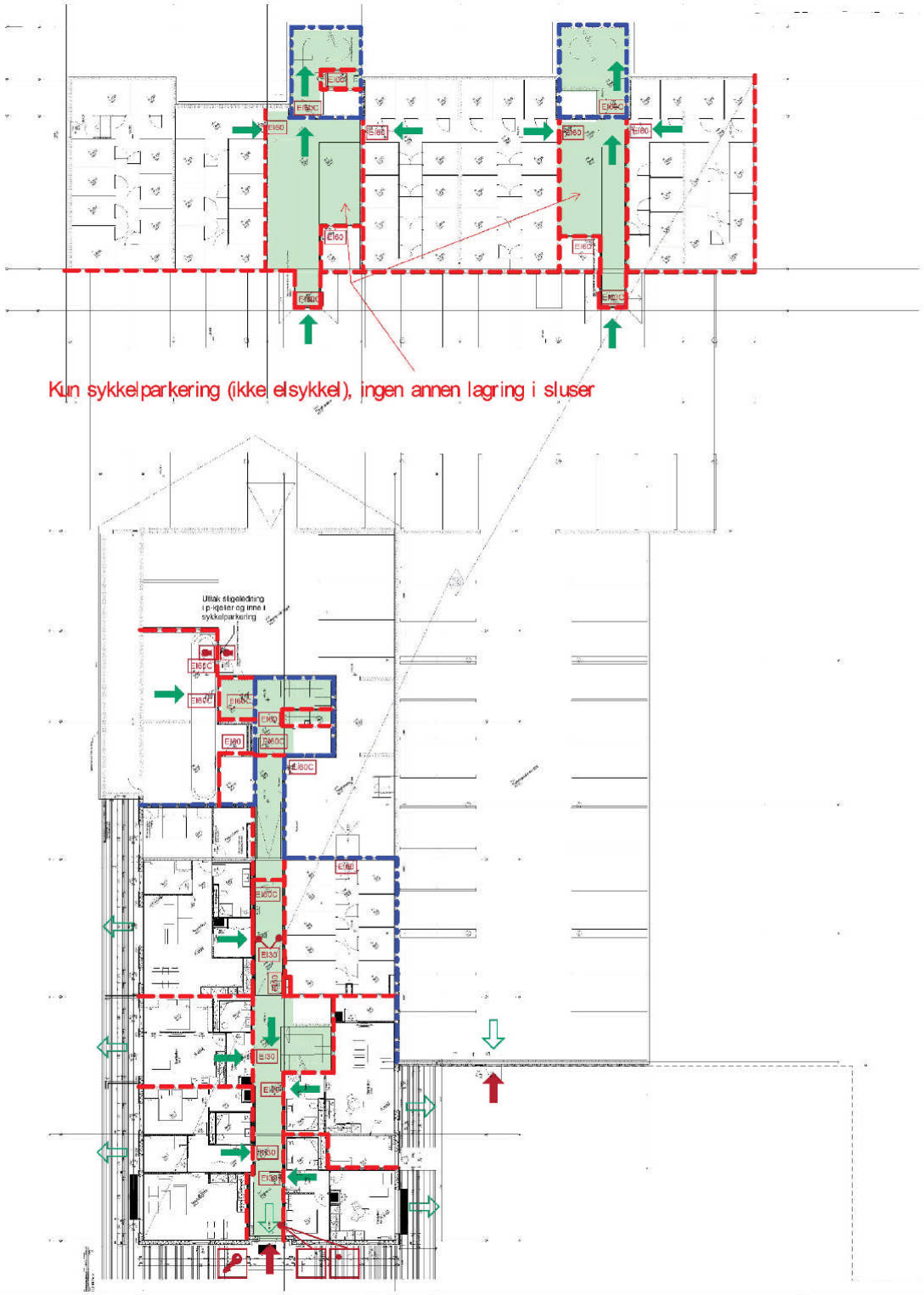
RAMBØLL NORGE AS - TRONDHEIM
Kobbes gate 2 - Postboks 9420 Sluppen, N-7493 Trondheim
T +47 73 84 10 00, trondheim@rambøll.no

Skanska AS

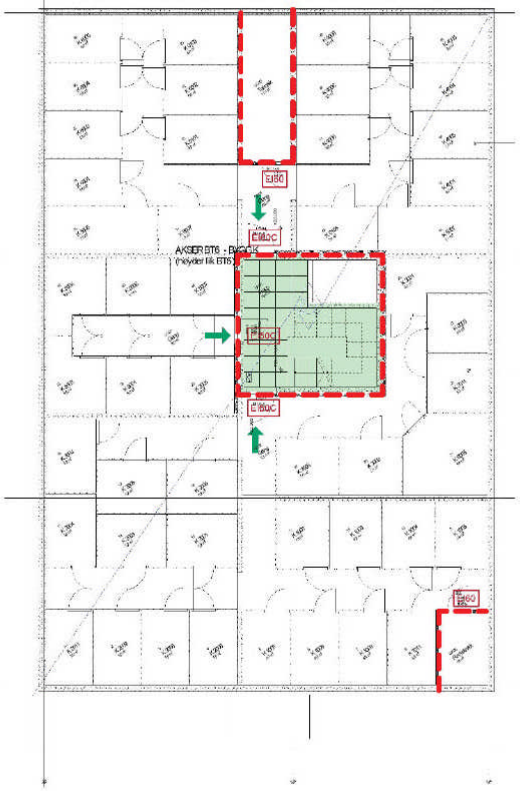
Ladebyhagen BT6

PLAN 07 BRANNTEKNIKK

07 F 200 20 001



PLAN U2



Skravurer:

Rømningsvei

Konstruksjoner

- EI 60 A2-s1,d0 [A60]
- EI 90 A2-s1,d0 [A90]

Andre:

- Til rømningsvei
- Utgang til det fri
- Betjeningspanel brannalarm
- Betjeningspanel røykventilasjon
- RV Røykventilasjon - luke
- Alternativ rømning
- Nøkkelboks
- Stigeledning
- Rømning med brannvesenets høydemateriell
- Sprinkleranlegg
- Hovedangrepsvei

Dører:

- EI30 EI_2 30-Sa [B30]
- EI30C EI_2 30-CSa [B30S]
- EI60 EI_2 60-Sa [B60]
- EI60C EI_2 60-CSa [B60S]

Vinduer:

- A EI 30 [B30]

Informasjon:

RISIKOKLASSE: 4
BRANNKLASSE: 3

BOLIGER: FULLSPRINKLING NS-EN 16925:2018+NA2019
P-KJELLER: FULLSPRINKLING NS-EN 12845

TEGNINGEN ER Å ANSE SOM KONSEPTTEGNING OG SKAL LESES SAMMEN MED BRANNSTRATEGIDOKUMENTET. DEN HAR IKKE STATUS SOM BYGGETEGNING.

TEGNINGEN SKAL LESES I FARGER I MINIMUM STØRRELSE A3

Detaljprosjekt

RAMBØLL

RAMBØLL NORGE AS - TRONDHEIM
Kobbes gate 2 - Postboks 9420 Sluppen, N-7493 Trondheim
T +47 73 84 10 00, trondheim@ramboll.no

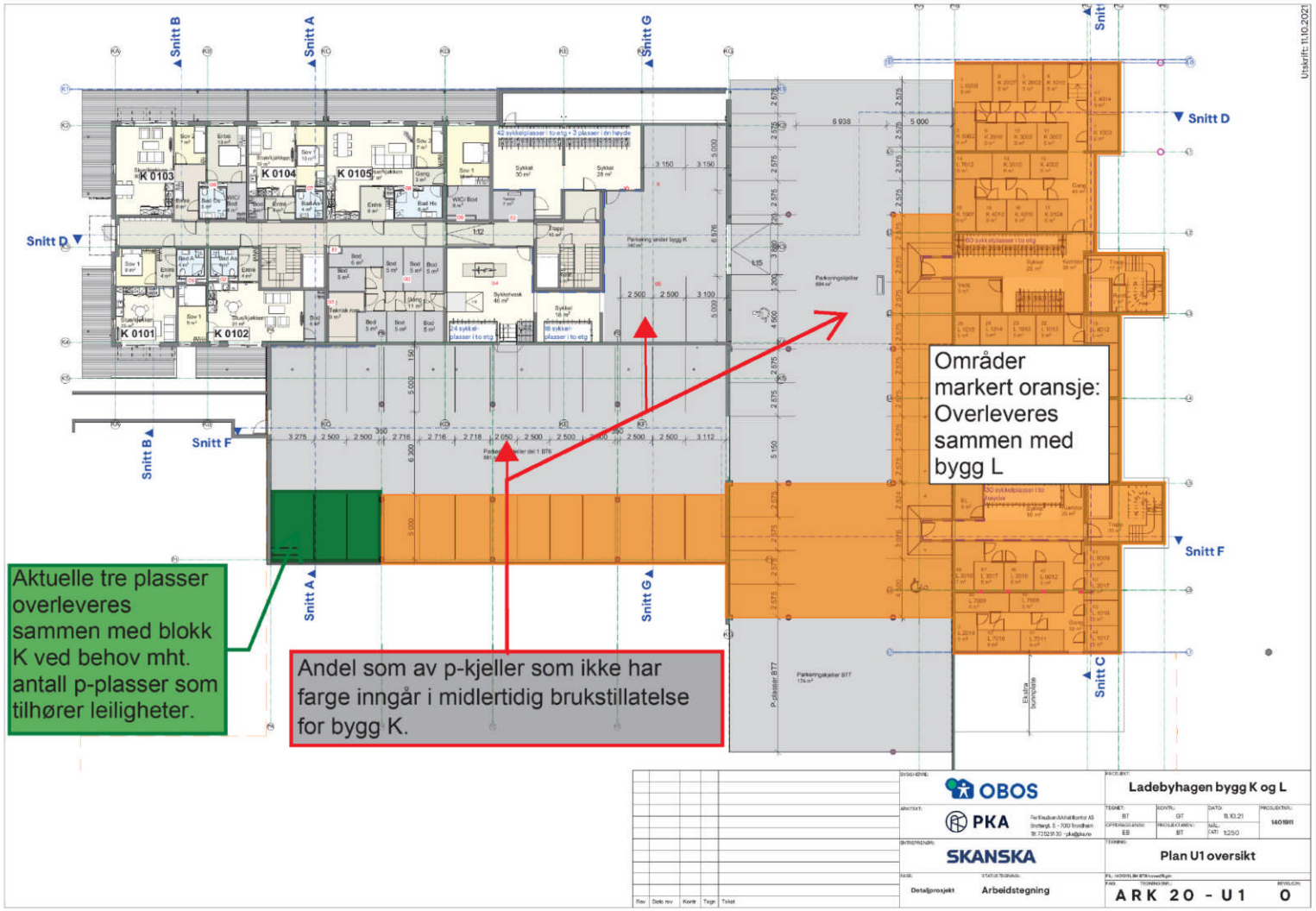
Skanska AS

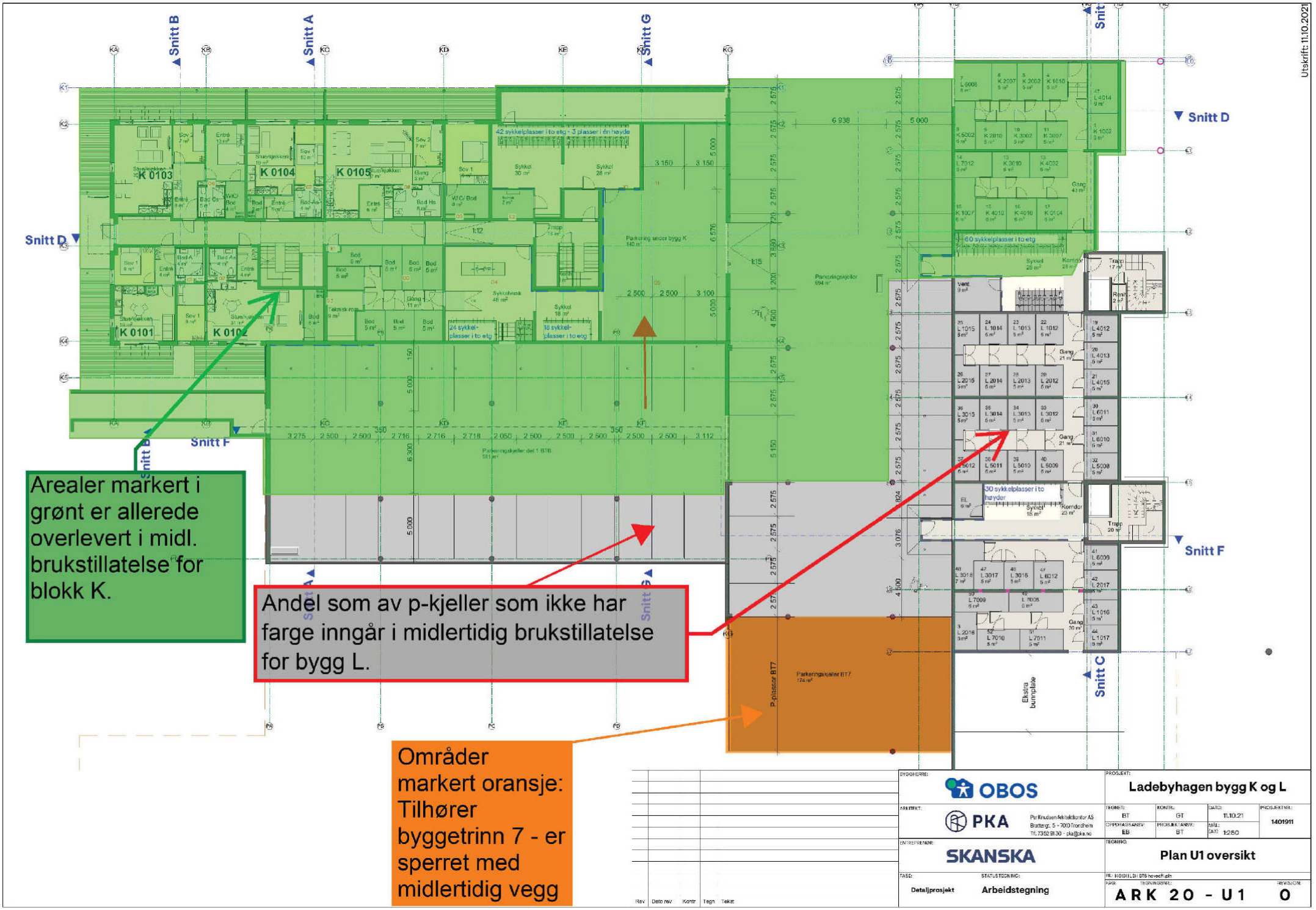
Ladebyhagen BT6

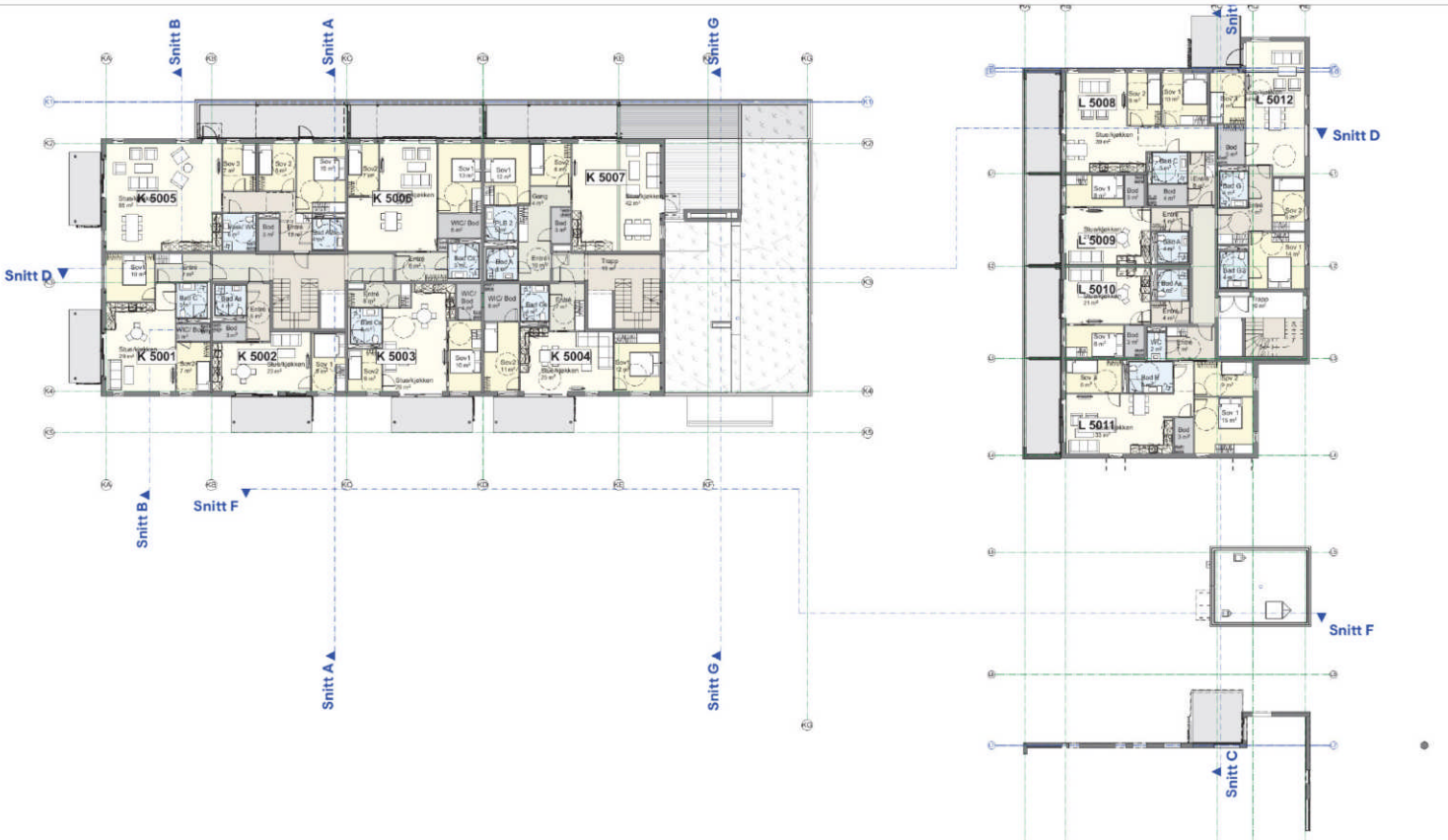
PLAN U2/U1 BRANNTEKNIKK

Dokumentnummer	1350039586
Tegnet av	VEBG
Dato	2021-05-07
Kontrollert	AHES
Dato	2021-05-07
Godkjent	AHES
Dato	2021-05-07
Utskriftsdato	2021-05-07
Målestokk	1:150/A1

Rørsystem: K/L | Disiplin: U | Type dok.: F | Sone: 200 | Nivå: 20 | Dokumentnummer: 001 | Revisjon | Type | Status


Snitt B
Snitt A
Snitt G
Snitt D
Snitt F
Snitt C
K 0103
K 0104
K 0105
K 0101
K 0102
Områder markert oransje: Overleveres sammen med bygg L
Aktuelle tre plasser overleveres sammen med blokk K ved behov mht. antall p-plasser som tilhører leiligheter.
Andel som av p-kjeller som ikke har farge inngår i midlertidig brukstillatelse for bygg K.
Utskrift: 11.10.2021
OBOS
PKA
SKANSKA
Ladebyhagen bygg K og L
Plan U1 oversikt
Detaljprosjekt
Arbeidstegning
ARK 20 - U1
0


Snitt B
Snitt A
Snitt G
Snitt D
Snitt F
Snitt C
K 0101
K 0102
K 0103
K 0104
K 0105
42 sykkelplasser i to etg + 3 plasser i én høyde
24 sykkel-plasser i to etg
18 sykkel-plasser i to etg
60 sykkelplasser i to etg
30 sykkelplasser i to høyder
Parkeringskjeller BT7
P-plasser BT7
Ekstra bumplate
Arealer markert i grønt er allerede overlevert i midl. brukstillatelse for blokk K.
Andel som av p-kjeller som ikke har farge inngår i midlertidig brukstillatelse for bygg L.
Områder markert oransje: Tilhører byggetrinn 7 - er sperret med midlertidig vegg
Utskrift: 11.10.2021
OBOS
PKA
SKANSKA
Ladebyhagen bygg K og L
Plan U1 oversikt
Detaljprosjekt
Arbeidstegning
ARK 20 - U1
0
1401911



Utskrift: 24.08.2023

0	07.01.26		BT	Første utgave
Rev	Dato rev		Kontr	Tekst

AS-BUILT

BYGGHERRE: OBOS

ARKITEKT: PKA — Pir Knudsen Arkitektkontor AS, Innherredsveien 5 - 7060 Trondheim, Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

ENTREPRENØR: SKANSKA

FASE: Detaljprosjekt — VISES PÅ TEGNINGEN: AS-BUILT

PROSJEKT: Ladebyhagen bygg K og L

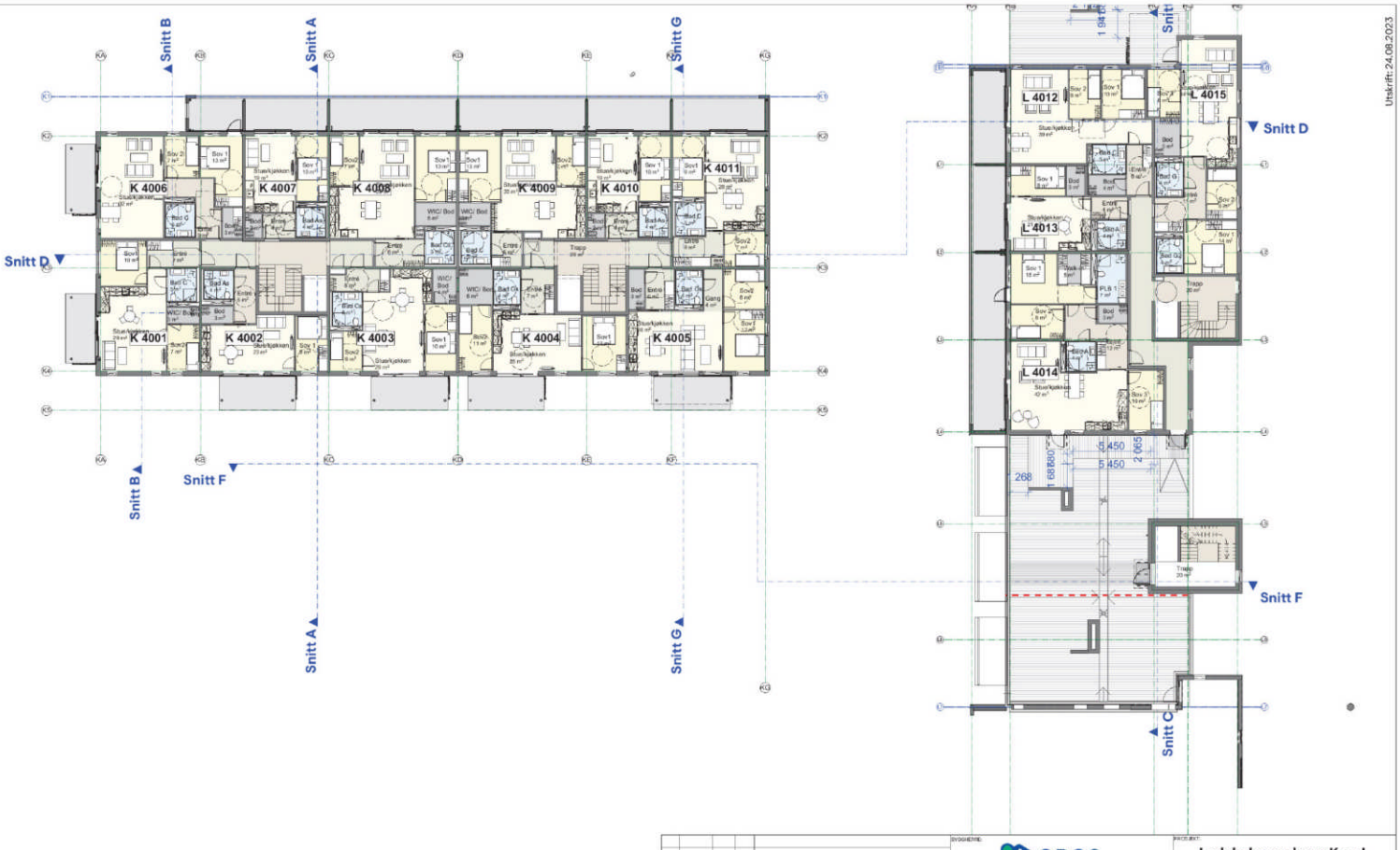
TEGNET:	KONTR:	DATO:	PROSJEKTNR.:
BT	GT	15.10.21	1401911
GODKJENT AV:	PROSJEKTERING:	NAL: (A1)	
EB	BT	1:250	

TEGNING: Plan 05 oversikt

FIL: 1401911_Bygg K og L_Arkitekt.pln

PRO. TEGNINGSNR.: ARK 20 - 05

REVISJON: 1



Utskrift: 24.08.2023

0	07.01.26	BT	Første utgave	
Rev	Dato rev	Kontr	Tegn	Tekst

AS-BUILT

BYGGHERRE: OBOS

ARKITEKT: PKA — Per Knudsen Arkitektkontor AS, Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim, Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

ENTREPRENØR: SKANSKA

FASE: Detaljprosjekt — STATUS TEGNING: AS-BUILT

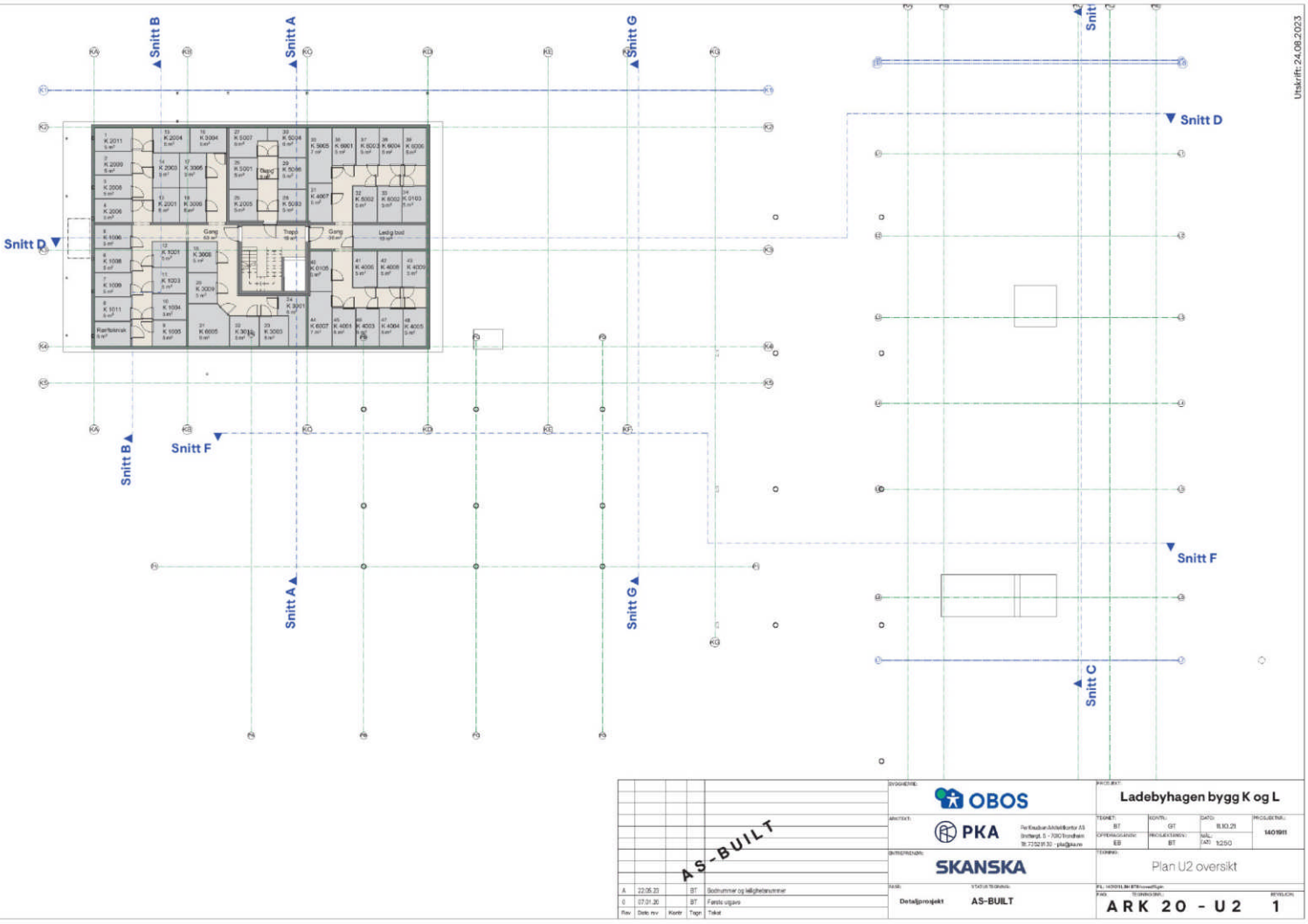
PROSJEKT: Ladebyhagen bygg K og L

TEGNET:	KONTR:	DATO:	PROSJEKTNR.:
BT	GT	15.10.21	1401911
OPPDRAGSANSV:	PROSJEKTLEDER:	MÅL: (A1)	
EB	BT	1:250	

TEGNING: Plan 04 oversikt

FIL: 1401911_Bygg K og L_Arkitekt.pln

FAG: ARK — TEGNINGSNR.: 20 - 04 — REVISJON: 1



A	22.05.23	BT	Sodnummer og leilighetsnummer	
0	07.01.20	BT	Første utgave	
Rev	Dato rev	Kontr	Tegn	Tekst

AS-BUILT

BYGGHERRE: OBOS

ARKITEKT: PKA — Per Knudsen Arkitektkontor AS, Innherred. 5 - 7080 Trondheim, Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

ENTREPRENØR: SKANSKA

FASE: Detaljprosjekt — STATUS TEGNING: AS-BUILT

PROSJEKT: Ladebyhagen bygg K og L

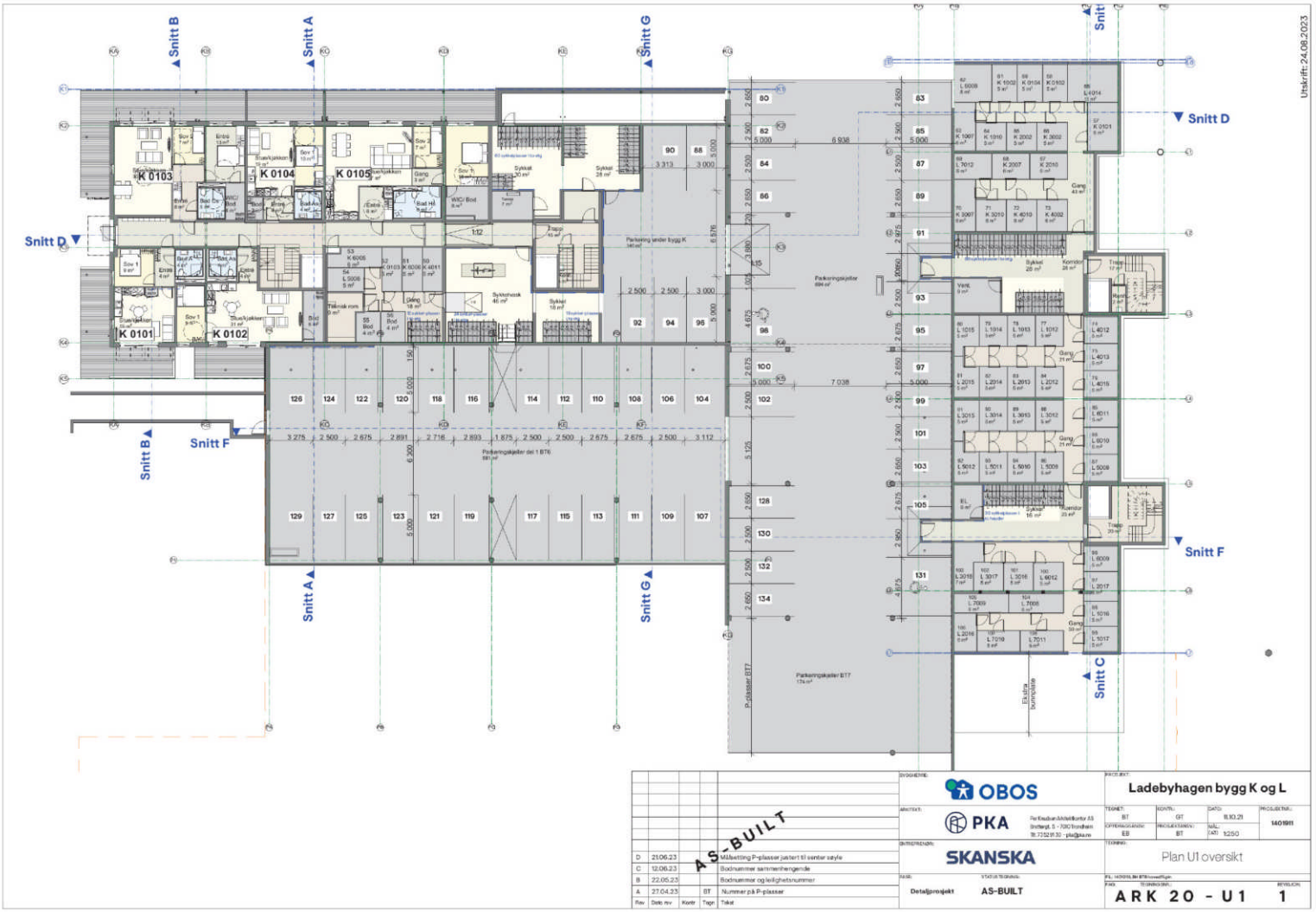
TEGNET: BT | KONTR.: GT | DATO: 15.10.21 | PROSJEKTNR.: 1401911

COPYRIGHT/LAGNOV: EB | PROSJEKTLEDER(): BT | MÅL: (A1) 1:250

TEGNING: Plan U2 oversikt

FIL: 140191L.BIM.BTR.rvt — Type:

PAS: — TEGNINGSNR.: ARK 20 - U2 — REVISJON: 1



Utskrift: 24.08.2023

Rev	Dato rev	Kontr	Tegn	Tekst
D	21.06.23			Målsetting P-plasser justert til senter søyle
C	12.06.23			Bodnummer sammenhengende
B	22.05.23			Bodnummer og leilighetsnummer
A	27.04.23		BT	Nummer på P-plasser

AS-BUILT

BYGGHERRE: OBOS

ARKITEKT: PKA — Per Knudsen Arkitektkontor AS, Brattørgt. 5 - 7042 Trondheim, Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

ENTREPRENØR: SKANSKA

FASE: Detaljprosjekt

VISES PÅ TEGNING: AS-BUILT

PROSJEKT: Ladebyhagen bygg K og L

TEGNET: BT | KONTR.: GT | DATO: 8.10.21 | PROSJEKTNR.: 1401911

COPYRIGHT/LAGRING: EB | PROSJEKTERING: BT | MÅL (A1): 1:250

TEGNING: Plan U1 oversikt

FIL: H:\2014\Lbr\BT\Revit\Typ

PAS: ARK | TEGNINGSNR.: 20 - U1 | REVISJON: 1



Utskrift: 24.08.2023

AS-BUILT

Rev	Dato rev	Kontr	Tegn	Tekst
0	07.01.26		BT	Første utgave

BYGGHERRE: OBOS

ARKITEKT: PKA — Per Knudsen Arkitektkontor AS, Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim, Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

ENTREPRENØR: SKANSKA

FASE: Detaljprosjekt

VISES PÅ TEGNING: AS-BUILT

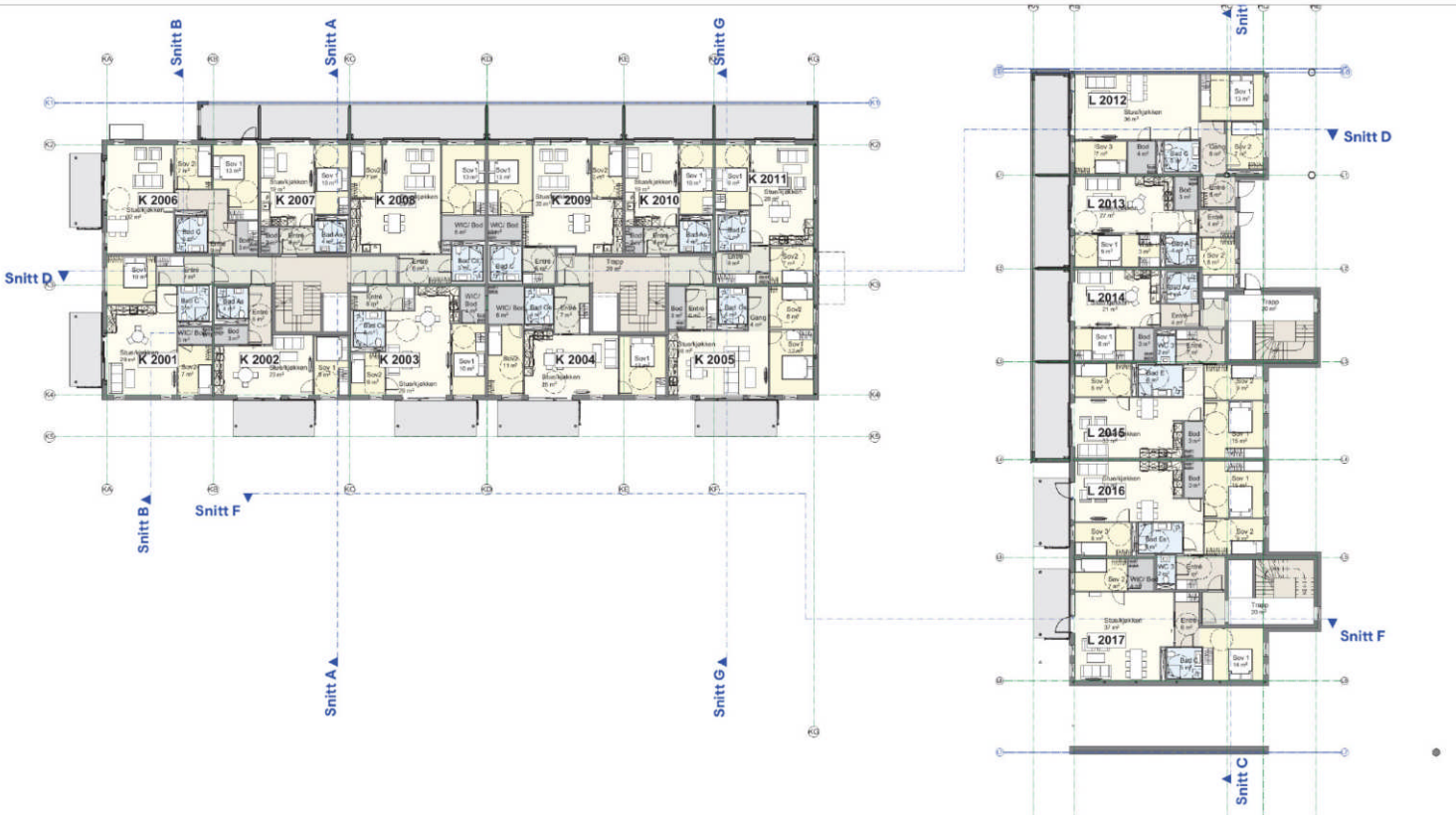
PROSJEKT: Ladebyhagen bygg K og L

TEGNET:	KONTR:	DATO:	PROSJEKTNR.:
BT	GT	15.10.21	1401911
COPYRIGHT/LAGDOV: EB	PROSJEKTERING: BT	MÅL: (A1) 1:250	

TEGNING: Plan 03 oversikt

FIL: 1401911_Bet BTR.rvt modelltype:

PLAN: ARK | TEGNINGSNR.: 20 - 03 | REVISJON: 1



Utskrift: 24.08.2023

AS-BUILT

Rev	Dato rev	Kontr	Tegn	Tekst
0	07.01.26		BT	Første utgave

BYGGHERRE: OBOS

ARKITEKT: PKA — Per Knudsen Arkitektkontor AS, Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim, Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

ENTREPRENØR: SKANSKA

FASE: Detaljprosjekt — STATUS TEGNING: AS-BUILT

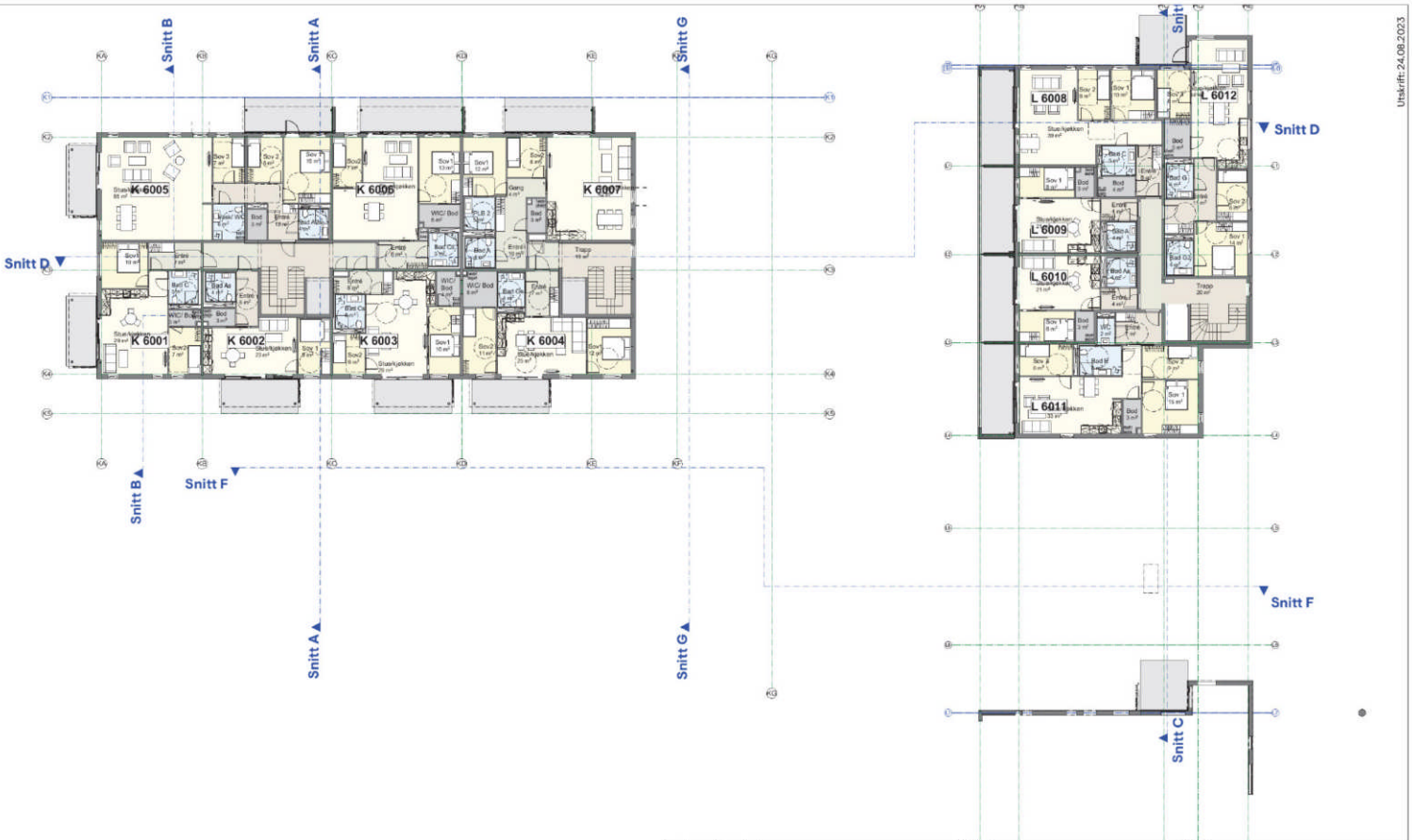
PROSJEKT: Ladebyhagen bygg K og L

TEGNET:	KONTR:	DATO:	PROSJEKTNR.:
BT	GT	15.10.21	1401911
COPYRIGHT/LAGNOT:	PROSJEKTERING:	MÅL: (A1)	
EB	BT	1:250	

TEGNING: Plan 02 oversikt

FIL: 1401911_BIM BTR\xxxxx\Type

PLAN: ARK 20 - 02 — REVISJON: 1



Utskrift: 24.08.2023

AS-BUILT

Rev	Dato rev	Kontr	Tegn	Tekst
0	07.01.26		BT	Første utgave

BYGGHERRE: OBOS

ARKITEKT: PKA — Per Knudsen Arkitektkontor AS, Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim, Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

ENTREPRENØR: SKANSKA

FASE: Detaljprosjekt — STATUS TEGNING: AS-BUILT

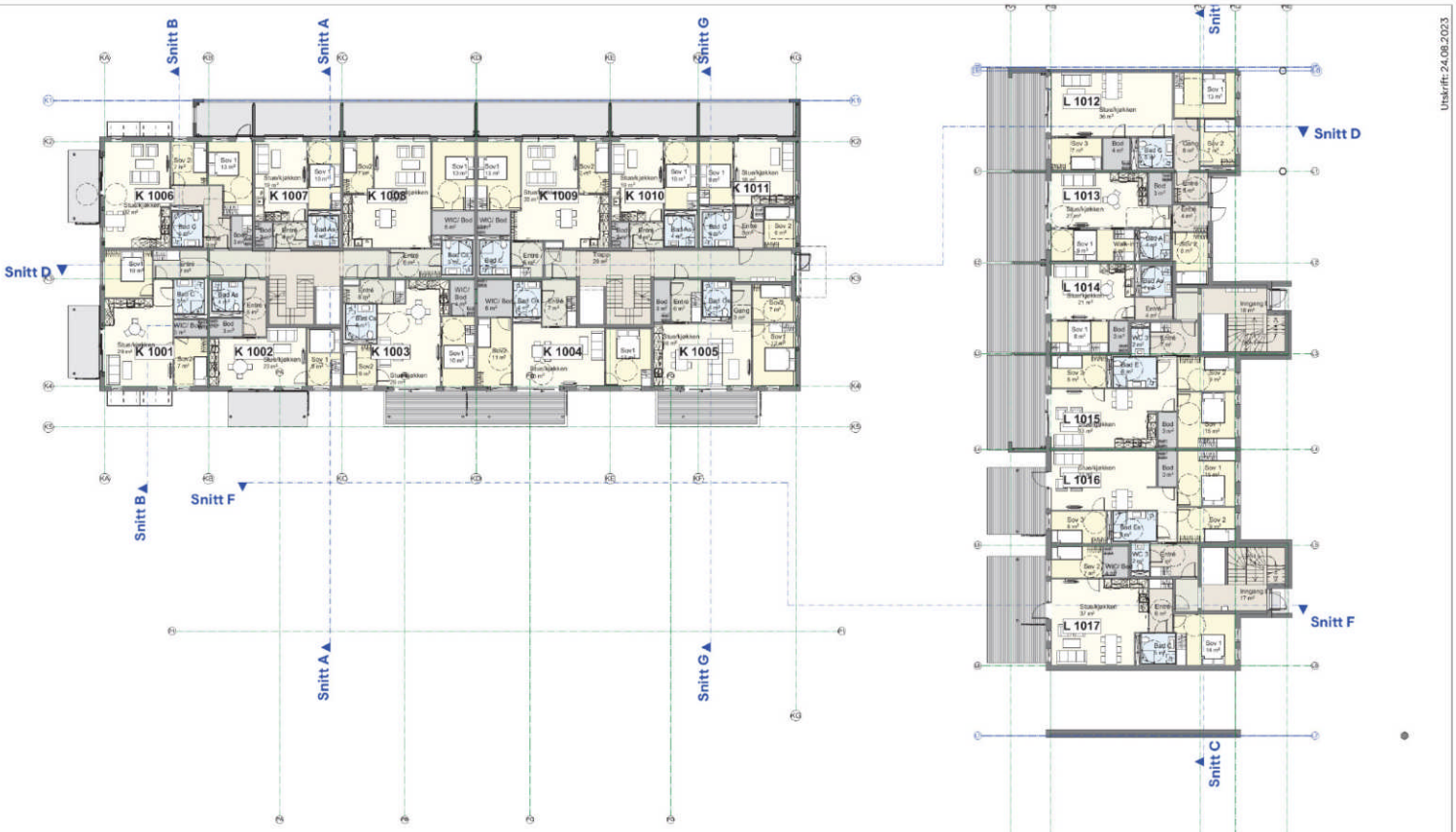
PROSJEKT: Ladebyhagen bygg K og L

TEGNET:	KONTR:	DATO:	PROSJEKTNR.:
BT	GT	15.10.21	1401911
COPYRIGHT/LAGNOT: EB	PROSJEKTLEDER: BT	MÅL: (A1) 1:250	

TEGNING: Plan 06 oversikt

FIL: 1401911_Ber BTR.rvt — Type:

PLAN: ARK 20 - 06 — REVISJON: 1



Utskrift: 24.08.2023

AS-BUILT

Rev	Dato rev	Kontr	Tegn	Tekst

BYGGHERRE: OBOS

ARKITEKT: PKA — Per Knudsen Arkitektkontor AS, Innherred 5 - 7062 Trondheim, Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

ENTREPRENØR: SKANSKA

FASE: Detaljprosjekt

STATUS TEGNING: AS-BUILT

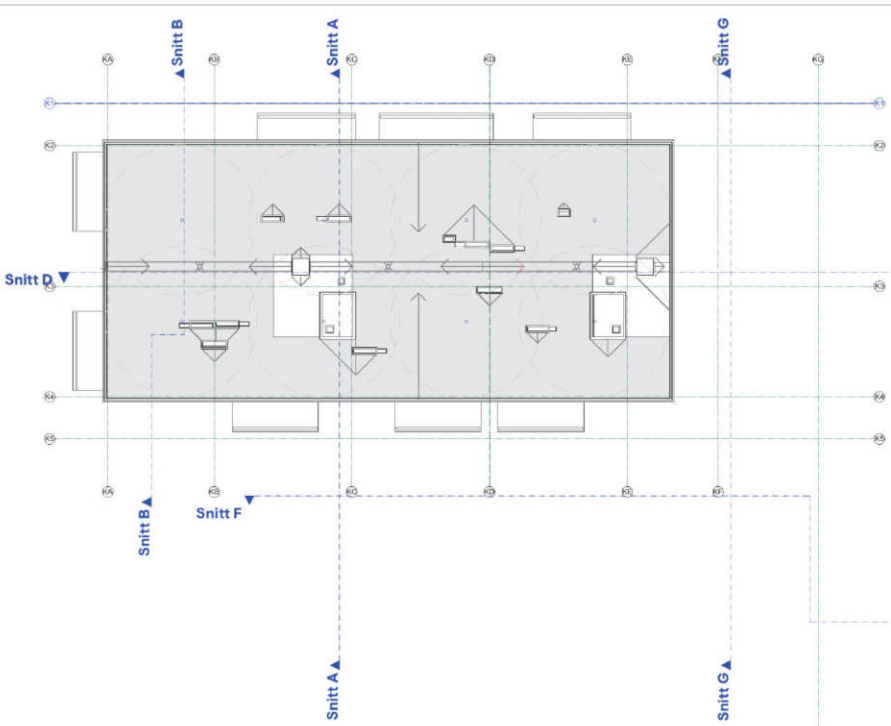
PROSJEKT: Ladebyhagen bygg K og L

TEGNET	KONTR.	DATO	PROSJEKTNR.
BT	GT	15.10.21	1401911
UTFØRENDE ENHET	PROSJEKTERING	MÅL (A1)	
EB	BT	1:250	

TEGNING: Plan 01 oversikt

PRINSIPP: ARK 20 - 01

REVISJON: 1





Utskrift: 24.08.2023

0	07.01.26		BT	Første utgave
Rev	Dato rev		Kontr	Tekst

AS-BUILT

BYGGHERRE: OBOS

ARKITEKT: PKA — Per Knudsen Arkitektkontor AS, Innherred 5 - 7062 Trondheim, Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

ENTREPRENØR: SKANSKA

FASE: Detaljprosjekt

STATUS TEGNING: AS-BUILT

PROSJEKT: Ladebyhagen bygg K og L

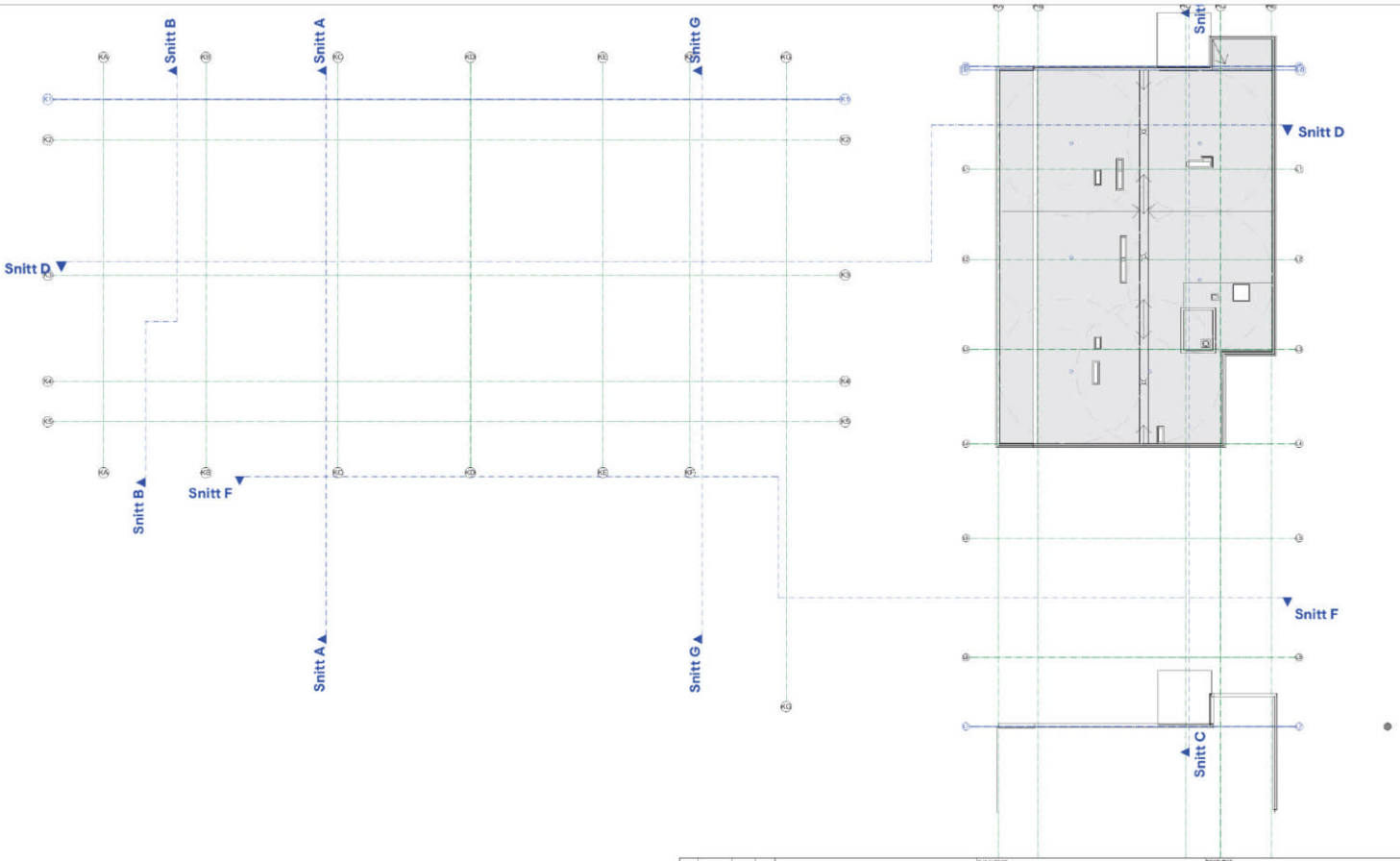
TEGNET	KONTR.	DATO	PROSJEKTNR.
BT	GT	15.10.21	1401911
COPYRIGHT/LAGRING	PROSJEKTERING	MÅL (A1)	
EB	BT	1:250	

TEGNING: Plan 07 og tak bygg K overslkt

FIL: 1401911_Bygg K og L_Arkitekt.pln

PLAN: ARK 20 - 07

REVISJON: 1



Utskrift: 24.08.2023

0	07.01.26		BT	Første utgave
Rev	Dato rev		Kontr	Tegn Tekst

AS-BUILT

BYGGHERRE: OBOS

ARKITEKT: PKA — Per Knudsen Arkitektkontor AS, Innherred. 5 - 7062 Trondheim, Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

ENTREPRENØR: SKANSKA

FASE: Detaljprosjekt

VISUALISERINGS: AS-BUILT

PROSJEKT: Ladebyhagen bygg K og L

TEGNET	KONTR.	DATO	PROSJEKTNR.
BT	GT	15.10.21	1401911
GODKJENNER: EB	PROSJEKTERER: BT	NAL. (A1): 1:250	

TEGNING: Plan 08 tak bygg L oversikt

FIL: 1401911_Ark BTR.rvt modifiyer:

PRO. TEGNINGSNR.: ARK 20 - 08

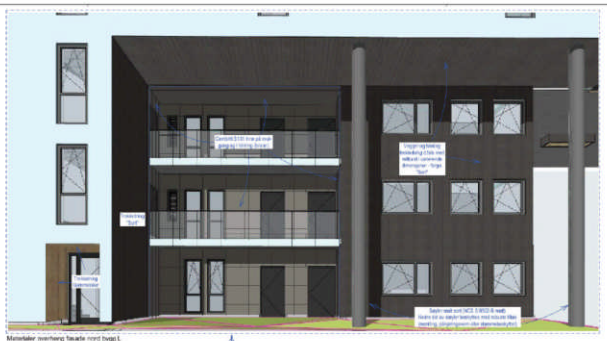
REVISJON: 1



1:100 Fasade Nord bygg K



Inngang K2



Materialer overhenget fasade nord bygg L



Materialer i undergang fasade nord bygg L



1:100 Fasade Nord Bygg J

AS-BUILT

ARK 40 - 02 1

Fasade Nord

OBOS

PKA

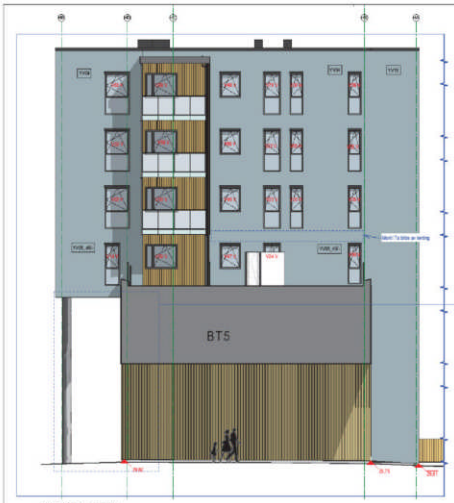
SKANSKA

Ladebyhagen bygg K og L

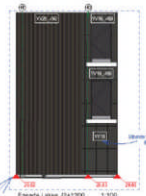
Detaljprosjekt AS-BUILT

Fasade Nord

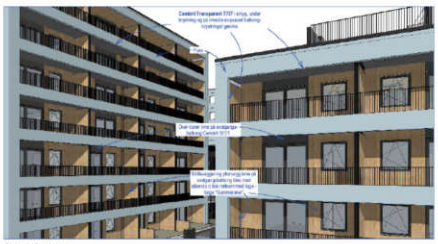
ARK 40 - 02 1



1:100 Fasade vest bygg J



Fasade i akse J2=1200 1:100



Materialer fasade vest



Inne på svalgangsbalkong 1:100



Puss Stk 16220

Trekledning
Bygg K: "Sand"

Bygg L: "Sort"

Betong og natursten
Betong: Lys / Gammelnatur"

Vinduer/Utvendig kjøpe-vinduer
Enkeltvindu vindauer Glenne: Vilkinen + Vilkinen Hvid Topp

Plateinndekning: Cembrit, Nevit Sand 0121

Detaljer i betong/ skjermvert stål
RAL 7021 / Svartgrå/grau

AS-BUILT

Rev	Dato rev.	Kontr	Tegn	Tekst
B	04.05.22	KJ		Ø-plt.vindu
A	9.10.21	KJ		Diverse justeringer
0	29.06.21	KJ		Fasteskisser

ARK 40 - 01 1

Fasade Vest

OBOS

PKA

SKANSKA

Ladebyhagen bygg K og L

Detaljprosjekt AS-BUILT

TEGNET: KJ	KONTR: BT	DATO: 29.06.21	PROSJEKT NR.: 140515	
DIMENSJONSENHET: dB	PAPIRFORMAT: A1	SKALA: 1:100		

Fasade Vest

ARK 40 - 01 1



1:100 Fasade Sør bygg L



1:100 Fasade Sør bygg L balkong



Materialer på balkong akse H7



Inngang K1



1:100 Fasade Sør

AS-BUILT

ARK 40 - 03 1

Fasade Sør

OBOS

PKA

SKANSKA

Ladebyhagen bygg K og L

Detaljprosjekt AS-BUILT

Fasade Sør

ARK 40 - 03 1



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Øst gjennomgang



Materialer på balkong



Snittutsnitt

1:100 Fasade Øst

AS-BUILT

ARK 40 - 04 1

Fasade Øst

OBOS

PKA

SKANSKA

Ladebyhagen bygg K og L

Detaljprosjekt AS-BUILT

Fasade Øst

ARK 40 - 04 1



1:100 Snitt C

AS-BUILT

ARK 30 L 03 1

Snitt C bygg L

OBOS

PKA

SKANSKA

Ladebyhagen bygg K og L

Detaljprosjekt AS-BUILT

Snitt C bygg L

ARK 30 L 03 1

Utskrift: 24.08.2023



Utskrift: 24.08.2023

AS-BUILT

ARK 30 K 01 1

Snitt A, B og G bygg K

OBOS

PKA

SKANSKA

Ladebyhagen bygg K og L

Detaljprosjekt AS-BUILT

Snitt A, B og G bygg K

ARK 30 K 01 1

utskrift: 24.08.2023



1:100 Snitt D

AS-BUILT

ARK 30 K 02 1

Snitt D bygg K

OBOS

PKA

SKANSKA

Ladebyhagen bygg K og L

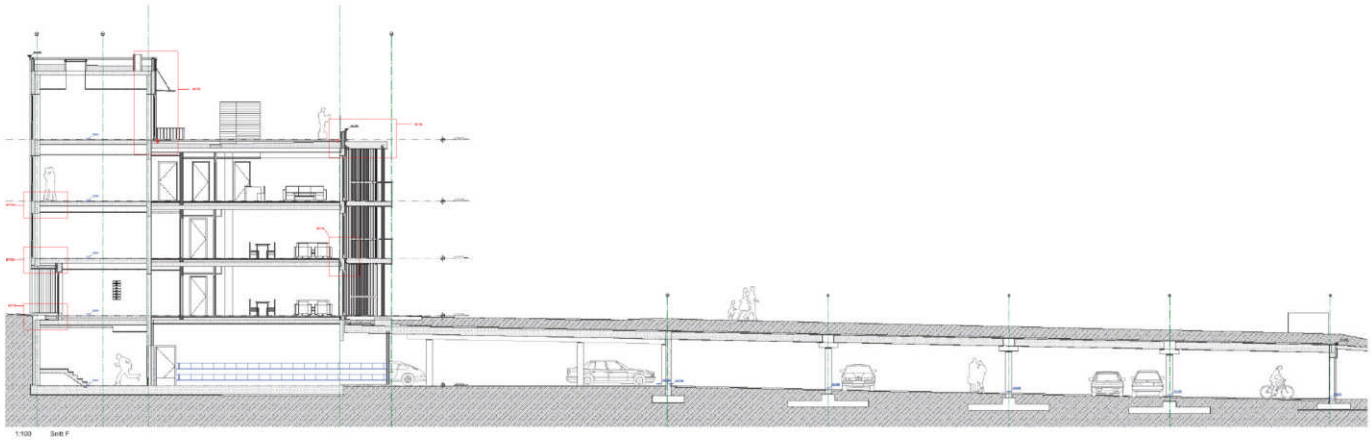
Detaljprosjekt AS-BUILT

02.27.21

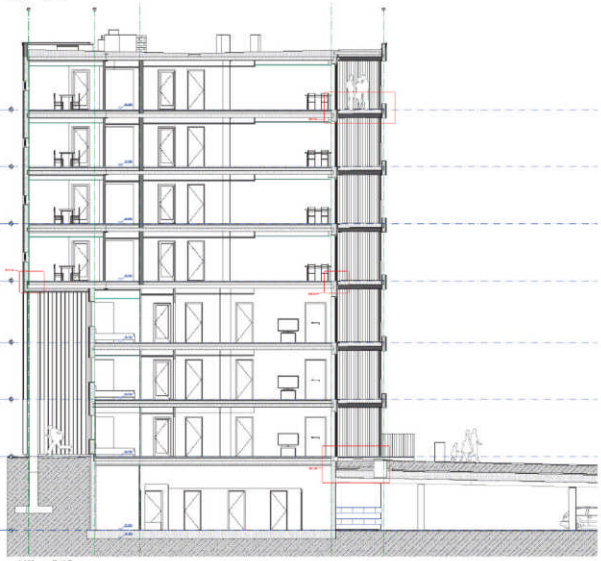
1900

Snitt D bygg K

ARK 30 K 02 1



1:100 Snitt F



1:100 Snitt D

Rev	Dato	Kont	Tegn	Tekst
C	02.03.23	BT	KJ	Prosjekt
B	21.04.22	BT	KJ	Byggesak
A	14.01.22	BT	KJ	Andre utgave
0	15.12.21	BT	KJ	Første utgave

AS-BUILT

ARK 30 L 04 1

Snitt D og F bygg L

OBOS

PKA

SKANSKA

Ladebyhagen bygg K og L

Detaljprosjekt AS-BUILT

TEGNET: KJ	KONTR: BT	DATO: 02.27.21	PROSJEKT NR.: 140515
SIGNATURER: BB	PROSJEKTLEDER: BT	MÅL: 1:100	

Snitt D og F bygg L

ARK 30 L 04 1

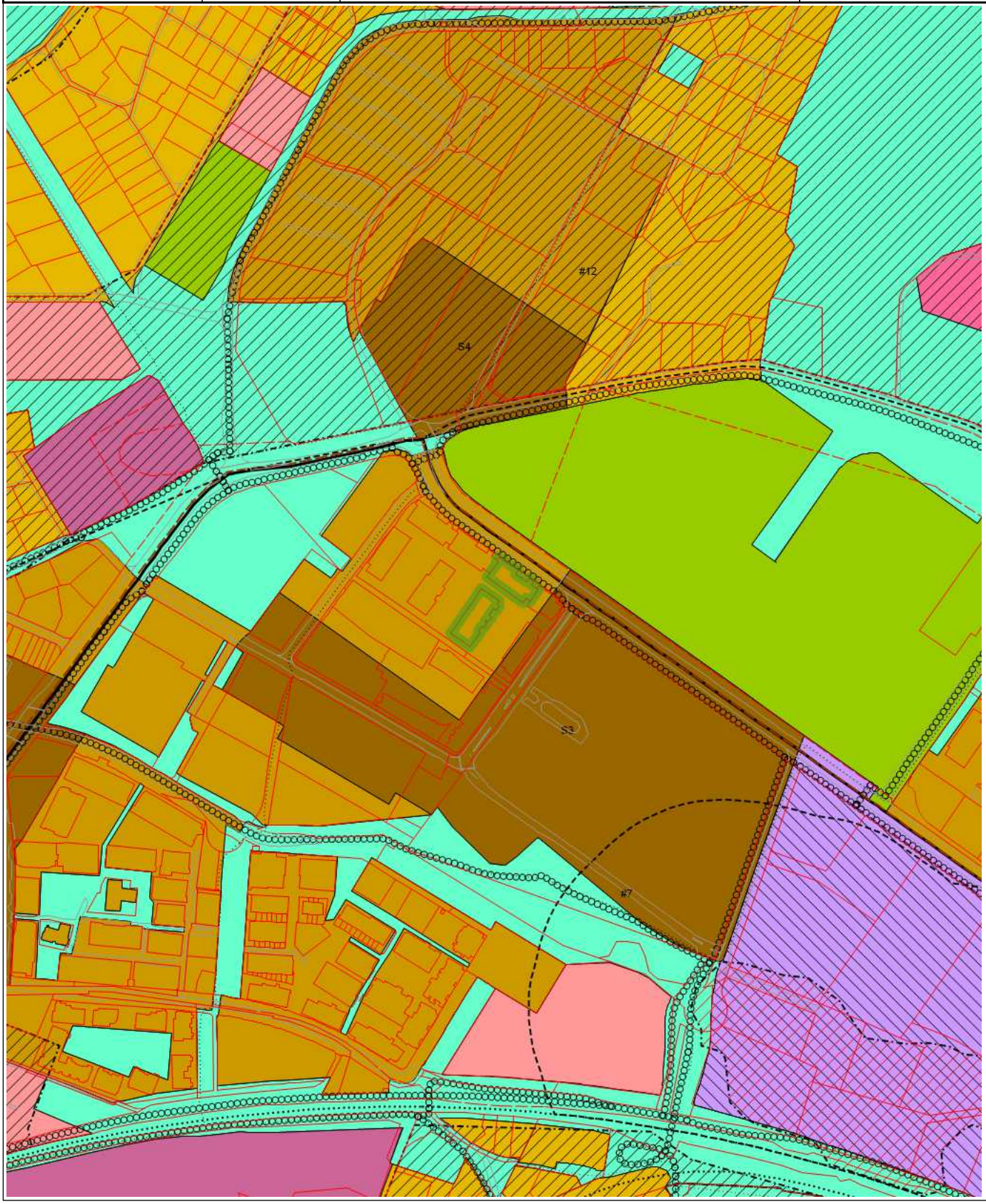
Utskrift: 24.05.2023

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 577	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haakon VII's gate 5A 7041 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

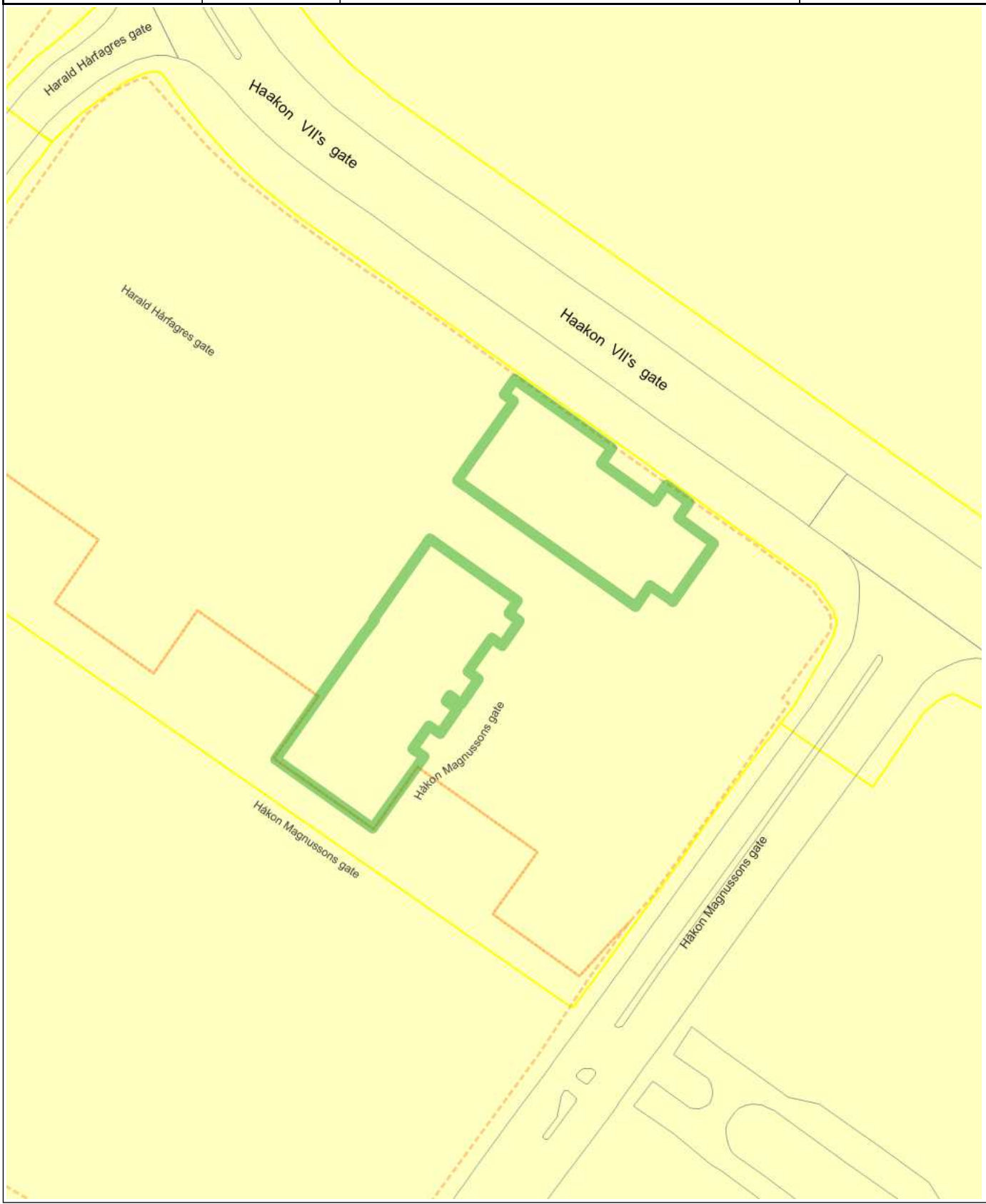
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
- Bestemmelseområde #12 Bynaturpark
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Krav om felles planleggeing
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 577	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haakon VII's gate 5A 7041 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

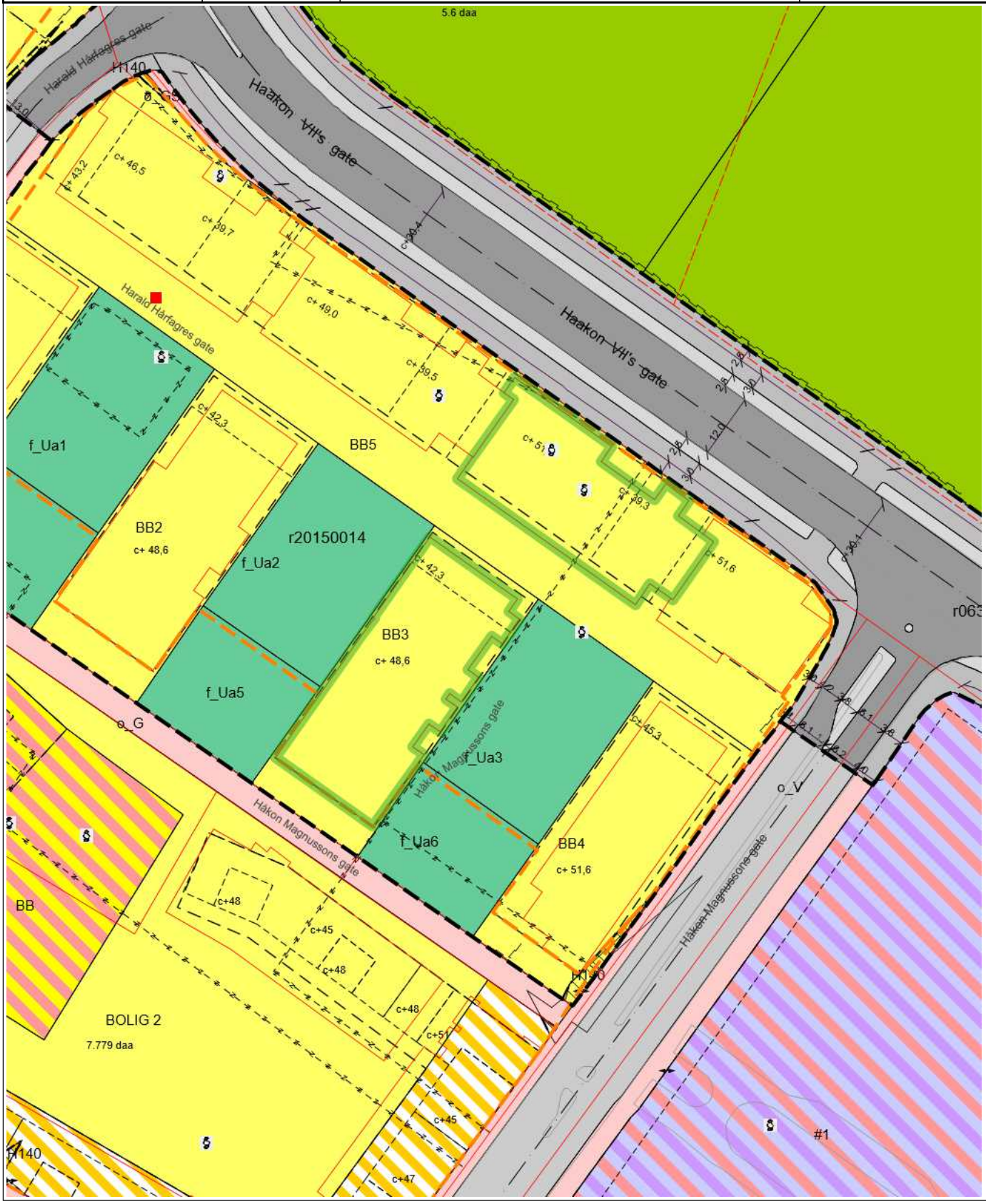
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

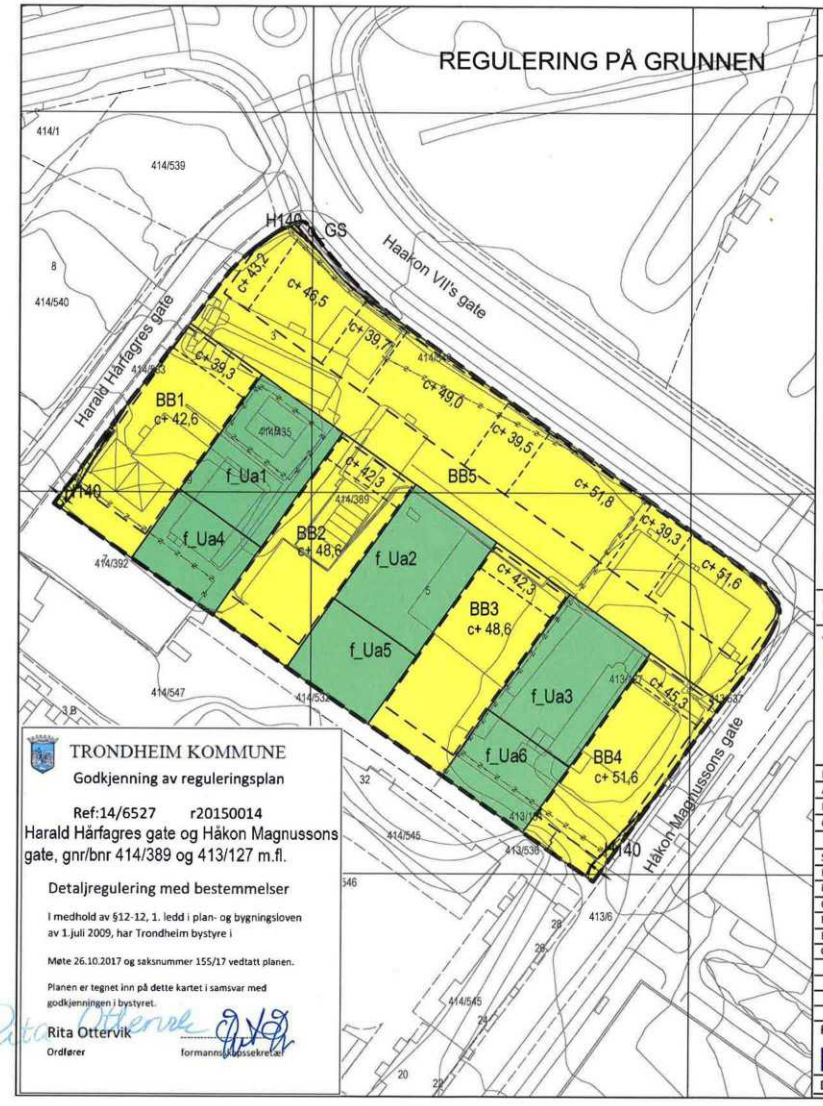
Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 577	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haakon VII's gate 5A 7041 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Nærmiljøanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/Tjenesteyting
- Forretning/Kontor/Tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- RpBestemmelseOmråde
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Parkeringshus/-anlegg



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
- Uteoppholdsareal (1600)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Gang-/sykkelveg (2015)

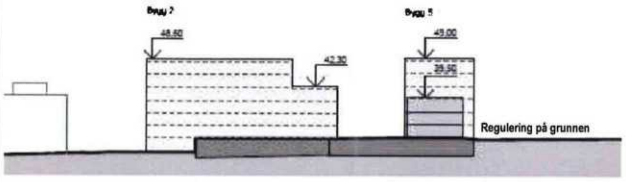
PBL § 12-6 HENSYNSSONER

SIKRINGSSONE

- Frisikt (140)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Linje for regulert høyde
- Grense for sikringsoner
- Avkjørsel



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: juni 2017 | 0 10 20 30 m
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Harald Hårfagres gate og Håkon Magnussons gate, gnr/bnr 414/389 og 413/127 m.fl.

Regulering på grunnen – plankart 1 av 2

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
A. Etter teknisk kontroll	04.03.2016	AEK	D. Endring GS til sluttbehandling	03.08.2017	RO/TK
B. Endring av byggegrense	27.06.2016	INEN	E. Endring byggegr, formål uteopph og ny frisikt	14.08.2017	RO/TK
C. Til sluttbehandling	16.06.2017	BM/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	09.01.2015	
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	13.10.2016	
Offentlig ettersyn	18.10.-03.12.2016	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	19.09.2017	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	05.10.2017	
Godkjent i bystyret	26.10.2017	

Forslagsstiller: pka ARKITEKTER

Plan utarbeidet av: RAMBØLL

Dato: 27.06.2016

Reguleringsplannr: r20150014

Kommunens saksnr: 14/6527

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:14/6527 r20150014

Harald Hårfagres gate og Håkon Magnussons gate, gnr/bnr 414/389 og 413/127 m.fl.

Detaljregulering med bestemmelser

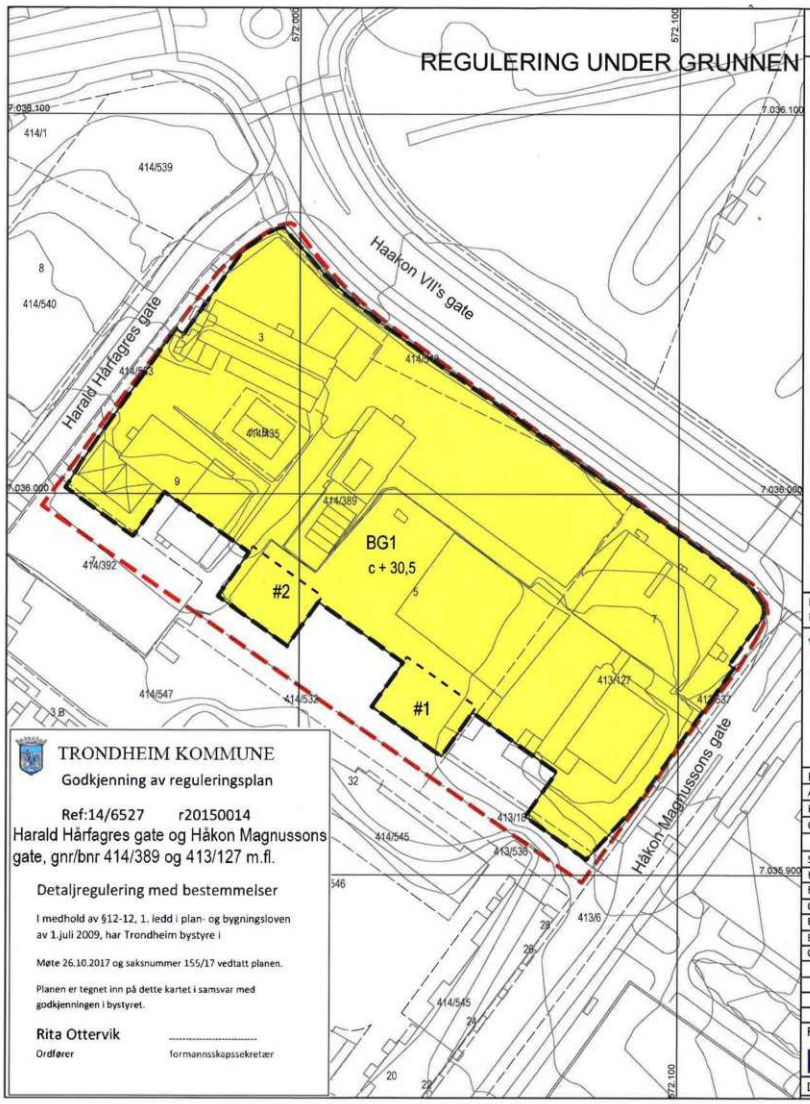
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 26.10.2017 og saksnummer 155/17 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

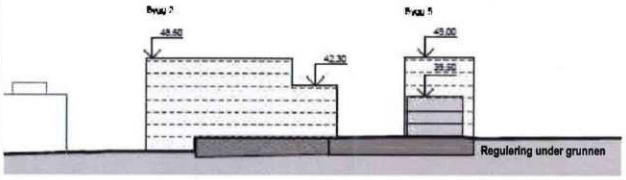
PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
   - Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (1119)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Grense for bestemmelseområde

PBL § 12-7 BESTEMMELSER
- Bestemmelsesområde; #1 og #2
- Bruksareal for bolig

Illustrasjonslinjer:
- Planomriss på grunnen



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: juni 2017 | 0 10 20 30 m
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Harald Hårfagres gate og Håkon Magnussons gate, gnr/bnr 414/389 og 413/127 m.fl.
Regulering under grunnen – plankart 2 av 2

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
A. Etter teknisk kontroll	04.03.2016	AEK			
B. Endring av byggegrense	27.06.2016	INEN			
C. Til sluttbehandling	16.06.2017	BM/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	09.01.2015	
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	13.10.2016	
Offentlig ettersyn	18.10.-03.12.2016	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	19.09.2017	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	05.10.2017	
Godkjent i bystyret	26.10.2017	

Forslagsstiller: pka ARKITEKTER
Plan utarbeidet av: RAMBØLL
Dato: 27.06.2016
Reguleringsplannr: r20150014
Kommunens saksnr: 14/6527

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:14/6527 r20150014
Harald Hårfagres gate og Håkon Magnussons gate, gnr/bnr 414/389 og 413/127 m.fl.

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. iedd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 26.10.2017 og saksnummer 155/17 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik ..... Ordfører / formannskapssekretær

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: r20150014
Arkivsak:14/6527

Harald Hårfagres gate og Håkon Magnussons gate, gnr/bnr 414/389 og 413/127 m.fl., detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 26.10.2017
Dato for godkjenning av bystyret : 26.10.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart på og under grunnen merket pka ARKITEKTER, med plankart på grunnen senest datert 14.8.2017 og plankart under grunnen senest datert 16.6.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- boligbebyggelse - blokkbebyggelse, BB1-BB5
- garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, BG1
- uteoppholdsareal, f_Ua1-f_Ua6

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- gang-/sykkelveg, o_GS

Hensynssoner:

- sikringgssone: frisikt,

Bestemmelsesområder:

- bestemmelsesområde, bruksareal for bolig #1 og #2

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Tekniske planer

Teknisk plan for avfall skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger igangsettes innenfor planområdet.

Detaljert vann- og avløpsplan inkludert plan for håndtering av overflatevann skal godkjennes av Trondheim kommune før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger.

I forbindelse med detaljprosjekteringen skal behovet for fordrøyning utredes. Dersom det ikke er behov for fordrøyning, må restkapasitet på Ø600 mm overvannsledning fra Ladebyhagen til overvannskulvert i Ladebekken dokumenteres.

3.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500.

Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, støttemurer, rekkverk, beplantning, trapper, dekke over garasjeanlegg, gangveger, lekearealer, støyskjermende tiltak, parkeringsplasser for sykkel, stigningsforhold, kjøreadkomst, midlertidige containere, avfallsanlegg og overvannshåndtering. Utomhusplanen skal vise hvordan terreng over parkeringskjeller blir ivaretatt for å sikre muligheten for en variert vegetasjon. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse for det aktuelle byggetrinn gis.

3.3 Parkeringsplan

Sammen med søknad om igangsetting skal det legges ved en parkeringsplan for det angjeldende utbyggingstrinnet som redegjør for parkeringsdekningen for biler og sykler. Parkeringsplanen skal også redegjøre for plassering og dimensjonering av p-plasser for bevegelseshemmede.

3.4 Avkjørsler

Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Det må redegjøres for at siktkravet for kryssing av fortau og gang-/sykkelveg er ivaretatt. Frisikt skal være i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 og V122. Ved avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veger.

Lengdeprofil / snitt som viser veg, fortau, horisontal oppstilling, rampe og høydeplassering/etasjehøyde (inkl. ev. varelevering/varebil) må følge første søknad om igangsettingstillatelse for terrenginngrep. Ramper til parkeringskjeller må være bred nok til at to kjøretøy kan møtes i rampa, og lang nok til at et kjøretøy kan stå i rampa foran port til garasje uten å være til hinder for gang- og sykkeltrafikk.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB1-BB5

4.1.1 Arealbruk

Felt BB1-BB5 skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

I første og andre etasje ut mot krysset Haakon VII's gate-Håkon Magnussons gate i felt BB5 skal det etableres fellesareal på til sammen minst 150 m^2. Arealene skal være felles for alle boenheter innenfor planområdet. Fellesarealet skal benyttes til møterom eller selskapslokale.

4.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

Balkonger innenfor BB5 ut mot Harald Hårfagres gate tillates utkraget inntil 2,2 meter utenfor byggegrensen innenfor arealformålet. Fri høyde over ferdig planert terreng skal være minimum 5 meter.

Støttemurer og heis/trapperom i tilknytning til felt BB4 tillates etablert utenfor byggegrensen mot Håkon Magnussons gate. Støttemur med rekkverk tillates etablert i formålsgrensen mot Håkon Magnussons gate.

4.1.3 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting innenfor planområdet skal ikke overskride 44.400 m² BRA inkludert innglassede og overbygde balkonger. Bruksareal helt eller delvis under terreng skal inngå i beregningsgrunnlaget.

Det tillates etablert inntil 340 boenheter innenfor planområdet. Det skal etableres minimum 250 boenheter innenfor planområdet.

4.1.4 Byggehøyder

Bebyggelsen kan føres opp til tillatte byggehøyder, som er angitt på plankartet.

Tak over del av bebyggelse som er trukket inn kan benyttes til takterrasser/takhager. Rekkverk på taket kan ha høyde inntil 1,2 meter over regulert byggehøyde, og skal være tilpasset bygningens arkitektoniske uttrykk. Minst 50 % av kantsikring på tak skal være gjennomsiktig. Rekkverk over byggehøyde i felt BB5 mot Harald Hårfagres gate skal være inntrukket minimum 2 meter fra fasade.

Heishus og mindre tekniske installasjoner tillates etablert med høyde inntil 1,5 meter over regulert byggehøyde og med samlet areal inntil 40 m^2 innenfor hvert delfelt inntrukket minimum 2 meter fra fasade. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Heis og trapperom til felles takterrasser i fjerde etasje i BB5 tillates oppført inntil 4,4 meter over maks byggehøyde.

Støttemur mot Håkon Magnussons gate kan ha høyde inntil 2,2 meter over bakken.
Støttemur mot Harald Hårfagres gate kan ha høyde inntil 3 meter over bakken.

4.1.5 Utforming av ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming hvor det legges vekt på fasader mot uterom og fortau. Det skal redegjøres for materialer og farger for bebyggelsen. Fasadene, støyskjermer, soklene og støttemurene skal utformes og gis en rytme og inndeling som bidrar til å unngå uheldig monotoni. Støttemur langs Håkon Magnussons gate skal terrasseres.

Maks 50 % av fasadelivet for BB5 under 9 meter over ferdig terreng kan plasseres i byggegrensen mot Haakon VII's gate.

Det skal etableres minst tre gjennomganger gjennom felt BB5, med fri bredde på minimum 4 meter og fri høyde på minimum 5 meter.

Minimumsbredde på mellomrom/takhager i fjerde etasje i BB5 skal være 18 meter.

4.1.6 Boligtyper og boligkvalitet

Maksimum 40 % av boligene innenfor planområdet skal være toroms leiligheter, og minimum 20 % av boligene skal være fireroms eller større. Det tillates ikke ettroms leiligheter.

Leiligheter innenfor BB5 som ikke har en fasade som vender inn mot gårdsrommet skal ha innvendig gulvhøyde minimum 9 meter over bakkenivå.

Leiligheter innenfor BB5 som har innvendig gulvhøyde under 9 meter over bakkenivå skal ha en fasade som vender mot gårdsrommet. Det tillates at én boenhet avviker fra dette kravet.

Leiligheter innenfor BB4 skal være gjennomgående eller ensidige mot gårdsrommet.

4.1.7 Lekeplasser og uteoppholdsarealer

Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal i form av balkong, terrasse eller forhage. Privat uteareal kan unntaksvis erstattes av tilrettelagt felles uteareal som for eksempel takterrasse. Samlet uterom for boliger skal være minimum 35 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller boenhet.

Det skal etableres takterrasser på dekket over tredje etasje i BB5 på til sammen minimum 500 m². Alle boenheter i BB5 skal ha tilgang til minst en takterrasse fra nærmeste trapperom.

Minst 60 % av utearealet skal være felles. Felles leke- og oppholdsareal kan etableres på tak over parkeringskjellere. Felles leke- og oppholdsareal skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune.

4.1.8 Tilgjengelighet

Det skal etableres minst tre gangadkomster både fra fortau langs Haakon VII's gate og fra offentlig gang- og sykkelveg sør for planområdet, hvorav minst én adkomst fra hver side skal være universelt tilgjengelig.

Det skal etableres en gjennomgående gangforbindelse på minst 3,2 meters bredde gjennom BB5 mellom Håkon Magnussons gate og Harald Hårfagres gate. Gangvegen skal benyttes som atkomst for utrykningskjøretøy og vareleveranse.

Det skal etableres minst en trapp mellom Håkon Magnussons gate og forhagen i felt BB4.

4.1.9 Avfallshåndtering

Nye boliger innenfor planområdet skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg. Inntil avfallssuganlegget er ferdigstilt, kan det etableres midlertidige containere på terreng innenfor planområdet. Midlertidig anlegg skal vises på utomhusplan.

Plassering av nedkast skal fremgå av utomhusplanen og teknisk plan, som skal godkjennes av Trondheim kommune.

4.1.10 Parkering

Det skal anlegges minimum to sykkelparkeringsplasser pr. 70 m² BRA bolig eller pr. boenhet innenfor planområdet. Minst halvparten av sykkelparkeringen tilknyttet boliger skal etableres innendørs/under tak.

Det skal etableres maksimalt 0,5 p-plass pr. 70 m² BRA bolig eller pr. boenhet innenfor planområdet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er tilpasset bevegelseshemmede. Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet på el-infrastruktur slik at det kan etableres ladestasjoner for elbil.

Parkeringsbehovet for biler skal dekkes i garasjeanlegget.

4.2 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Garasjeanlegget er felles for alle boliger innenfor planområdet. Det tillates boder, tekniske rom og sykkelparkering innenfor formålsgrensene for garasjeanlegg.

Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 tillates etablert to boenheter på til sammen 200 m² BRA.

4.3 Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal f_Ua1-6 skal være felles for alle boenheter innenfor planområdet.

Det skal etableres en småbarnslekeplass innenfor hvert av feltene f_Ua1-3. Lekeplassene skal være på minimum 100 m², ha variasjon i lekeapparater, være tilrettelagt for barn under seks år og skal ha gode solforhold.

Felles uteareal skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker. Uterommene skal ha et grønt preg, med stort innslag av vegetasjon i form av busker og mindre trær.

For å sikre muligheten for variert vegetasjon skal minimum 10 % av f_Ua1, f_Ua2 og f_Ua3 ha 0,8 m masseoverdekning for å kunne beplantes med større busker og trær. Minimum 30 % av arealet skal ha 0,3 m overdekning.

§5 BESTEMMELSER OM MILJØ

5.1 Plan for anleggsperioden

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, trafikksikkerhet for skolebarn, 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-1442/2016, legges til grunn.

5.2 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2016, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

For boenheter i gul sone må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med fasade med åpningsbart vindu med støynivå under grenseverdien Lden 55 dB etter tiltak.

For boenheter i rød sone med støynivå på Lden = 65 - 70 dB på fasade må halvparten av støyfølsomme rom, hvorav minimum ett soverom, ha vindusfasade mot stille side. Boenheter i rød sone som ikke har fasade mot gårdsrommet, må ha fasade mot sørvest.

Boenheter i gul og rød sone må ha balansert ventilasjon.

Alle balkonger skal ha støynivå på Lden < 55 dB.

Støyskjerm innenfor BB4 vist på plankart etableres med høyde inntil 1,5 meter over tilliggende gang- og sykkelveg. Støyskjerm innenfor BB5, vist på plankart mot Håkon Magnussons gate, etableres med høyde inntil 2,5 meter over tilliggende fortau.

5.3 Geotekniske forhold

Rapport for geoteknisk undersøkelse og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad for tiltak som berører grunnen. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

5.4 Miljøteknisk undersøkelse

Graving og disponering av masse må skje på grunnlag av en miljøteknisk undersøkelse. På bakgrunn av dokumentasjon fra undersøkelsen må det vurderes om det skal utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen. Pålagt opprydding kan skje samtidig med utbygging av området.

5.5 Luftkvalitet

Ventilasjonsinntak skal plasseres på tak eller vegg som vender bort fra tilliggende gatenett. Alle inntak av ventilasjonsluft skal ha partikkelfilter.

§6 REKKEFØLGE FOR TILTAK INNENFOR PLANOMRÅDET

6.1 Utearealer

Utearealene og lekeplasser skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for det respektive byggetrinn.

6.2 Parkeringsanlegg

Tilstrekkelig antall parkeringsplasser for det aktuelle tiltaket skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Plan for varelevering må følge søknad om igangsetting, senest ifb. grunn- og betongarbeider.

6.3 Gang- og sykkelveg

Felles gangareal, o_G i plan r20090011, "Detaljregulering av Harald Hårfagres gate 1-11B og Haakon VII's gate 9", skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger innenfor planområdet.

6.4 Vann- og avløp

Vann- og avløpsnettet skal være ferdig opparbeidet og i samsvar med godkjent rammeplan for VA før det gis ferdigattest for det respektive byggetrinn.

6.5 Støyskjerming

Støyskjerm innenfor BB4 og BB5 skal være etablert som vist på plankartet før det gis brukstillatelse for boliger i felt BB4.

Nødvendig støyskjermingstiltak for å sikre støynivå Lden < 55 dB på balkong skal være etablert før det gis brukstillatelse for boenheten.

§8 REKKEFØLGE FOR TILTAK UTENFOR PLANOMRÅDET

8.1 Skole- og barnehagekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet.

Dato og signatur

Rita Ottervik

Dokumentet returneres:
Brauten Eiendom as
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim - orgnr.917 066 221

Doknr: 1112987 Tinglyst: 19.02.2024
STATENS KARTVERK

Erklæring

Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.414 bnr.577 (blokk L) gir med dette den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.591 (blokk N)

1. en varig bruksrett til å ha takterrasse markert med lilla på viste utsnitt, liggende på vår eiendom. Takterrassen ligger i plan 4 og utgjør del av fellesareal i borettslaget på bnr.577.

   Denne bruksrett ligger til gnr.414 bnr.591 som et tilbehør, jf avhendingsloven §3-4 annet ledd d). Bruksretten kan følgelig ikke løsrives fra eiendommen og tillegges andre enn den tjenende eiendom.

   Denne bruksrett kan slettes/reduseres etter ensidig begjæring av rettighetshaver, gnr.414 bnr.591.

   Bruksretten er gitt under forutsetning av pliktig deltakelse i drift og vedlikehold knyttet til det arealet bruksretten gjelder. Rettighetshaverne plikter å bidra til å holde takterrassen i en slik stand at den ikke forringer seg i verdi eller påfører tilstøtende bygningsmasse noen form for skade eller urimelig ulempe. Førende for rettighetshaverens plikter er bl.a de til enhver tid gjeldende vedtekter for eierseksjonssameiet som eier takterrassen.

2. rett til å ha utkragede bygningsdeler og balkonger over vår eiendom.

Som en betingelse for bruksretten skal rettighetshaver forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter for borettslaget på gnr.414 bnr.577.

Denne erklæring skal tinglyses på alle eiendommer.

Trondheim, 26.01.24

Hjemmelshaver til eiendommen gnr 414 bnr 577 i Trondheim kommune
Tindvedtunet Borettslag - Orgnr.931 192 310

Anne Elisabeth Geitle
v/Anne Elisabeth Geitle

Marthe Flem Honningdalsnes
v/ MARTHE FLEM HONNINGDALSNES



Kopi

Dokumentet returneres:
Brauten Eiendom AS
Dronning Maudsgate 3
0250 Oslo – orgnr. 917 066 221 **Vår ref. 118101**

Erklæring

1. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.564 (p-kjeller)
   gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.389, 565, 572, 573, 577 og 591
   og alle seksjoner på eiendommene,
   adkomst- og bruksrett til sykkelparkering, tekniske rom og andre fellesformål på
   eiendommen. Alle rettigheter plikter til deltakelse drift og vedlikehold.

Alle eiendommer er i Trondheim Kommune.

Trondheim, 20.03.2024

Hjemmelshaver til gnr.414 bnr.564
OBOS Nye Hjem as - Orgnr.935 283 280
Iht fullmakt til

v/

KOPI

Doknr: 2039541 Tinglyst: 03.10.2024
STATENS KARTVERK

Dokumentet returneres:
Brauten Eiendom as
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim - orgnr.917 066 221

Doknr: 409263 Tinglyst: 21.04.2023
STATENS KARTVERK

Erklæring

Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.414 bnr.572 (blokk J) gir med dette
den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.577 (blokk L)

1. en varig bruksrett til å ha takterrasse markert med lilla på viste utsnitt, liggende på vår eiendom. Takterrassen ligger i plan 4 og utgjør fellesareal i borettslaget på bnr.572.

   Denne bruksrett ligger til gnr.414 bnr.577 som et tilbehør, jf avhendingsloven §3-4 annet ledd d). Bruksretten kan følgelig ikke løsrives fra eiendommen og tillegges andre enn den tjenende eiendom.

   Denne bruksrett kan slettes/reduseres etter ensidig begjæring av rettighetshaver, gnr.414 bnr.577.

   Bruksretten er gitt under forutsetning av pliktig deltakelse i drift og vedlikehold knyttet til det arealet bruksretten gjelder. Rettighetshaverne plikter å bidra til å holde takterrassen i en slik stand at den ikke forringer seg i verdi eller påfører tilstøtende bygningsmasse noen form for skade eller urimelig ulempe. Førende for rettighetshaverens plikter er bl.a de til enhver tid gjeldende vedtekter for eierseksjonssameiet som eier takterrassen.

2. rett til å ha utkragede bygningsdeler og balkonger over vår eiendom.

Som en betingelse for bruksretten skal rettighetshaver forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet eller borettslaget på gnr.414 bnr.572.

Denne erklæring skal tinglyses på alle eiendommer.

Trondheim, 12.04.23

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr 414 bnr 572 i Trondheim kommune
Ripsbærtunet Borettslag, **orgnr.929 096 398.**

Marte Nicolaysen
v/Marte Nicolaysen

Tor Ivar Hagen
v/ TOR IVAR HAGEN



KOPI

Dokumentet returneres:
Trondheim Kommune
Enhet for kart og arkitektur
Postboks 2300 Torgarden/
7004 Trondheim Org.nr.942 110 464

Saksnr. ESA: 22/5677
Saksnr. BYGG-22/80680

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur

Elektronisk arkivert
05 SEPT 2022
Sak: Dokid: 220000334712 (22/5877-8)
Haakon VIIs gt 5A og 5B, Håkon Magnussons gt 34-36, erklæring og fullmakt

Erklæring

Gjensidige rettigheter:
Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.389, 576 (pkjeller/anleggseiendom) og 577 (blokk K og L) gir hverandre og senere fradelte eiendommer fra disse, gjensidige rettigheter til følgende;

1. gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.
   Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.

2. gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom.

Andre rettigheter:

3. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.576 (p-kjeller/anleggseiendom) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.389 og 577 (blokk K og L) rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egne eiendommer.

4. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.389 gir gnr.414 bnr.576 (pkjeller/anleggseiendom) og 577 (blokk K og L) rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom.

5. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.577 (blokk L) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.389 rett til adkomst under overdekket passasje frem til Haakon VIIs gate.

6. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.389 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.577 (blokk K og L) rett il å ha utkragede balkonger over eiendommen,

Alle rettigheter plikter til deltakelse drift og vedlikehold.
Alle eiendommer er i Trondheim Kommune.

Erklæringen er i samsvar med delegasjonsvedtak BYGG22/80680 i Trondheim kommune.
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464.

Trondheim, 19.08.2022

Hjemmelshaver til gnr.414 bnr.389 - OBOS Nye Hjem as - Orgnr.935 283 280
Iht fullmakt til

v/ ODDVAR REITEN
OBOS

Doknr: 1297527 Tinglyst: 15.11.2022
STATENS KARTVERK

Elektronisk arkivdel
12 APR 2021
Sak: 20/48457-10

Dokumentet returneres:
Trondheim Kommune
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Saksnr. ESA: 20/48457
Saksnr. BYGG-20/89222

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Doknr: 672829 Tinglyst: 07.06.2021
STATENS KARTVERK

Erklæring

Gjensidige rettigheter:
Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.389, 571, 572 og 573 gir hverandre og senere fradelte eiendommer fra disse, gjensidige rettigheter til følgende;

1. gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.
   Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.

2. gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom.

Andre rettigheter:

3. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.571 (p-kjeller/anleggseiendom) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.389, 572 og 573 rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egne eiendommer. Dette gjelder også senere fradelte eiendommer fra disse.

4. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.389 gir gnr.414 bnr.571, 572 og 573 rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom.

5. Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.414 bnr.572 gir den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.414 bnr.389 rett til adkomst under overdekket passasje frem til Haakon VIIs gate.

6. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.389 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.565, 572 og 573 rett til å ha utkragede balkonger over eiendommen.

Alle rettigheter plikter til deltakelse drift og vedlikehold.
Alle eiendommer er i Trondheim Kommune.

Erklæringen er i samsvar med delegasjonsvedtak BYGG-20/89222 i Trondheim kommune.
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 969 999 544.

Trondheim, 25/3-2021

Hjemmelshaver til gnr.414 bnr.389, 571, 572 og 573
OBOS Nye Hjem as - Orgnr.935 283 280

v/ Torkild P. Lenes
OBOS

v/

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Saksnr.: BYGG -19/25126

Doknr: 2145679 Tinglyst: 24.02.2020
STATENS KARTVERK

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Erklæring

Gjensidige rettigheter:
Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.389, 564 og 565 gir hverandre og senere fradelte eiendommer fra disse, gjensidige rettigheter til følgende;

1. gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.
   Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.

2. gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom.

Andre rettigheter:

3. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.564 (anleggseiendom) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.389 og 565 rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egne eiendommer. Dette gjelder også senere fradelte eiendommer fra disse.

4. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.389 gir gnr.414 bnr.564 (anleggseiendom) og 565 rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom.

5. Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.414 bnr. 565 gir den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.414 bnr.389 rett til adkomst under overdekket passasje frem til Haakon VIIs gate.

Alle rettigheter plikter til deltakelse drift og vedlikehold.
Alle eiendommer er i Trondheim Kommune.

Erklæringen er i samsvar med delegasjonsvedtak 19/25126 i Trondheim kommune.
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 969 999 544.

Trondheim, 30/08/19

Hjemmelshaver til gnr.414 bnr.389, 564 og 565
OBOS Ladebyhagen Utvikling as - Orgnr.990 644 241

v/ Arve Heggem

v/

Rekvirent:
OBOS Ladebyhagen Utvikling AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo
Org.nr. 990 644 241

Doknr: 2971582 Tinglyst: 04.09.2020
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464, gis rett til å ha liggende, vedlikeholde, skifte ut, og om nødvendig skifte til større dimensjon, de avfallssugledninger og tekniske avfallsinstallasjoner som er lagt over våre eiendommer, gnr. 413 bnr. 181 og 536, gnr. 414 bnr. 389, 535, 544, 545, 546, 547 og senere fradelte parseller fra disse.

Som bilag til erklæringen gjelder kart hvor avfallssuganlegget med ledninger er inntegnet der det kommer i berøring med vår eiendom.

Vi og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til avfallssuganlegget ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at avfallssuganlegget ikke utsettes for trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Bygninger eller andre varige konstruksjoner vil ikke bli bygd nærmere enn 4 meter fra offentlige avfallssuganlegg uten skriftlig tillatelse fra Trondheim kommune. Høytvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningen og overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 meter fra ledningen(e)s overkant.

Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune erstatter skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeidet, framtidig vedlikehold og fornyingsarbeider. Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

Erklæringen kan tinglyses på eiendommen knr. 5001 gnr. 413 bnr. 181 og 536, gnr. 414 bnr. 389, 535, 544, 545, 546, 547.

Trondheim, 18 / 6 -2020

Line Brauten
Statsaut. eiendomsmegler
Kopi bekreftes
Sign.

.....
Hjemmelshaver til 413/181 og 413/ 536
Haakon VII gate 7 AS
Org.nr. 991 814 000
Navn:

.....
Hjemmelshaver til 414/389 og 414/546,
OBOS Ladebyhagen Utvikling AS,
org.nr. 990 644 241
Styrets leder: Arve Kristen Heggem

.....
Hjemmelshaver til 414/389 og 414/546,
OBOS Ladebyhagen Utvikling AS,
org.nr. 990 644 241
Styremedlem: Torry Eilersten

side 1 av 3

Rekvirent:
OBOS Ladebyhagen Utvikling AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo
Org.nr. 990 644 241

Roar Skauge
Hjemmelshaver til gnr. 414 bnr. 535,
Kirsebærtunet Borettslag, org.nr. 813 721 392
Styrets leder: Roar Skauge

Turid Finstad
Hjemmelshaver til gnr. 414 bnr. 535,
Kirsebærtunet Borettslag, org.nr. 813 721 392
Styremedlem: Turid Finstad

Tore Ness
Hjemmelshaver til gnr. 414 bnr. 544,
Sameiet Epleblomsten, org.nr. 817 803 822
Styrets leder: Tore Ness

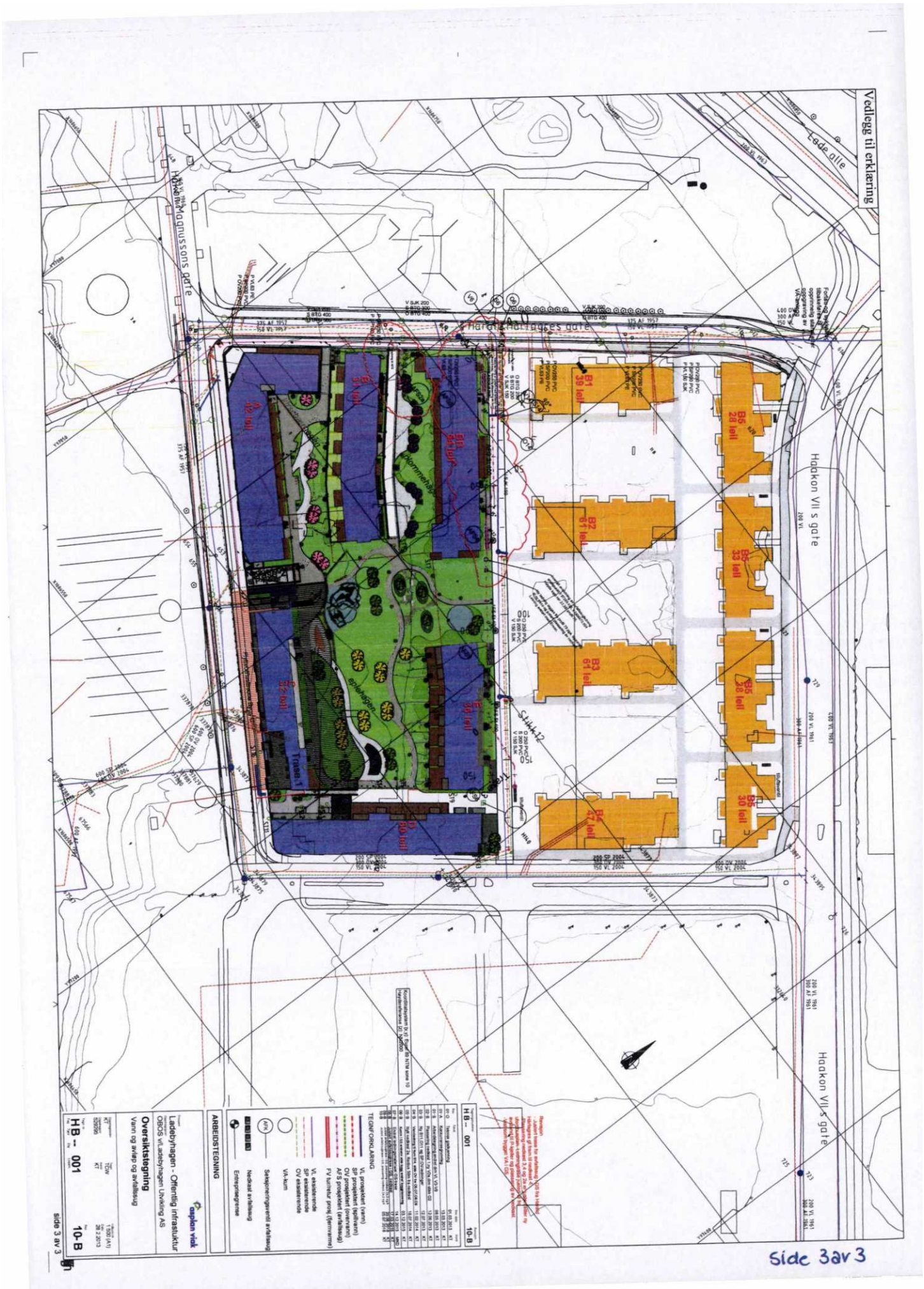
Anders H. Gundersen
Hjemmelshaver til gnr. 414 bnr. 544,
Sameiet Epleblomsten, org.nr. 817 803 822
Styremedlem: ANDERS H. GUNDERSEN

Alf Kristian Lund
Hjemmelshaver til gnr. 414 bnr. 545,
Sameiet Epletunet, org.nr. 919 033 754
Styrets leder: ~~Odd Johan Vangstad~~
Alf Kristian Lund

Karin C. Fjærvoll
Hjemmelshaver til gnr. 414 bnr. 545,
Sameiet Epletunet, org.nr. 919 033 754
Styremedlem: KARIN C. FJÆRVOLL

Bjørn R. Skjelstad
Hjemmelshaver til gnr. 414 bnr. 547,
Sameiet Plommehagen, org.nr. 923 591 281
Styrets leder: Bjørn Rasmus Skjelstad

Liv Oda Taksgaard
Hjemmelshaver til gnr. 414 bnr. 547,
Sameiet Plommehagen, org.nr. 923 591 281
Styremedlem: LIV ODA TAKSGAARD


Vedlegg til erklæring
Haakon VII s gate
Haakon VII s gate
Harald Hadrådes gate
Magnussons gate
Lade allé
Trasse 1
Side 3av 3

Rekvirent:
OBOS LADEBYHAGEN UTVIKLING AS (orgnr. 990 644 241)
c/o BASALE AS
BEDDINGEN 10
7014 TRONDHEIM

Doknr: 430074 Tinglyst: 28.05.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring

Den til enhver tids eier(e) av gnr.414 bnr.389 og gnr.414 bnr.535 snr.1 og 2 i Trondheim Kommune gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende mot pliktig deltakelse til vedlikehold;

1. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over sine eiendommer.
2. Felles tekniske anlegg, som felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.
3. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å vedlikeholde sine bygninger fra naboparsellen der vegger ligger i felles eiendomsgrense.
4. Eierne gir hverandre rettigheter til adkomst over sine eiendommer for tilgang til felles anlegg.
5. Eiere av gnr.414 bnr.535 snr.1 og 2 gir eiere av 414/389 adkomstrett over sin eiendom for tilgang til parkeringskjeller.

Rett kopi
Line Brauten
Statsaut. eiendomsmegler

Trondheim, 12.05-2014

Hjemmelshaver til

OBOS Ladebyhagen Utvikling as
Orgnr. 990 644 241
v/ Daniel Kjørberg Siraj

Doknr: 500994 Tinglyst: 19.06.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune, Tk.org. 525000
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646
Postboks 2300 Sluppen
7004 Trondheim

Saknr: 12/56610

Elektronisk arkivdel
05 JUN 2013
12/56610-9

ERKLÆRING

Eier(e) av gnr 413 bnr 181 gir eier(e) av gnr 413 bnr 127 rett til

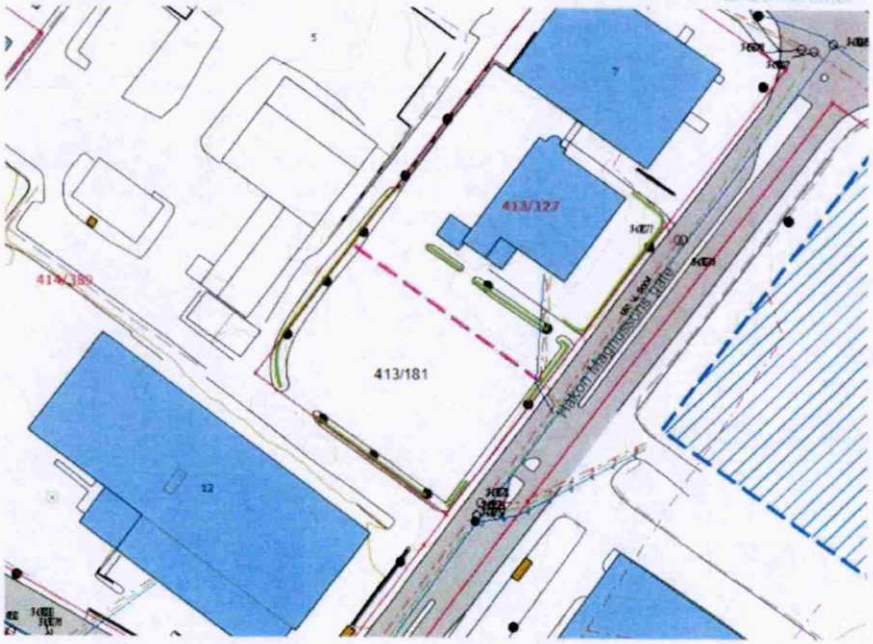
1. å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over sin eiendom.

Erklæringen er i samsvar med byplankontorets delegasjonsvedtak FBR DR 509/13 av 18.02.2013.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune.

Trondheim , den 23.05.2013

Gnr/bnr	Hjemmelshaver	Personnr	Underskrift
413/127 413/181	HAAKON VII GATE 7 AS	991814000	Arne Baumann Konsernsjef



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

TINGLYST
14 APR 2005
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 7159

Erklæring

På gnr. 414, bnr. 391 i Trondheim kommune skal ikke etableres eller drives handel med dagligvarer uten etter forutgående skriftlig samtykke fra Trondos - Coop Trondheim & Omegn BA eller dennes rettsetterfølger.

Denne erklæring skal tinglyses på ovennevnte eiendom og skal anses som stedsvarig. Erklæringen kan kun avlyses etter påtegning fra Trondos - Coop Trondheim & Omegn BA eller dennes rettsetterfølger.

Sted/dato: Trhm 17.3.05

L.B. Husby

TORBJØRN SKEI
LISBETH BULL HUSBY

Trondos - Coop Trondheim & Omegn BA

NYLANDER næringsmegling
RIKTIG GJENPART BEKREFTES
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Doknr: 7159 Tinglyst: 14.04.2005 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

414/392

REGISTRERT
15. 06. 90
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR. 12870

Doknr: 12870 Tinglyst: 15.06.1990 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING OM VARMEKABEL I OFFENTLIG FORTAU.

Undertegnede eier av eiendommen Harald Hårfagres gt.7 er kjent med "Retningslinjer for legging av varmekabler i offentlig fortau i Trondheim", vedtatt i Trondheim Formannskap 28.9 70, og erklærer herved at ovennevnte eiendom hefter for at disse forpliktelser i sin helhet oppfylles.

Denne erklæring kan ikke slettes uten godkjenning av Trondheim kommune, Trondheim elektrisitetsverk og Televerket.

Eieren av eiendommen sørger for at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen og dekker alle kostnader i denne forbindelse. Når tinglysningen er innført i grunnboken sendes originaldokumentet med påskrifter til Trondheim eletrisitetsverk for oppbevaring. Kopi av dokumentet vil så bli sendt eiendommens eier.

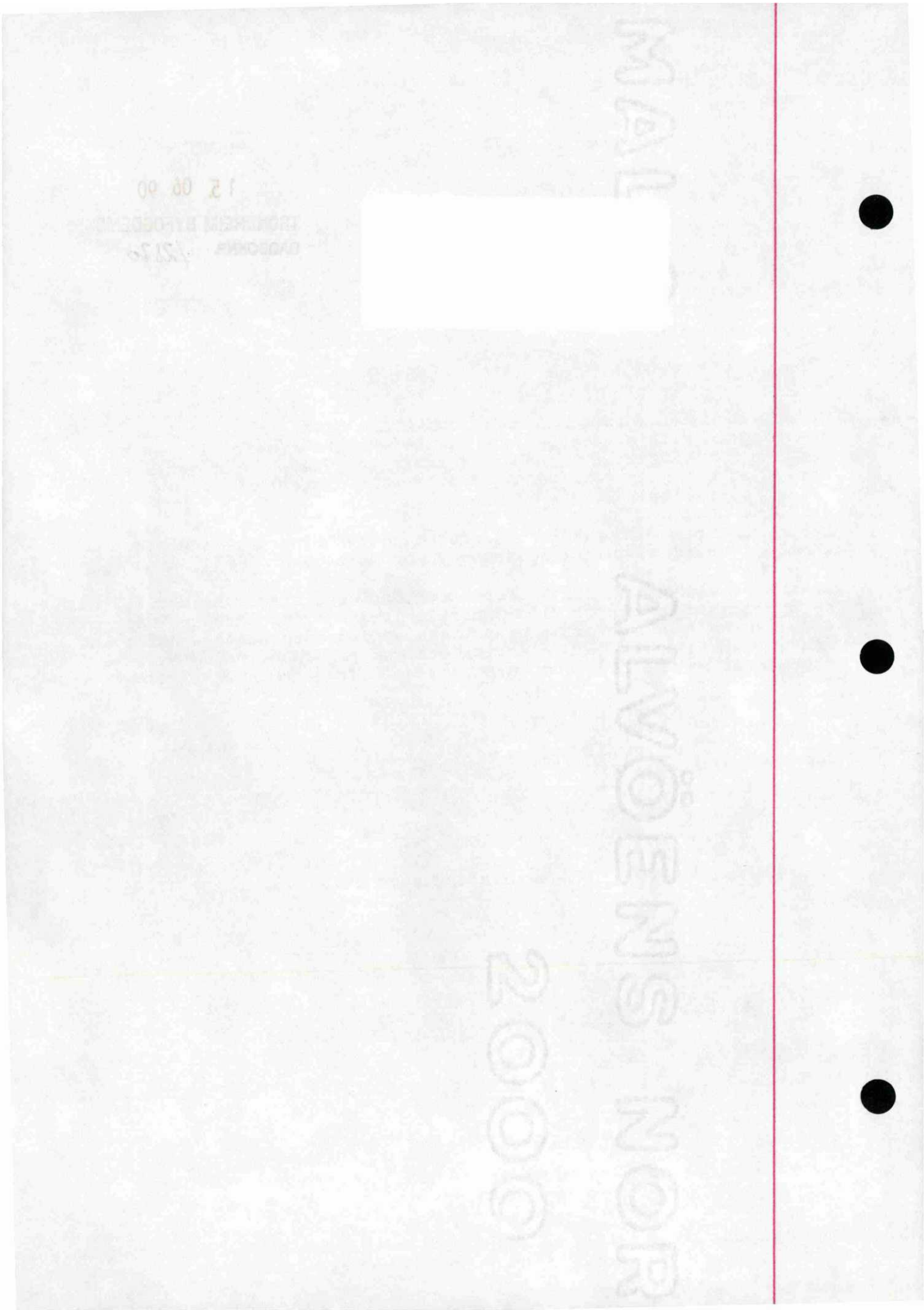
Trondheim den 29/5 19.90

Som eier av Harald Hårfagres gt.7

ABRA EIENDOM

Forpliktende underskrift

880629jb-Tingl



OVERENSKOMST

DAGBOKFØRT
8
25 MAR 88 08127
BYSKRIVERIET I
TRONDHEIM

MELLOM

NORSK DATA A/S

OG

TRONDHEIM ELEKTRISITETSVERK

VEDRØRENDE NETTSTASJON NR 1741 I BYGNING PÅ EIENDOMMEN HAAKON VIII'S GT. 7, G.NR. 413, B.NR. 127.

1. Norsk Data A/S gir med dette TEV en stedsevarig rett til å drive en nettstasjon i ovennevnte bygning.
2. Eieren stiller rommet vederlagsfritt til TEV's disposisjon mens all innredning og jerndeler som rister, dører og sjalusier bekostes og vedlikeholdes av TEV.
3. Eieren gir TEV rett til nødvendig adkomst til rommet over hele døgnet, og rett til å legge og vedlikeholde kabler og annet utstyr som tilhører nettstasjonen.
4. Enhver skade som påføres eiendommen i forbindelse med innredning og drift av nettstasjonen, skal utbedres av TEV uten unødig opphold og uten utgift for eieren. Eventuelle skader eller ulemper som ikke lar seg utbedre erstattes etter avtale eller skjønn.
5. TEV har rett til å føre kabler ut av rommet og levere strøm til andre abonnenter hvis dette kan skje uten fortrengsel for eierens fremtidige behov under normale forhold.
6. Dersom eieren ønsker å flytte anlegget, må han selv bære omkostningene ved dette. Faller TEV's behov for nettstasjonen bort, kan eieren vederlagsfritt få tilbake rommet i ryddet tilstand.
7. Denne overenskomst tinglyses som heftelse på eiendommen, og den kan ikke sies opp av nåværende eller fremtidige eiere. Omkostningene i forbindelse med tinglysing dekkes av TEV.

Trondheim, den 18/3 1988

NORSK DATA A/S

Ase Lunde

Trondheim, den / 19

TRONDHEIM ELEKTRISITETSVERK

Trondheim Elektrisitetsverk
for adm. direktør

30-DA-154
120287

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Håkon Magnussons gate 34, 7041 Trondheim
Gnr. 414, Bnr. 577, andelsnr. 3 i TINDVEDTUNET BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260078

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Georg Høin

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 990 00 004

E-post: georg.hoin@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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