



PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

HARALD HÅRFAGRES
GATE 14

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Harald Hårfagres gt 14
5001/414/46/540/0/0

Rapportdato

27.05.2026

TG 0		0
TG 1		9
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		1

HARALD HÅRFAGRES GT 14 - 5001/414/46/540/0/0

Befaring utført den 10.06.2026 av:



Ståle Myhren
Aktiva Eiendomstakst AS

Sertifisert takstmann 25 år i faget

Væretroa 209
7055 TRONDHEIM

+4748480478
post@aktiva-takst.no



Medlem av
NITO



Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU



Ikke undersøkt

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

HARALD HÅRFAGRES GT 14 - 5001/41 4/46/540/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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



Forutsetninger

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



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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 befaringdato.



Om boligen

Adresse: Harald Hårfagres gt 14 , ,

Matrikkel: 5001/414/46/540/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2020

Hjemmelshaver(e): Torunn Larsen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Megler

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 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen vurderes å være i normalt god teknisk stand, og det er ikke registrert vesentlige avvik utover det som kan forventes som normal bruksslitasje. Det er ikke avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak, utover ordinært vedlikehold som må påregnes for en bolig av denne typen og alderen. For nærmere detaljer vises det til vurderingene av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Hindringer på befaringdagen

Ingen hindringer på befaringdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.



Areal/oppmåling

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

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

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

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

2-Etasje

BRA-i 65 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 12 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, teknisk bod, bad, stue/kjøkken og 2 soverom	Beskrivelse av BRA-e Ekstern bod	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong

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

BRA 70 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940 Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Arealet er en tildelt del av felles areal.



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

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Våtrom - Totalvurdering av fuktsøk:

1

Dokumentasjon

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

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Det forutsettes at det som er oppgradert er utført etter gjeldene regelverk

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Egenerklæringen er gått gjennom av takstmann. Det er ikke anmerket forhold som vurderes som vesentlig for boligens tilstand

Når ble egenerklæringen signert?

Denne er datert, 30.04.26

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 17.04.18 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert 29.03.21

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

Nei

Kommentar:

Det er ingen indikasjon på avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslys eller andre forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet.

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

Generell beskrivelse av vinduer

3 lags vinduer med aluminium utside

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår dette er en brann og lydisolert dør. Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm. Terrassedør er heve/skyvedør i aluminium/glass. Ved kontroll er det ikke registrert avvik.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

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

Type:

Balkongen er en betongkonstruksjon, gelender av glass og metall. Terrassen er dekket med terrassebord

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Kommentar:

Rekkverks høyde tilfredstiller gjeldende krav.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Balkongen er av betong og metall. Gulvet på balkongen er terrassegulv av tre. Ved kontroll ble det ikke registrert avvik

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Det er flis på gulv og vegg, system himling med downlights

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Det er ikke gitt opplysninger om at badet rommet er vesentlig oppgradert etter byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Kommentar:

Det er foretatt visuell kontroll av overflater på badet rommet. Det ble ikke registrert avvik eller forhold som indikerer skade ved befaringen. Overflatene fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med krysslaser for å kontrollere fall mot sluket. Det er målt fra overflate ved dørterskel til overflate ved sluket.

Det registreres fall utenfor våtsone (1:100), og det er registrert 25 mm fall i våt sone mot sluket. Dette er innenfor de krav som stilles til fall i våtrom og dusjsone.

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

Det er ikke registrert skader eller avvik utover normal bruksslitasje på overflatene.

Levetid:

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Baderommet er en baderomskabin med sluk av metall dette er en type konstruksjon hvor membran og klemring ikke er synlig.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

I denne typen sluk er klemring/membran normalt vanskelig å se.

Bilde



Bilds av sluk i badet

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:

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

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 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)

Baderommet har avløp i plast(rør i rør) og plast avløp, montert Sanitærutstyr framstår i god teknisk stand. Montert utstyr og avrenning er på enkel måte funksjon Rødven, avvik utover aldring slitasje ble ikke registrert.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel. Dette er en tilfredsstillende løsning

Sanitærutstyr:

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

Kommentar:

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

Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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:

Baderommet er en baderom kabin, det er ikke tilgang for måling av fukt inne i konstruksjonen.

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**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

Kommentar:

Det er ingen anbefalte tiltak.

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

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

TG 1: Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Ingen nivåforskjell mellom rom. Lokale avvik innenfor et rom er innenfor 10 millimeter

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

Kommentar:

Det er foretatt søk med fuktmåler foran kjøkken innredningen og i benkeskap. Det ble ikke registrert indikasjoner på lekkasje

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Ventilator er koblet til byggets sentralanlegg. Det er foretatt en enkel funksjons prøving, avvik ble ikke registrert.

Generell beskrivelse av innredning

Innredningen har folierte skrog med slette 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:**

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

Levetid:

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og 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

Kommentar:

Det er foretatt prøving ved at det ble tappet på to tappesteder samtidig, det ble ikke registrert vesentlig trykkforskjeller.

Hvordan type oppvarming har boligen?

Boligen har vannbåren gulvvarme, og balansert ventilasjon

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Luft aggregat er plassert i egen bod

Er varmtvannsberederen kontrollert?**Kommentar:**

Boligen har ikke varmtvannsbereder

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekranter ble ikke søkt påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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 sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Entre

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Kommentar:

Ved enkel kontroll av det elektriske anlegget er det ikke registrert avvik.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Det er ikke bereder i boligen

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Det er håndholdt brannslukkingsapparat i boligen

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Boligen er tilknyttet sentralt brannvarslingsanlegg.

**Overflater gulv**

Det er parkett på gulvene

Overflater vegg / himling

Det er malte plater i himling og på vegger. Det er downlight i himling i entré.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Det er foretatt visuell kontroll av innvendige overflater. Det er ikke registrert avvik utover normal bruks slitasje



Adresse

Harald Hårfagres gate 14, 7041 TRONDHEIM

Dato for energimerking

27.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-302902

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300691077

Gårdsnummer

414

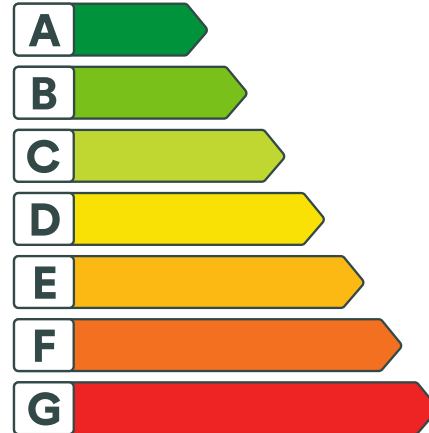
Bruksnummer

540

Seksjonsnummer

46

Bruksenhetsnummer

H0202


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2020

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

65,0 m²

Oppvarmet bruksareal

65,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

64,62 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

66,49 kWh/m²

Totalt levert pr. år

5 825 kWh



Harald Hårfagres gate 14, 7041 TRONDHEIM



Detaljer

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



Harald Hårfagres gate 14, 7041 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

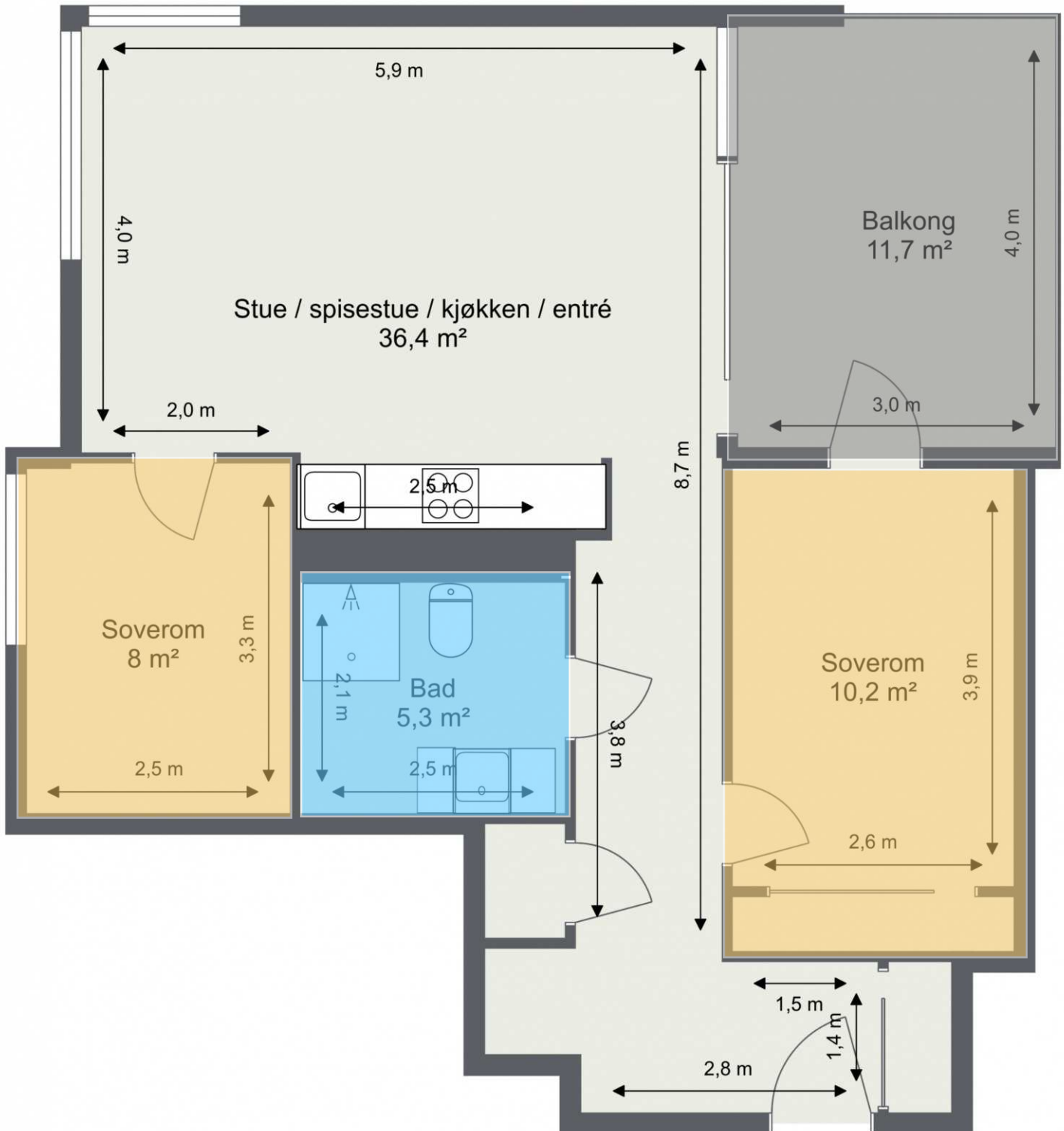
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>

Harald Hårfagres Gate 14

2. Etasje



Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260145
Adresse	Harald Hårfagres gate 14		
Postnr.	7041	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Torunn Søbstad Larsen		

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?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

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 soppkader?

Nei Ja

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

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

Initialer selger:
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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 takteking/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

Initialer selger:
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Nei Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

- Nei Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

- Nei Ja

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

Initialer selger:
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Andre relevante forhold

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

Initialer selger:
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 forsikringspremie 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 nedstignende linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstignende 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

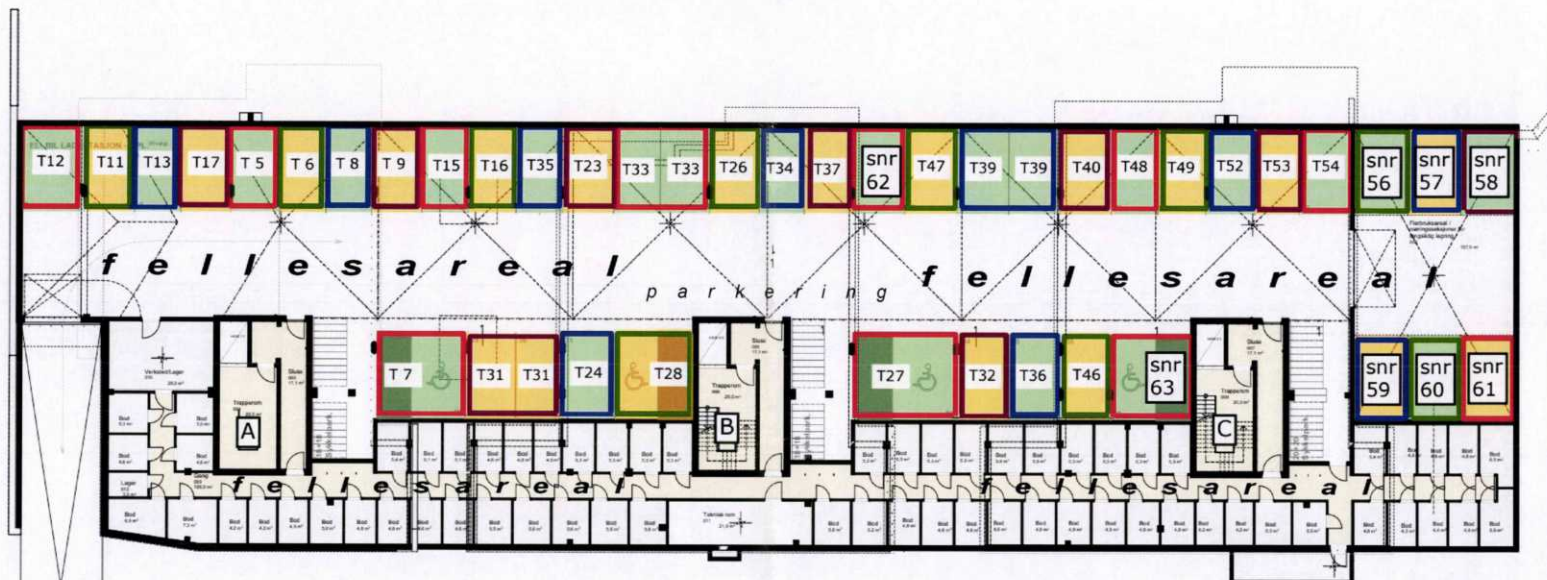
30.04.2026

Signert av

Torunn Søbstad Larsen

kjeller

Bygningsnr 300691082



Eierseksjonering

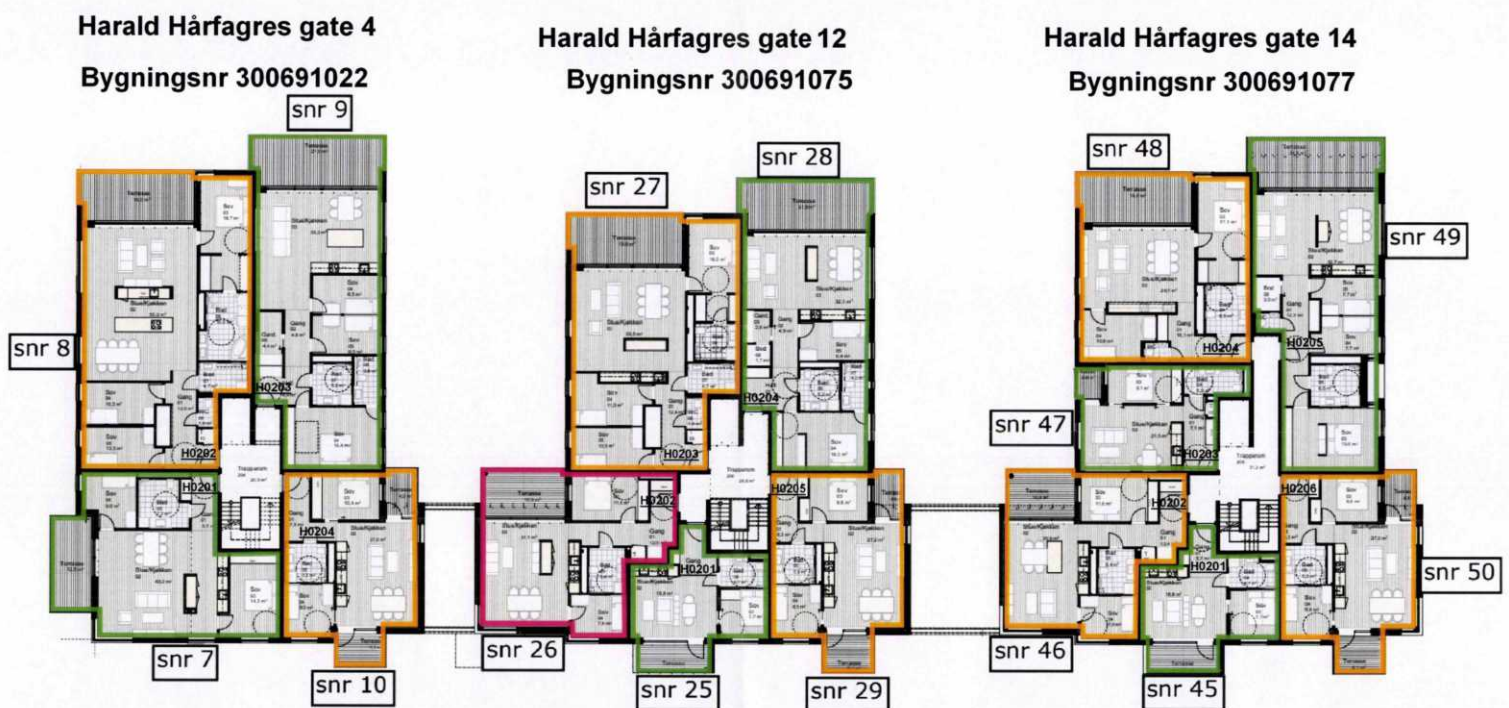
Gnr: 414 Bnr: 540 i Trondheim kommune

Saksnr.: 2020 34346

Dato: 18.02.2020

Side 2 / 6





2.etasje

snr = seksjonsnummer

Eierseksjonering

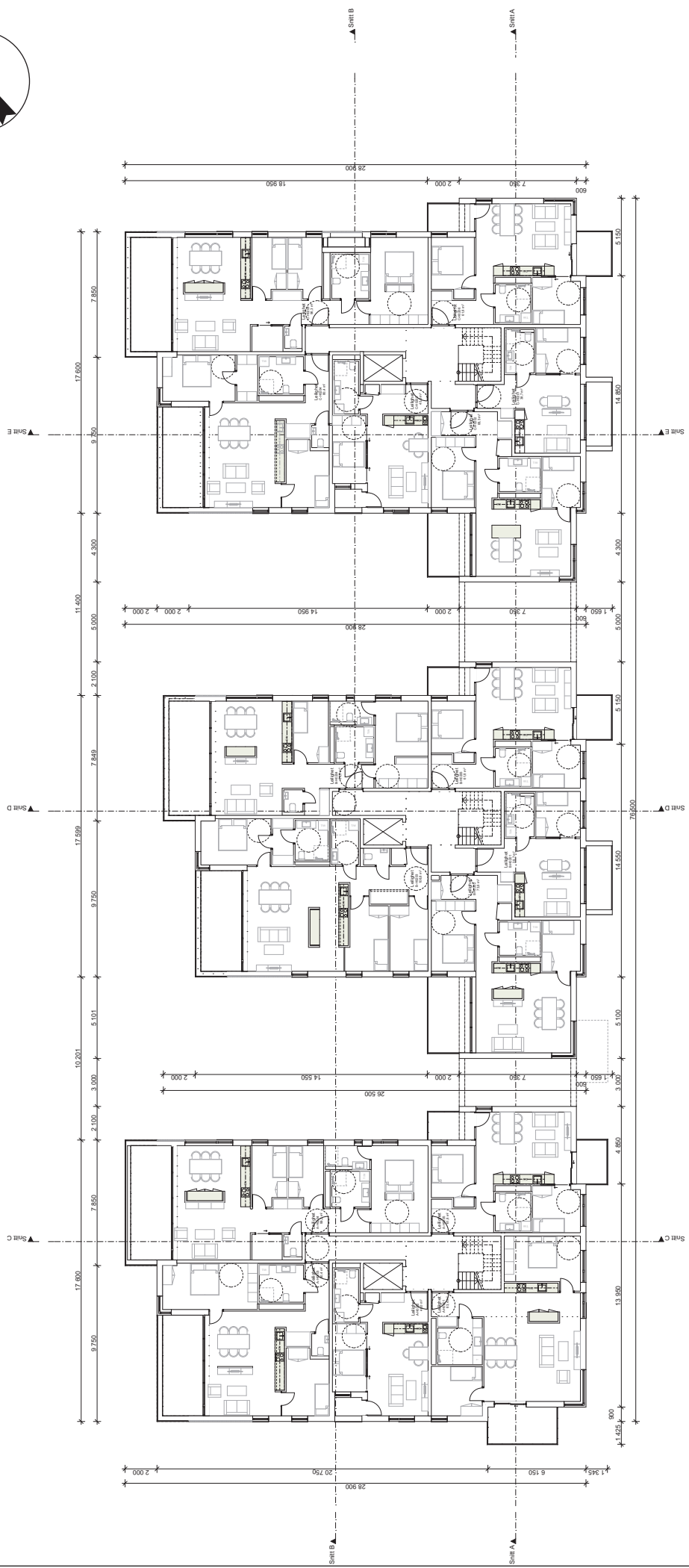
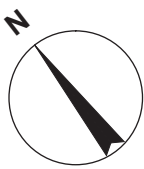
Gnr: 414 Bnr: 540 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202034346

Dato: 18.02.2020

Side 4/6





Prosjekt Harald Håråfreges gate 8	
Prosjektansvarlig JSTARKENTER AS Mellornis 56 7018 Trondheim	
Tilskriver L&L Entreprenør AS Lillveien, Tanemsbrøvegen 159 7540 Klabu	Grnr/Brn/Festlign. 41/0529_41/0500 Dato 2022/08 Kontroll SP OH
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning Plan 2. Etasje	Målestokk 1:250 (A3)
Tegningsnr. VEDLEGG E-2	

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET LADE PARK

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

Første gang vedtatt: 28.05.2020, sist endret: 09.04.2026

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Lade Park.

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 414, bnr. 540 i Trondheim kommune.

Eiendommens adresse er: Harald Hårfagres gate 4-20.

Sameiet er iht. tinglyst seksjoneringsvedtak oppdelt i 63 seksjoner.
Seksjonene 1-55 er seksjonert til boligformål og seksjonene 56-63 er seksjonert til næringsformål.

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

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen.

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

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 2 PARKERING OG BODER

Det er 37 parkeringsplasser og 6 flerbruksplasser i parkeringskjelleren. 35 Parkeringsplasser er tinglyst som tilleggsareal til seksjoner. To parkeringsplasser (seksjon 62 og 63) og alle seks flerbruksplasser (seksjon 56-61) er tinglyst som næringsseksjoner.

Eiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av parkeringsareal må ikke være til

skade eller ulempe for andre seksjonseiere på en urimelig eller unødvendig måte. Bilvask er ikke tillatt i parkeringskjelleren.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra parkeringskjelleren. Utleie av parkeringsplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Utleie av parkeringsplass kan kun skje til andre seksjonseiere i sameiet. Utleie av parkeringsplass skal varsles styret.

Det er etablert 3 parkeringsplasser for forflytningshemmede (HC-plasser). Dersom eier av en boligseksjon eller et medlem av dennes husstand kan dokumentere behov for p-plass tilpasset handikappede, skal dette søkes løst gjennom bytte av p-plass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov. 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. Rullestolbrukere bør ha fortrinnsrett til HC-plasser. Bytte administreres av styret. Denne bestemmelsen gjelder dog kun for de seksjoner som har parkeringsplass tinglyst som tilleggsareal.

Det tillates at seksjonseiere setter opp strømuttak eller ladepunkt for El-bil/ladbar hybridbil ved seksjonseiers biloppstillingsplass, eller andre steder som styret anviser, etter skriftlig søknad til og godkjenning fra styret. Seksjonseier som ønsker å gjøre bruk av ladepunkt for El-bil/ladbar hybridbil må selv bekoste eget godkjent teknisk anlegg, kabling, uttak, tilknytning til egen strømmåler for forbruk slik at seksjonseieren betaler for forbruket og vedlikehold av det tekniske anlegget. Autorisert installatør skal benyttes, arbeidene skal gjøres forskriftsmessig og styret skal ha kopi av ferdigattest før ladepunktet tas i bruk. Ved overtredelse av disse kravene kan seksjonseier bli holdt ansvarlig for eventuelle kostnader. Styret kan beslutte og er berettiget til å kreve/gjøre endringer på eksisterende anlegg dersom dette er nødvendig av hensyn til sikkerhet, herunder kreve at seksjonseiere benytter felles infrastruktur for lading av biler, dersom slik infrastruktur blir montert.

Dersom en seksjonseier har fått samtykke til å anlegge ladepunkt på en HC-plass uten at seksjonseieren har behov for HC-plass, og denne seksjonseieren deretter må foreta et bytte av parkeringsplass med en seksjonseier med dokumentert behov for HC-plass skal den sistnevnte seksjonseieren dekke kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt på den parkeringsplassen som førstnevnte seksjonseier bytter til. Dersom sistnevnte seksjonseier ikke har behov for eget ladepunkt må førstnevnte seksjonseier selv bekoste dette på den p-plass seksjonseieren bytter til. Bestemmelsen forutsetter at det er tilrettelagt for ladepunkt på den p-plass seksjonseieren må bytte til. Dersom det ikke er tilrettelagt for ladepunkt på den p-plass seksjonseieren må bytte til må sameiet dekke kostnadene for dette. Seksjonseier må i begge tilfeller selv dekke kostnad for ladepunktet med tilkobling.

Alle boligseksjoner har eksklusiv bruksrett til 1 stk. bod hver på fellesareal. Eventuell endring av bod kan kun foretas med godkjenning fra styret og tilslutning fra de respektive rettighetshavere.

Oversikt over fordeling av parkeringsplasser og boder følger som vedlegg til disse vedtekter.

§ 3 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte seksjonseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 4 EIERFORHOLD

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

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

Ingen kan kjøpe eller erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 5 HEFTELSEFORM

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

§ 6 RÅDERETT

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

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

Boligen kan fritt utleies for langtidsutleie.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne. Ved vurderingen av hva som anses unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen, og at deler av fellesarealene utelukkende betjener boligarealene mens andre deler utelukkende betjener næringsarealet.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjenning brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates

bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 7 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst seks seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Sakliste skal medfølge innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

§ 8 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) Årsmelding fra styret
- b) Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- c) Valg av styremedlemmer
- d) Valg av valgkomité
- e) Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering, dersom det ikke tidligere er behandlet i ekstraordinært årsmøte.

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

§ 9 STEMMERETTSREGLER

I årsmøtet regnes stemmene etter antall boligseksjoner, slik at hver boligseksjon (seksjon 1-55) har én stemme.

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

§ 10 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i esl.§20 annet ledd annet punktum

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mindre enn 5% av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

§ 11 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.

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

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

§ 12 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 4 – 6 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og inntil fem andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret.

Styret velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Ved første styrevalg velges halvparten av styremedlemmene for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

§ 13 STYREARBEIDET

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

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

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

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 14 OM STYREMØTET

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

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

§ 15 VALGKOMITÉ

Valgkomitéen skal bestå av tre – 3 – medlemmer, en leder, et medlem og en vara. Valgkomitéen konstituerer seg selv.

§ 16 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan delta i avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

§ 17 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 18 REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 20 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen.

Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Seksjonseiers ansvar inkluderer leietaker og/eller besøkende.

§ 21 VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) balkong og terrasse ol. som inngår i seksjonens hoveddel

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke fasademaling, utskifting av sluk på balkong, vinduer, ytterdører og balkonger/terrasser ol.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter esl. §32. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte sameier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter sameieren å varsle styret umiddelbart.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter esl. § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. esl. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen. Med unntak av gassbeholder for gassgrill som tillates oppbevart på balkong.

§ 22 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

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

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

§ 23 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter eierbrøk for boligseksjonene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader for parkeringsplasser og næringsseksjoner enhetsfordeles.

På grunnlag av årsbudsjett utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnløstelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

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

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

§ 24 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

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

§ 25 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter esl. § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 26 ENDRINGER I VEDTEKTENE

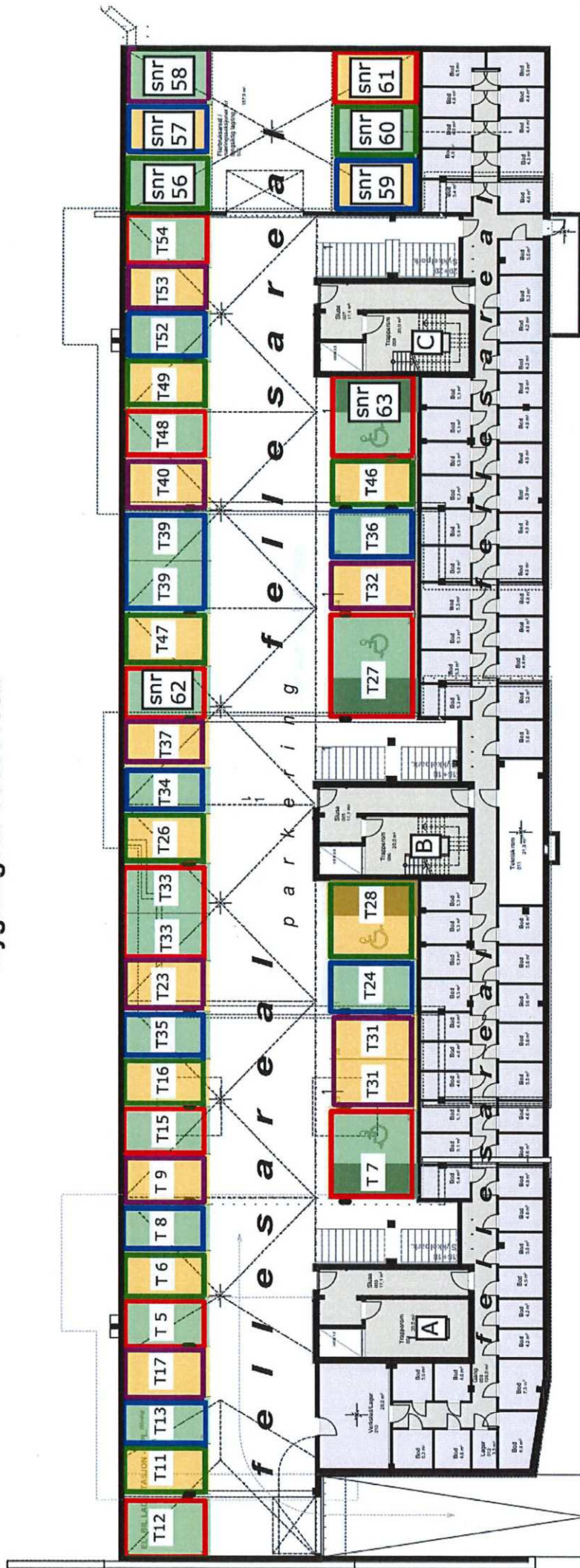
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

§ 27 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

kjeller

Bygningsnr 300691082



Eierseksjonering

Gnr: 414 Bnr: 540 i Trondheim kommune

Saksnr.: 2020 34346

Dato: 18.02.2020

Side 2 / 6

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Lade Park

Tid: Torsdag 09.04.2026 kl. 19:00

Sted: Lade Kirkelige Aktivitetssenter, Harald Hårfagres gate 2

Sak 1. Konstituering

- Registrering av fremmøte: 33 stemmeberettigede
 - Valg av møteleder og referent:
 - Møteleder: Mia Marie Iversen, Kjeldsberg Boligforvaltning
 - Referent: Øystein Mork
 - Valg av seksjonseier til å signere protokoll sammen med møteleder:
 - Nils Peder Nordtømme
 - Godkjenning av innkalling og dagsorden:
 - Innkalling og dagsorden ble godkjent.
 - Møtet ble erklært lovlig satt.
-

Sak 2. Styrets årsmelding

- Årsmeldingen ble tatt til orientering.
-

Sak 3. Årsregnskap 2025

- Godkjenning av årsregnskap
- Disponering av resultat
- Revisjonsberetning
- Orientering om budsjett for inneværende år

Årsregnskap med revisjonsberetning og budsjett fulgte vedlagt.

- Årsregnskapet ble godkjent.
-

Sak 4. Godkjenning av styrets honorar for perioden 2025–2026

- Det er avsatt 60 000,- til styrehonorar for perioden 2025–2026.
 - Ingen innvendinger.
 - Godkjent.
-

Sak 5. Innmeldte saker

Sak 5.1 Vedtektsendring

Beskrivelse:

Utbygger i Sameiet Lade Park har nå solgt seksjon 60 inkludert tilknyttede boder. Dette medfører at følgende avsnitt, avsnitt 9 i vedtektenes §2, bør fjernes:

«Seksjon 60 har eksklusiv bruksrett til 5 boder på fellesareal. Seksjonseier av seksjon 60 har rett til å leie ut og/eller videreselge disse bodene. Eventuell endring av rettighet til bod kan kun foretas med godkjenning fra styret og tilslutning fra de respektive rettighetshavere. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.»

Forslag til vedtak:

Sameiets vedtekter §2, 9. avsnitt fjernes.

- Det ble også presisert at boder og parkeringsplasser ikke skal kunne leies ut eksternt.
- Saken ble godkjent.
- Det ble fremmet forslag om ytterligere vedtektsendring hvor det presiseres at boder (som parkeringsplasser) ikke skal kunne leies ut eller selges eksternt.

Sak 6. Valg

Verv	Navn	Periode	Valgt
Styreleder for 1 år	Kent Rune Rennan	2026 - 2027	Berit Steen
Styremedlem for 2 år	Berit Steen	2026 - 2028	Jan Erik Thorkildsen
Styremedlem for 2 år	Sebastian Ernholm	2026 - 2028	Stein Kverneng
Styremedlem for 2 år	Øystein Danielsen Mork	2026 - 2028	Øystein Danielsen Mork
Styremedlem for 2 år	Grete Ulstad	2025 - 2027	Ikke på valg
Styremedlem for 2 år	Per Kristian Andersen	2025 - 2027	Ikke på valg
Varamedlem for 1 år	Elin S. Wiig	2026 - 2027	Inga Sofie Kvernmo
Varamedlem for 1 år	Elin Tollefsen	2026 - 2027	Trond Erik Hågensen
Leder av valgkomité for 1 år	Bjørn Anthun	2026 - 2027	Per Erik Strand
Valgkomité for 1 år	Kjell Inge Fremo	2026 - 2027	Kjell Inge Fremo
Valgkomité for 1 år	Bjørn Hoseth	2026 - 2027	Berit Fløisand Moen

Budsjett 2026

Sameiet Lade Park

Alle beløp i NOK

	Budsjett		Virkelig	
	2026	2025	Regnskap pr august 2025	Regnskap 2024
Felleskostnader	1 410 560	1 291 610	861 080	1 227 876
Leieinntekter	104 400	102 050	68 032	92 880
Fjernvarme	475 000	475 000	316 664	386 121
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	345 000	345 000	230 000	345 840
Sum inntekter	2 334 960	2 213 660	1 475 776	2 052 717
Diverse lønn og andre godtgjørelser	68 460	68 460	68 460	-6 846
Revisjonshonorar	14 900	14 000	14 170	13 260
Forretningsførerhonorar	83 000	78 550	58 911	76 260
Andre honorarer og kontingenter	84 000	60 000	47 148	60 608
Kommunale avgifter og renovasjon	3 000	3 000	2 141	1 119
Administrasjons- og møteutgifter	18 000	18 000	4 351	8 240
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	151 800	131 800	93 684	149 117
Vakthold/ alarm/ internkontroll	46 000	47 350	22 366	46 307
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	297 300	291 000	218 607	281 521
Renhold/ matteservice	116 500	116 500	70 636	111 900
Vedlikehold/ drift	177 600	174 500	100 937	124 911
Energikostnader	80 000	80 000	35 797	66 368
Fjernvarme	475 000	475 000	179 125	386 121
Fellesavtale TV og bredbånd	345 000	345 000	219 560	329 340
Forsikring	216 400	202 500	137 911	180 004
Avsetning framtidig vedlikehold	150 000	100 000	66 667	114 439
Gebyr og bankomkostninger	8 000	8 000	2 584	9 104
Sum driftskostnader	2 334 960	2 213 660	1 343 054	1 951 773
Driftsresultat	0	0	132 722	100 944
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter	0	0	19 562	43 951
Finansresultat	0	0	19 562	43 951
Resultat	0	0	152 285	144 895
Overføringer				
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0	144 895
Sum overføringer	0	0	0	144 895

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET LADE PARK

Vedtatt: 28.05.2020

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

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

ANSVAR - OMFANG

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

SIKKERHET - LÅSING

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

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

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

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

På grunn av stor brannfare og av hensyn til sjenerende røyk og lukt, er bruk av kullgrill på balkonger og terrasser forbudt.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.

Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger. Mating av ville dyr og fugler på eiendommen er ikke tillatt.

PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet. Det er kun tillatt med parkering på de oppmerkede plassene. Det er ikke tillatt å parkere på oppmerket p-plass tilhørende en annen seksjonseier uten å ha avtale om dette.

DYREHOLD

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

MATING AV FUGLER OG DYR

Mating av fugler og dyr på verandaer og sameiets fellesområde er ikke tillatt, unntak er mating av egne kjæledyr på egen veranda.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

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

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

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

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Lade Park

Tid: Torsdag 09.04.2026 kl. 1900

Sted: Lade Kirkelige Aktivitetssenter, Harald Hårfagres gate 2.

Til behandling foreligger:

Sak:

1. **Konstituering**

Registrering fremmøte

Valg av møteleder og referent

Valg av én seksjonseier til å signere protokoll sammen med møteleder

Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. **Styrets årsmelding**

Følger vedlagt

3. **Årsregnskap 2025**

Godkjenning av årsregnskap

Disponering av resultat

Revisjonsberetning

Orientering om budsjett for inneværende år

Årsregnskap med revisjonsberetning og budsjett følger vedlagt

4. **Godkjenning av styrets honorar for perioden 2025-2026**

Det er avsatt 60 000,- til styrehonorar for perioden 2025-2026

5. **Innmeldte saker**

Sak 5.1 Vedtektsendring

Sak fra styret

Beskrivelse:

Utbygger i Sameiet Lade Park har nå solgt seksjon 60 inkl. tilknyttede boder. Dette medfører at følgende avsnitt, avsnitt 9 i vedtektenes §2, bør fjernes:

«Seksjon 60 har eksklusiv bruksrett til 5 boder på fellesareal. Seksjonseier av seksjon 60 har rett til å leie ut og/eller videreselge disse bodene. Eventuell endring av rettighet til bod kan kun foretas med godkjenning fra styret og tilslutning fra de respektive rettighetshavere. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.»

Forslag til vedtak:

Sameiets vedtekter §2, 9. avsnitt fjernes

6. Valg

Verv	Navn		Innstilling
Styreleder for 2 år	Kent Rune Rennan	På valg	Berit Steen
Styremedlem for 2 år	Berit Steen	Innstilt som styreleder	Jan Erik Thorkildsen
Styremedlem for 2 år	Sebastian Ernholm	På valg	Stein Kverneng
Styremedlem for 2 år	Øystein Danielsen Mork	På valg	Øystein Danielsen Mork
Styremedlem for 2 år	Grete Ulstad	1 år igjen	Ikke på valg
Styremedlem for 2 år	Per Kristian Andersen	1 år igjen	Ikke på valg
Varamedlem for 1 år	Elin S. Wiig	På valg	Inga Sofie Kvernmo
Varamedlem for 1 år	Elin Tollefsen	På valg	Trond Erik Hågensen
Leder av valgkomité for 1 år	Bjørn Anthun	På valg	Per Erik Strand
Valgkomité for 1 år	Kjell Inge Fremo	På valg	Kjell Inge Fremo
Valgkomité for 1 år	Bjørn Hoseth	På valg	Berit Fløisand Moen

Valgkomiteens innstilling ligger også vedlagt.

Årsmøtet kan bare ta beslutning om saker som er angitt i denne innkallingen. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Bare seksjonseiere eller personer med fullmakt fra seksjonseiere har stemmerett i årsmøtet. Dersom samboer/ektefelle ikke er registrert som medeier må det medbringes fullmakt fra eier. Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Valgene foregår ved håndsopprekking hvis ikke årsmøte ved de enkelte valg bestemmer skriftlig avstemming.

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Lade Park

FULLMAKT

Dersom du/dere ikke kan være til stede på årsmøtet kan fullmektig møte med skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten leveres møteleder før oppstart av møtet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn eier: _____

Fødselsdato: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Gir herved fullmakt til:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Til å møte og stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte for
Sameiet Lade Park

Sted/Dato

Eiers underskrift

Årsmelding 2025/2026 Sameiet Lade Park

Styret har i perioden bestått av

Styreleder:	Kent Rune Rennan	valgt i 2025 for 1 år
Styremedlemmer:	Sebastian Ehrnholm	valgt i 2025 for 1 år
	Øystein Danielsen Mork	valgt i 2024 for 2 år
	Grethe Ulstad	valgt i 2025 for 2 år
	Per Kristian Andersen	valgt i 2025 for 2 år
	Berit Steen	valgt i 2025 for 2 år
Varamedlemmer:	Elin S. Wiig	valgt i 2025 for 1 år
	Elin Tollefsen	valgt i 2025 for 1 år

Sameiet består av 55 boligseksjoner på gnr. 414, bnr. 540 i Trondheim kommune. Eiendommen er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Styremøter

I løpet av perioden siden årsmøte 2025 har styret gjennomført 6 styremøter.

Faste saker: Referat fra siste møte, økonomi, beboerhenvendelser, eventuelt, neste møte.

Befaringer, dugnad og beboermøte

Mai:	Vårdugnad med vekt på utearealet, samt vask av ytterdører og noe fellesareal. Kaffe og kaker ble servert.
Juni:	Beplantning av uteplanter i bed og kasser. Gjennomført 5-årsbefaring av fellesareal med utbygger HAW Entreprenør.
Sept./Okt.:	Ista Norge utførte montering og programmering av kommunikasjon på energimålere.

Servicekontrakter

Sameiet har i alt 21 servicekontrakter og disse er i 2025/2026 vedlikeholdt.

Styret har siden fjorårets årsmøte bl.a. arbeidet med følgende saker og tema:

- Løpende kontakt med vår forretningsfører Kjeldsberg Boligforvaltning.
- Oppfølging av beboerhenvendelser.
- Reforhandlet og inngått ny avtale med NTE Telekom/Altibox, på samme vilkår, men med bedre leveranse.
- Organisert og gjennomført montering av kommunikasjon på energimålere sammen med Ista Norge.
- Gjennomført 5-årsbefaring av fellesarealer med utbygger HAW Entreprenør.

Sameiet Lade Park 2025



Resultatregnskap

Sameiet Lade Park

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader		1 291 620	1 227 876	1 291 610	1 410 560
Leieinntekter		102 048	92 880	102 050	104 400
Fjernvarme	2	328 286	386 121	475 000	475 000
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd		345 000	345 840	345 000	345 000
Sum inntekter		2 066 954	2 052 717	2 213 660	2 334 960
Diverse lønn og andre godtgjørelser	3	68 460	-6 846	68 460	68 460
Revisjonshonorar	3	14 170	13 260	14 000	14 900
Forretningsførerhonorar		78 548	76 260	78 550	83 000
Andre honorarer og kontingenter		58 798	60 608	60 000	84 000
Kommunale avgifter og renovasjon		2 541	1 119	3 000	3 000
Administrasjons- og møteutgifter		9 909	8 240	18 000	18 000
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	4	141 718	149 117	131 800	151 800
Vakthold/ alarm/ internkontroll	4	48 167	46 307	47 350	46 000
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer		279 484	281 521	291 000	297 300
Renhold/ matteservice		106 199	111 900	116 500	116 500
Vedlikehold/ drift	5	206 441	124 911	174 500	177 600
Energikostnader		59 646	66 368	80 000	80 000
Fjernvarme	2	328 286	386 121	475 000	475 000
Fellesavtale TV og bredbånd		329 340	329 340	345 000	345 000
Forsikring		201 023	180 004	202 500	216 400
Avsetning framtidig vedlikehold	6, 7	118 133	114 439	100 000	150 000
Gebyr og bankomkostninger		8 853	9 104	8 000	8 000
Sum driftskostnader		2 059 714	1 951 773	2 213 660	2 334 960
Driftsresultat		7 239	100 944	0	0
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		62 573	43 951	0	0
Finansresultat		62 573	43 951	0	0
Resultat		69 812	144 895	0	0
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	8	69 812	144 895	0	0
Sum overføringer		69 812	144 895	0	0

Balanse pr 31. desember

Sameiet Lade Park

Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12.2025	Pr. 31.12.2024
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	1 064
Andre fordringer		65 881	65 560
Sum fordringer		65 881	66 625
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6, 7	1 304 642	1 025 787
Sum omløpsmidler	9	1 370 523	1 092 411
Sum eiendeler		1 370 523	1 092 411
 Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	448 384	378 573
Sum opptjent egenkapital		448 384	378 573
Sum egenkapital		448 384	378 573
 Gjeld			
Vedlikeholdsfond	6, 7	593 475	475 343
Sum avsetninger til vedlikeholdsfond		593 475	475 343
 Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 460	96 707
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 922	0
Annen kortsiktig gjeld	2	210 281	141 789
Sum kortsiktig gjeld	9	328 663	238 496
Sum gjeld		922 138	713 839
Sum egenkapital og gjeld		1 370 523	1 092 411

TRONDHEIM,
Styret for Sameiet Lade Park

Kent Rune Rennan
Styrets leder

Sebastian Ehrnholm
Styremedlem

Øystein Danielsen Mork
Styremedlem

Grethe Ulstad
Styremedlem

Per Kristian Andersen
Styremedlem

Berit Astrid Eriksen Steen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Restanser husleie og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter

Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Om virksomheten

Foretaket er et sameie i Trondheim kommune.

Sameiet drives fra Harald Hårfagres gate 4, 7041 TRONDHEIM

Note 2 Avsetning for avregning fjernvarme 2025

Akonto fakturert fjernvarme 2025	474 996
Kostnader fjernvarme 2025	328 286
Sum kortsiktig gjeld tilbeboerne	-146 710

Avregning vil bli gjort i 2026.

For å unngå at avregningen påvirker resultatet i regnskapsåret er forventet avregning avsatt, og vises her som (kortsiktig) gjeld til beboerne. Fjernvarmeinntektene blir da på nivå med kostnadene i stedet for det vedtatte budsjettet.

Note 3 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Ytelser til ledende personer

	Styrehonorar	Pensjonskostnader	Andre godtgj.
Styret	60 000	-	-
Lønnskostnad		2 025	2 024
Lønn		60 000	54 000
Arbeidsgiveravgift		8 460	7 614
Tbf avsetn. tidl. år og avsetn. inneværende år			-68 460
Sum		68 460	-6 846

Styrehonorar for 2025 blir utbetalt i 2026 etter godkjent årsregnskap på årsmøte og styrets instruks om fordeling.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper utgjør kr **14 170**

Note 4 Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg/ brannvarsling

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på tekniske anlegg.
Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Års service lås og beslag	5 813
Service varme og sprinkler	26 669
Serviceavtale ventilasjon	6 819
Service garasjeport og reparasjoner	32 291
Parqio og port åpner abonnement	8 925
Serviceavtale Heis	49 849
Heisreparasjoner	11 352
Årskontroll brannvarslingsanlegg, slukke utsyr og abonnement	40 567
Alarmovervåking og nøkkeloppbevaring	7 600
Sum	189 885

Note 5 Vedlikehold/drift

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på sameiets eiendom.
Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Utskiftning av lysarmatur	5 856
Småreparasjoner, utstyr og diverse driftsmateriell	11 575
Årskontroll tak og lekeplasser	18 875
Montering av målere til fjernvarmeavlesning (Ista)	97 130
Filterskifte	62 000
Bepantning	1 642
Skadedyrkontroll	9 363
Sum	206 441

Note 6 Andre avsetninger for forpliktelser

	2025	2024
Avsetning til fremtidig vedlikehold 1.1	475 343	360 904
Årets avsetning til vedlikehold	118 133	114 439
Avsetning til fremtidig vedlikehold 31.12	593 475	475 343

Sameiet har i årsmøte vedtatt å foreta en periodisk avsetning til dekning av fremtidige kostnader til vedlikehold. Midlene er overført til en bundet bankkonto. Opptjente renteinntekter knyttet til denne bankkontoen kan også benyttes til å dekke fremtidige vedlikeholdskostnader og skal da også vises som en økning av vedlikeholdsfondet i regnskapet. Benyttelse av midlene krever vedtak av sameiets styre.

Note 7 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 593 475.

Note 8 Egenkapital

EK 1.1	378 573
Årets resultat	69 812
EK 31.12	448 385

Note 9 Disponible midler

Disponible midler 1.1.	853 915
Årets resultat	80 256
Endring vedlikeholdsfond	107 688
Årets endring i disponible midler	187 944
Disponible midler 31.12.	1 041 860

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Til årsmøtet i Sameiet Lade Park

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lade Park som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets 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 konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 avgå 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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår

konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Trondheim, 4.mars 2026
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Uavhengig revisors beretn...25 - Sameiet Lade Park

Name

ESTENSTAD, METTE

Date

2026-03-04

Identification

 **bankID** ESTENSTAD, METTE



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

Til Årsmøtet i Sameiet Lade Park

Valgkomiteen innstilling

Valgkomiteen har også dette året arbeidet ut fra tanken om at det er hensiktsmessig med opprettholdelse av en viss kontinuitet i styrearbeidet, samtidig som det er viktig med fornyelse og gjerne med yngre krefter involvert.

Komiteen vil bemerke at den etter sin forståelse av rollen til vararepresentanter, så deltar et varamedlem i styremøte når det blir innkalt f.eks. i forbindelse med forfall og styret må sørge for å bli beslutningsdyktig. For at slikt skal fungere bør styret sende innkalling og referat fra møtene også til varamedlemmene, slik at de er oppdaterte på sakene. Et varamedlem kan imidlertid be om å få møte i tilfelle vedkommende har meldt en sak til behandling.

Valgkomiteen innstiller med dette følgende til valget under sameiets årsmøte 2026.

<u>Verv</u>	<u>Navn</u>	<u>Periode</u>		<u>Innstilling</u>
STYRET				
Styreleder	Berit Steen	2		for 1 år
Styremedlem	Grethe Ulstad	2	ikke på valg	
Styremedlem	Per Kristian Andersen	2	ikke på valg	
Styremedlem	Øystein Danielsen Mork	2		for 2 år
Styremedlem	Stein Kverneng	2		for 2 år
Styremedlem	Jan Erik Torkhilsen	2		For 2 år
Varamedlem	Inga Sofie Kvernmo	1		for 1 år
Varamedlem	Trond Erik Hågensen	1		for 1 år
VALGKOMITE				
Formann	Per Erik Strand	1		for 1 år
Medlem	Kjell Inge Fremo	1		for 1 år
Medlem	Berit Fløisand Moen	1		for 1 år

Trondheim, den 21. januar 2026

Bjørn Bryn Anthun (formann)

Bjørn Hoseth

Kjell-Inge Fremo



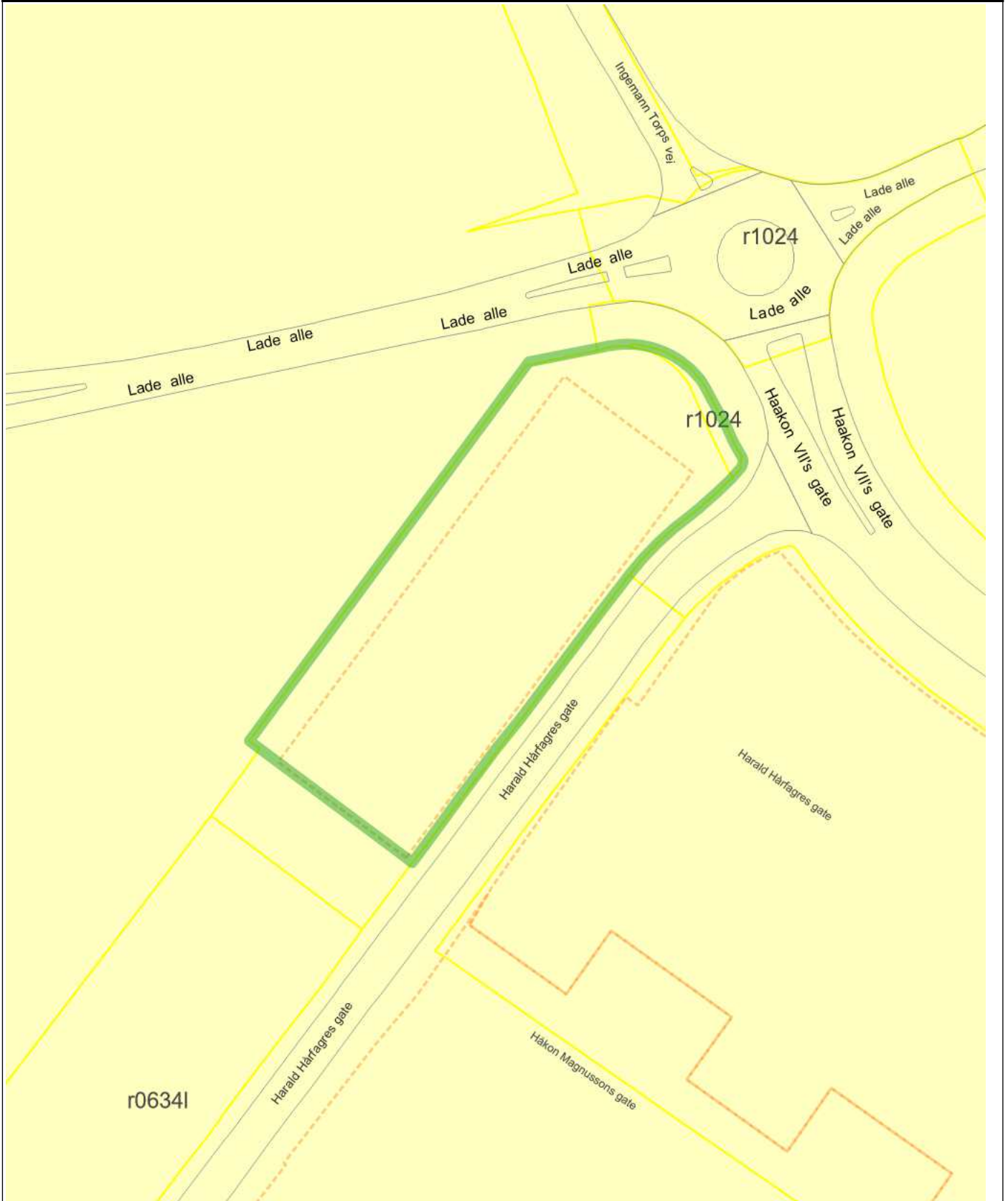
Trondheim

PlanOversikt

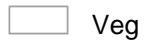
Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 540	Fnr: 0	Snr: 46
Adresse:	Harald Hårfagres gate 14 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - under
bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .



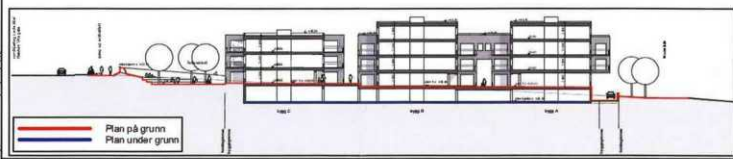
RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå

TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan
 Ref:15/1744 r20150041
Harald Hårfagres gate 8
 Detaljregulering med bestemmelser
 I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i møte 07.12.2017 og saknummer 183/17 vedtatt planen.
 Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.
 Rita Ottervik
 Ordfører



TEGNFORKLARING
 PBL § 12 REGULERINGSPLAN

- PBL § 12-5 AREALFORMÅL**
- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**
 Boligbebyggelse (1110)
- 3. GRØNNSTRUKTUR**
 Friområde (3040)
- JURIDISKE LINJER OG SYMBOL**
- Plangrense
 - Grense for arealformål
 - Eiendomsgrænse som skal oppheves
 - Byggegrense
 - Regulert støyskjerm
 - Grense for bestemmelseområde
 - Grense for sikringsoner
 - Avkjørsel
- PBL § 12-6 HENSYNSSONER**
- SIKRINGSSONE**
 Frisikt (140)
- PBL § 12-7 BESTEMMELSER**
 Uterom, #1
 Adkomst brannbil, #2



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartuttrekk pr dato: oktober 2017
 Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
 Detaljregulering av
Harald Hårfagres gate 8
 Regulering på grunnen – plankart 1 av 2

Målestokk
 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
A: endringer etter kommunene	26.08.2016	OH	E: tegnforklaring	22.05.2017	OH
B: endringer etter kommunene	09.02.2017	OH	F: BRA 120%, G: BRA 125%	14.06. og 19.09.17	OH
C: endringer etter kommunene	24.02.2017	OH	H: Tilpassing g/s	05.10.2017	OH
D: frisikt varelevering	11.05.2017	OH	I: Til sluttbehandling	09.10.2017	BM/trk

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende regulering sarbeidet	01.07.2015	
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	16.06.2017	
Offentlig ettersyn	29.06.-26.08.2017	
Referatsak	05.09.2017	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	31.10.2017	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	23.11.2017	
Godkjent i bystyret	07.12.2017	

Forslagstiller: JST arkitekter as
 Atelier Ilsvika
 Nedre Ila 39
 7018 Trondheim

JST A
 JSTARKITEKTER AS

Reguleringsplannr:
 r20150041
 Kommunens saksnr:
 15/1744

Dato: 23.06.2016

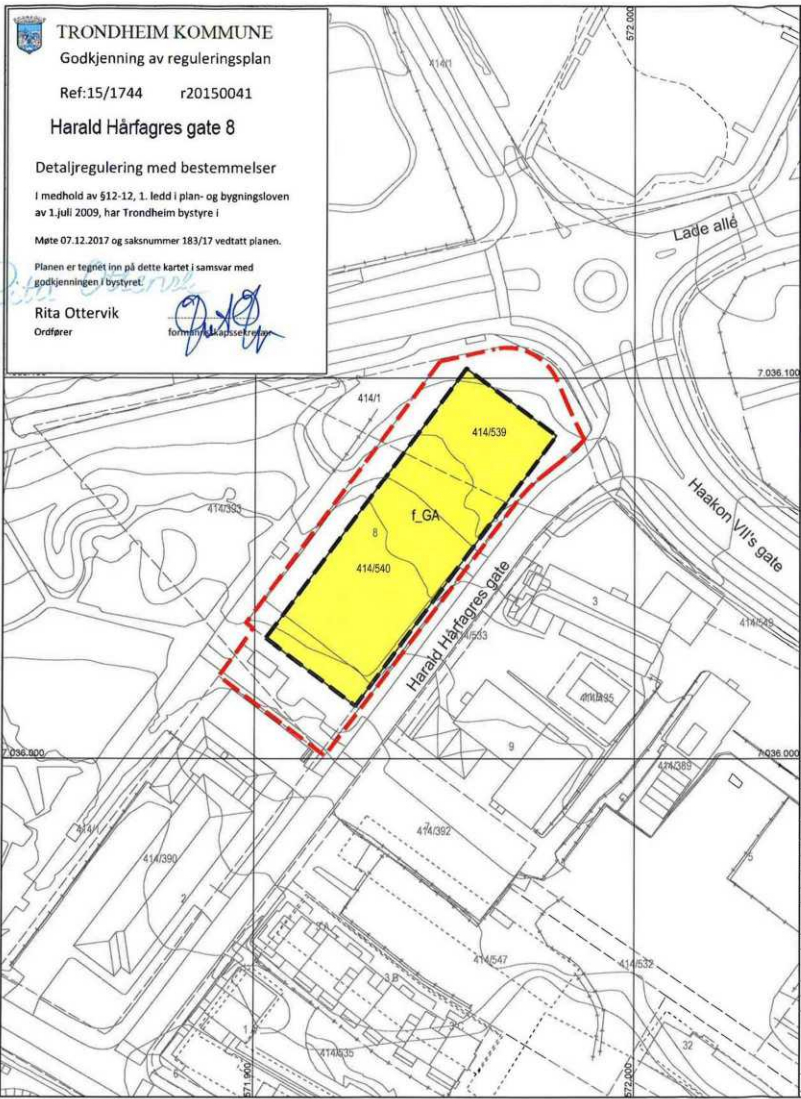
TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan
 Ref:15/1744 r20150041
Harald Hårfagres gate 8

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12.1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i møte 07.12.2017 og saknummer 183/17 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
 Ordfører



TEGNFORKLARING
 PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

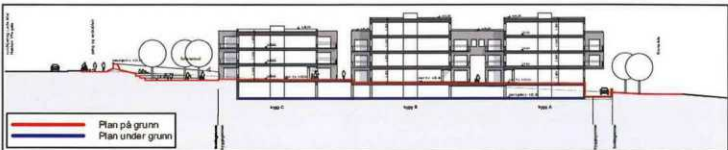
Garasjeanlegg for bolig-fritidsbebyggelse (1119)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense

Illustrasjonslinjer i planen:

Planens begrensning på grunnen



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM 32 Kartuttrekk pr dato: oktober 2017 Ekvidistanse 1m
 Høyde referans: NN2000 Kilde: Trondheim kommune

TRONDHEIM KOMMUNE
 Detaljregulering av
Harald Hårfagres gate 8
 Regulering under grunnen – plankart 2 av 2

Målestokk
1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
A: endringer etter kommunene	26.08.2016	OH	E: Til sluttbehandling	09.10.2017	BM/TK
B: endringer etter kommunene	09.02.2017	OH			
C: endringer etter kommunene	24.02.2017	OH			
D: utvidelse reg kjeller	19.09.2017	OH			

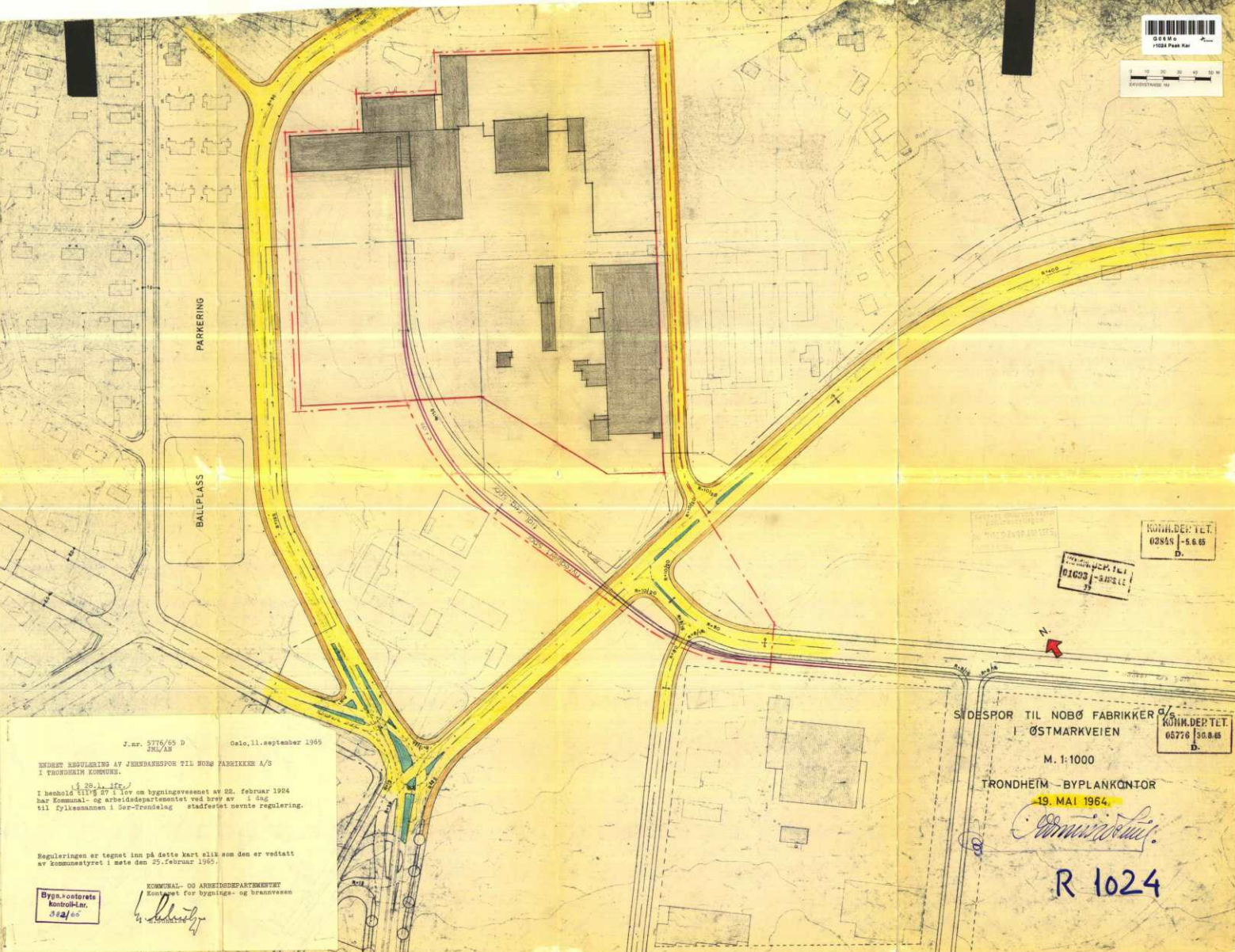
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	01.07.2015	
Behandlet etter byplansejens delgerete myndighet	16.06.2017	
Offentlig ettersyn	29.06.-26.08.2017	
Referatsak	05.09.2017	
Behandlet i bygningrådet/planutvalget	31.10.2017	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	23.11.2017	
Godkjent i bystyret	07.12.2017	

Forslagsstiller: JST arkitekter as
 Atelier Ilsvika
 Nedre Ila 39
 7018 Trondheim

JST A
JSTARKITEKTER AS

Reguleringsplannr:
r20150041
 Kommunens saksnr:
15/1744

Dato: 23.06.2016



J.nr. 5176/65 D Oslo, 11. september 1965
JRL/AS

ENDRET REGULERING AV JERNBANESPOR TIL NOBØ FABRIKKER A/S I TRONDHEIM KOMMUNE.
(i 25.1.1964)
I henhold til § 27 i lov om bygningvesenet av 22. februar 1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 1. dag til fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfæstet nevnte regulering.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av kommunestyret i møte den 25. februar 1965.

Bygn.-kontorets
Kontroll-Lin.
30/1/65

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygning- og brannvesenet
[Signature]

01603 - RAPPEL 19

KOMM. DEPT. T. 02845 - 5.6.65 D.

KOMM. DEPT. T. 05776 - 19.5.65 D.

SVEDESPOR TIL NOBØ FABRIKKER I ØSTMARKVEIEN

M. 1:1000

TRONDHEIM - BYPLANKONTOR 19. MAI 1964

[Signature]

R 1024



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

JSTARKITEKTER AS

Mellomila 56
7018 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Erlend Stav	BYGG-20/81845 oppgis ved alle henvendelser		29.03.2021

Harald Hårfagres gate 8, ferdigattest for leilighetsbygg med tilhørende parkeringskjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	414/540/0/0
Bygningsnummer:	300691082, 300691022, 300691075, 300691077
Ansvarlig søker:	JSTARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	HAW ENTREPRENØR 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

Erlend Stav
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: HAW ENTREPRENØR AS

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

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 11.03.2021.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-18/82043-8.

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.



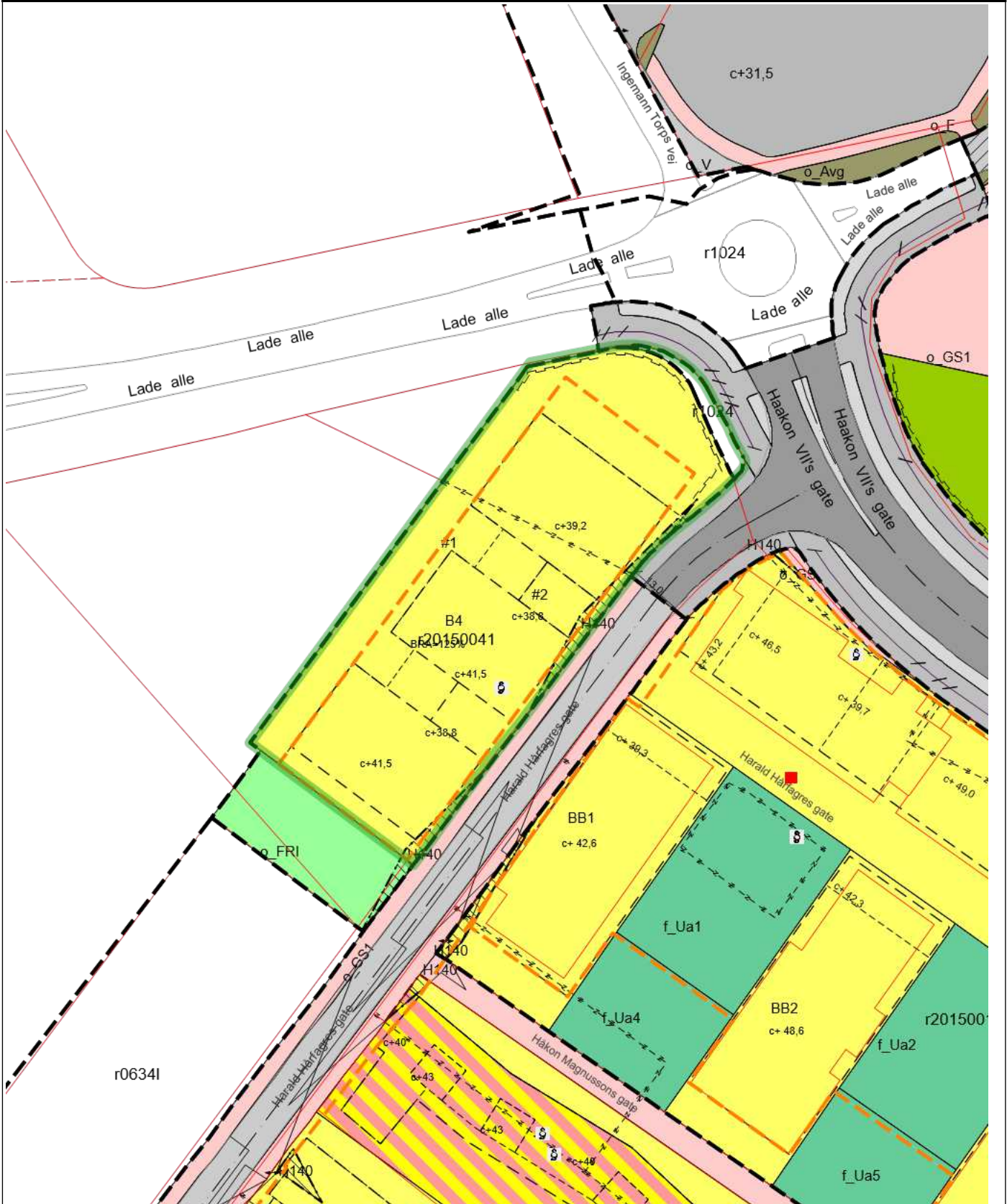
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 540	Fnr: 0	Snr: 46
Adresse:	Harald Hårfagres gate 14 7041 TRONDHEIM			
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		Gate m/fortau		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		RpBestemmelseOmråde		Bevaring kulturmiljø
	Frisikt		Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Nærmiljøanlegg		Uteoppholdsareal		Bolig/Tjenesteyting
	Veg		Kjøreveg		Fortau
	Gang-/sykkelveg		Gangveg/gangareal/gågate		Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - grøntareal		Parkeringsplasser		Friområde
	RpFormålGrense		RpGrense		Byggegrense
	RpBestemmelseOmråde		Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		Parkeringshus/-anlegg



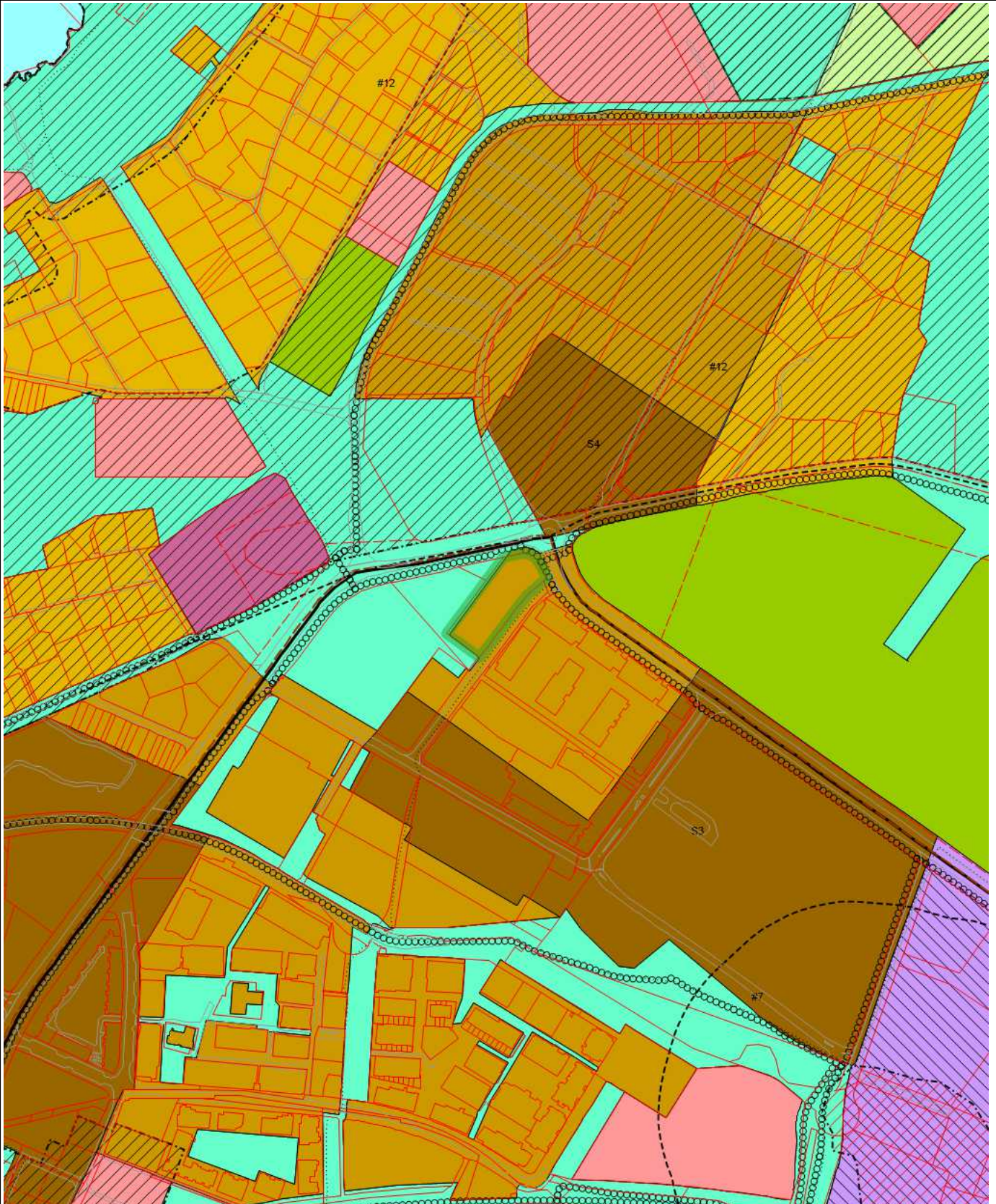
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 540	Fnr: 0	Snr: 46
Adresse:	Harald Hårfages gate 14 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Eiendomsgrense fiktiv	 Veg	 Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
 Bestemmelsesområde #12 Bynaturpark	 Hensyn annen fare (avfallsdeponi)	 Hensyn landbruk (grønn strek)
 Hensyn bevaring naturmiljø	 Hensyn bevaring kulturmiljø	 Krav om felles planlegging
 Byggegrense - grønn strek	 Turveg / turdrag	 Kollektivtrase
 Hovedveg	 Hovedvegnett sykkel	 Byggesone 1
 Byggesone 2	 Byggesone 3	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Næringsbebyggelse	 Idrettsanlegg	 Grav og urnelund
 Blå/grønnstruktur	 LNFR	 Friluftsområde i sjø



**Harald Hårfagres gate 8, detaljregulering
Vedtatte reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 7.12.2017
Dato for godkjenning av bystyret : 7.12.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på to plankart (på grunnen og under grunnen) merket JSTArkitekter AS. Plankartet på grunnen er datert 23.6.2016, senest endret 9.10.2017. Plankartet under grunnen er datert 23.6.2016, senest endret 9.10.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse
- Garasjeanlegg i boligområdet/ fritidsbebyggelse (plankart under grunnen)

GRØNNSTRUKTUR

- Friområde

HENSYNSSONER § 12-6

- Frisikt

BESTEMMELSEOMRÅDE § 12-7

- #1 Uterom
- #2 Adkomst brannbil

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3.1 Støytiltak

Støyforholdene skal tilfredsstillende kravene satt i T-1442/2016, *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging*. Lydnivået på innendørs og utendørs oppholdsareal samt private balkonger og takterrasser skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C.

Det tillates boliger med fasade i gul støyzone forutsatt at disse boligene har en stille side der uterom etableres.

Alt uterom skal ha lydnivå under Lden 55 dB.

Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegget og bygningsmiljø. Støyskjerming mot Haakon VII's gate skal etableres med en høyde på 1,7m, der 1,2 - 1,3m skal oppføres i mur og øvre del (40 – 50cm) skal være transparent. Muren skal bygges av naturstein. Endelig utforming av støymuren med transparent øvre del skal skje i samråd med byantikvaren.

§ 3.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak skal det legges ved detaljert og høydesatt plan i målestokk minimum 1:500 for boligområdet. Planen skal vise bebyggelsens plassering, forstøtningsmurer, kjørefelt og oppstillingsplass for brannbil, oppstillingsplass for stor lastebil, støyskjerming, gjesteparkering for sykler på bakkenivå ved inngangspartiene, plassering og utforming av lekeplasser, felles og private oppholdsareal, fast møblering, beplantning, fallforhold og materialbruk. Utomhusplan skal vise hvordan terreng over parkeringskjeller vil bli ivaretatt.

§ 3.3 Parkeringsplan

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en parkeringsplan for bil, sykkel og varelevering/flyttebil.

Parkeringsplanen skal vise nedkjøring til parkeringskjeller. Nedkjøringsrampe for bil skal utformes som en integrert del av tilhørende gate/plass/bygg. Nedkjøring til parkeringskjeller tillates overbygd med bolig så lenge høyde og stigningsforhold er ivaretatt.

Det skal vises sikktrekant og sikring rundt nedkjøringsrampen i parkeringsplanen.

§ 3.4 Anleggsvirksomhet

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting og godkjennes av Trondheim kommune.

Planen skal også gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553.

Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling i anleggsfasen, som massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støyforhold og støvdemping.

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.

Trær i/inntil grense mot parken skal fysisk (eks. gjerde) beskyttes i anleggsperioden, og skadde trær skal erstattes. Lagring av materialer, masser, konstruksjoner eller parkering i trærnes rotsone bør unngås i anleggsfasen. Mulig flytting av trær skal avtales med Trondheim kommune.

Planen skal også gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer for publikum, vareleveranser, utrykningskjøretøy etc., samt vise rømningsveier for de berørte eiendommene. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For all istandsetting etter byggeplass, anleggstrafikk, kabel- og ledningsanlegg som berører offentlig anlegg skal det søkes om teknisk plangodkjenning hos Trondheim kommune.

§ 3.5 Nettstasjon

Dersom det er behov for nettstasjon innenfor planområdet, skal nettstasjon integreres i bygningsmassen.

§ 3.6 Avfallsløsning

Nedkast til avfallssug tillates plassert utenfor byggegrensa, og skal plasseres maksimalt 50 meter fra bygningens utgangsdør.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Arealbruk

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg over og under bakken.

§ 4.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting skal være minimum 80 % BRA og maks 125 % BRA over terreng. Ved full utbygging skal det være minimum 10 boliger per dekar.

Arealer under terreng unntas fra beregningsgrunnlaget for grad av utnytting og skal benyttes til parkeringskjeller, boder, tekniske rom og lignende.

§ 4.3 Plassering av bebyggelse og anlegg på og under grunnen

Bebyggelse på og under grunnen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartene.

Boder, paviljonger, p-plasser for sykkel (også overbygde), levegger, lave murer, kjellertrapper og lignende kan plasseres utenfor byggegrense innenfor arealformålet. Maks totalhøyde 2,5 meter.

Det skal være to åpninger fra Harald Hårfagres gate inn til felles uterom. En åpning skal være i tre meters bredde og i to etasjes høyde. Den andre åpningen skal være minimum fem meters bredde og i to etasjes høyde, tilrettelagt for innkjøring for brannbil og oppstillingsplass for større varebil/flyttebil.

§ 4.4 Bebyggelsens høyde

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

Tekniske installasjoner som ventilasjonshetter, piper og nødvendige adkomstenheter til tak, tillates med maksimal høyde 1,5 meter over maksimalt regulert høyde, og skal ha en avstand på minimum 1,5 meter fra gesims/fasadeliv.

Rekkverk kan ha høyde inntil 1,2 meter over regulert gesimshøyde og skal være tilpasset bygningens arkitektoniske uttrykk.

§ 4.5 Utforming av boligbebyggelsen

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming, som sikrer en enhetlig og dempet material- og fargebruk, og som ivaretar hensynet til tilgrensende bymessige områder og til viktige landskapskvaliteter. Søknad om tiltak må forelegges antikvarisk myndighet.

Bebyggelsen skal terrasseres med trapping av bebyggelsen mot Ladeparken. Terrassering /avtrapping av bebyggelsen mot Ladeparken skal utformes i samråd med byantikvaren. Mot Harald Hårfagres gate skal bebyggelsen plasseres slik at en oppnår et bymessig preg. Bare tak på bebyggelse vist med kotehøyde 38.8 i plankartet kan benyttes til takterrasser/hager. Takterrasser skal utformes slik at det gir minst mulig innsyn til de private uteoppholdsarealene.

Balkonger tillates inntil 2,5 meter utenfor byggegrense mot gate og på sørfasade mot regulert friområde, men ikke over bestemmelsesområde 1 uterom eller utenfor boligformålet. Det tillates ikke balkonger i første etasje ut mot Harald Hårfagres gate.

§ 4.6 Boligkvalitet

Ensidig belyste boliger tillates ikke mot nord, øst eller nordøst. Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteareal i form av balkong, terrasse eller hage. Det tillates ikke svalganger.

§ 4.7 Boligtyper

Området skal ha en variert boligsammensetning. Maks 40 % av leilighetene innenfor planområdet skal være ettroms- og toroms leiligheter, hvorav inntil 10 % kan være ettroms, og minimum 20 % skal være fireroms leiligheter eller større.

§ 4.8 Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsarealer skal være felles for boenhetene innenfor planområdet, og skal opparbeides og tilrettelegges for bruk for alle aldersgrupper. Lekeplass for småbarn skal plasseres med gode solforhold og etableres maksimalt 50 meter fra utgangen til bolig. Det skal etableres minimum to lekeplasser.

§ 4.9 Atkomst og parkeringsforhold

Avkjørsel til parkeringskjeller er vist på plankartet. Maks bredde på avkjørsel er seks meter.

Parkeringsdekningen skal være maksimum 0,5 bilparkeringsplasser for bil pr. 70 m² BRA eller pr. boenhet og minst to sykkelparkeringsplasser per boenhet. Parkeringsplasser for bil skal dekkes i parkeringskjelleren. For sykkelparkering skal minst 70 % dekkes i parkeringskjelleren.

Minst 5 % av bilparkeringsplassene skal være universelt utformet.

§ 5 HENSYNSSONER

§ 5.1 Sikringssone, frisikt

I frisiktsoner ved vegkryss og utkjøringer av p-kjeller, skal det være frisikt i høyde 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§ 6 BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 6.1 Bestemmelsesområde #1 uterom

Arealet innenfor bestemmelsesområdet skal være felles uteoppholdsareal på bakken og felles for alle boligene innenfor planområdet. For å sikre muligheten for etablering av variert vegetasjon, må det være minst 1 m masseoverdekning på taket av parkeringskjeller der det planlegges for hage/vegetasjon.

§ 6.2 Bestemmelsesområde #2 adkomst brannbil

Innenfor bestemmelsesområdet skal en åpning på minimum 5 meters bredde etableres for innkjøring for brannbil og oppstillingsplass for varebil/flyttebil.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 7.2 Vann og avløp

Før rammetillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

§ 7.3 Avfallsløsning

Stasjonært avfallsug skal være ferdig og i drift før brukstillatelse gis.

Boliger skal være tilknyttet stasjonært avfallssuganlegg før det kan gis brukstillatelse.

§ 7.4 Opparbeidelse av uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet for den enkelte utbygging, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før brukstillatelse gis. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

§ 7.5 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 7.6 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 7.7 Skolekapasitet

Etablering av nye boliger kan ikke igangsettes før det er avklart at det er tilstrekkelig skolekapasitet i området.

§ 7.8 Barnehage

Før utbygging av nye boliger kan igangsettes, skal det være avklart med kommunen at det er tilstrekkelig barnehagekapasitet.

§ 7.9 Støytiltak

Støyskjermingstiltak iht. § 3.1, skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for første boenhet innenfor planområdet.

Dato og signatur





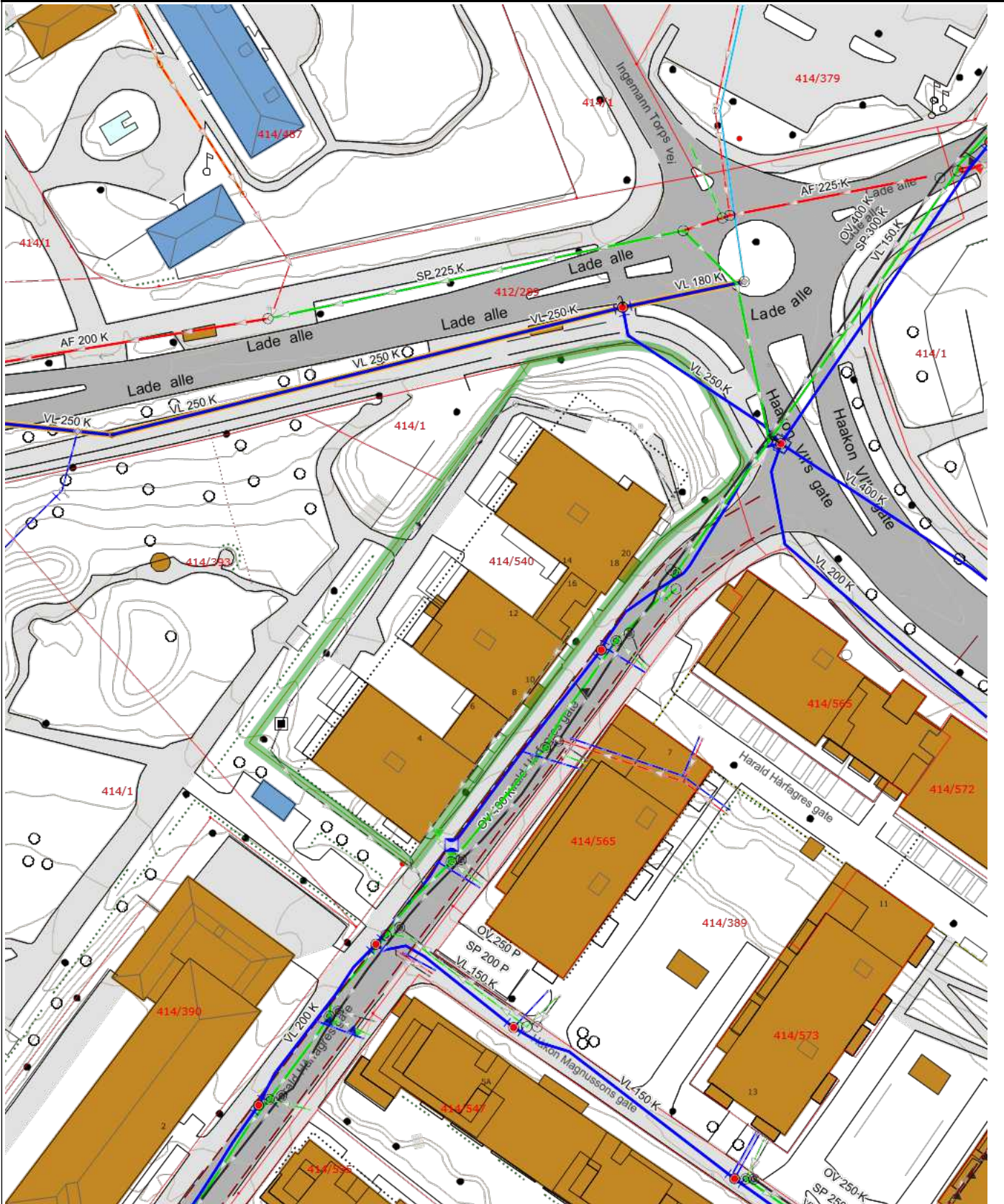
Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak


Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 540	Fnr: 0	Snr: 46
Adresse:	Harald Hårfagres gate 14 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

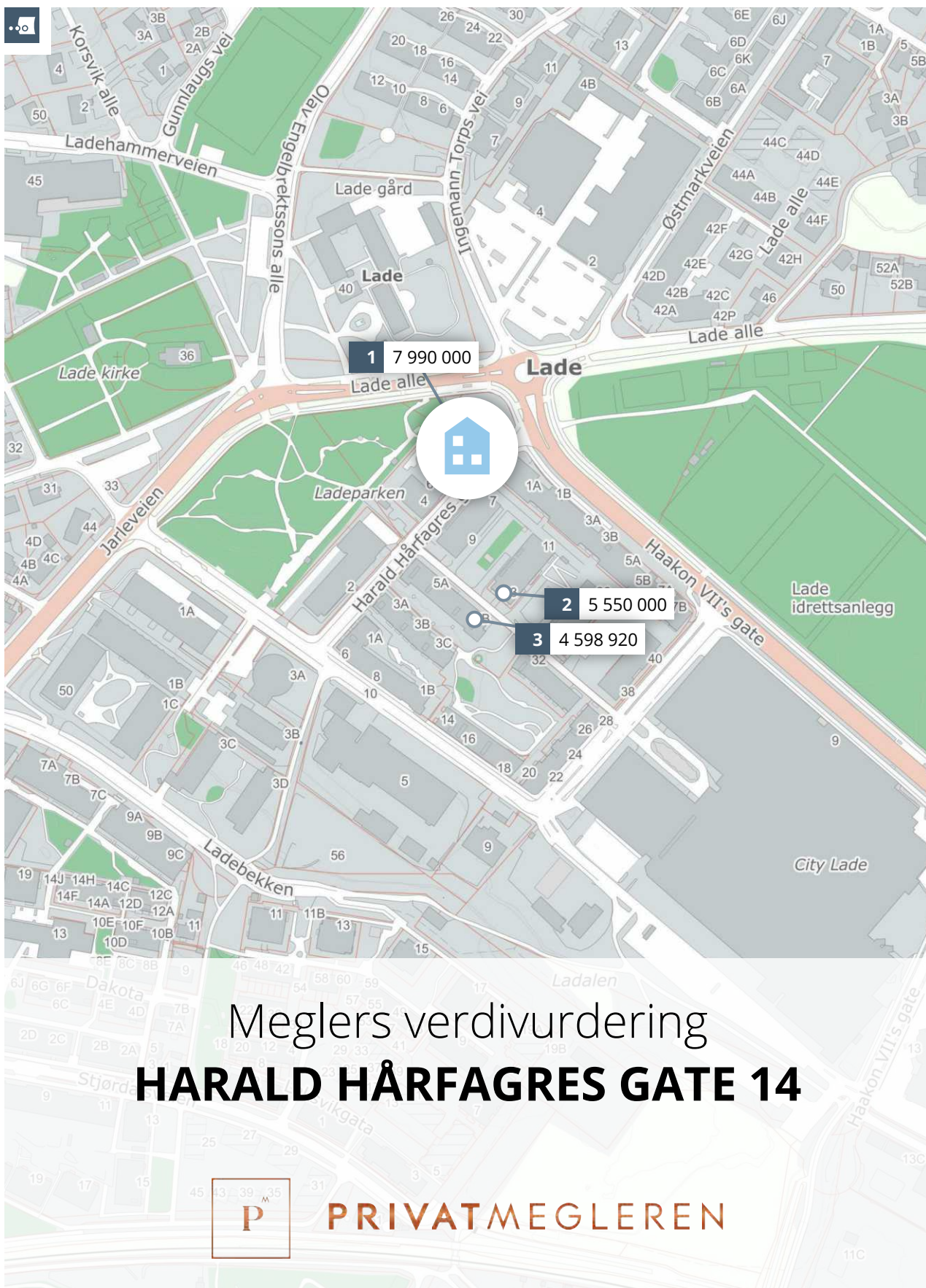


Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Innmålt tre		Hekk		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrensepunkt		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Flaggstang		Gjerde		Frittstående mur
	Loddrett mur		Skiltportal		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Takoverbygg
	Bolig		Bygning under bakken		Annen næring
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Matrikelnummer
	Skiltportal		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Høydekurve		Høydekurve
	Gang- og sykkelveg		Veg		Parkeringsområde
	Parkdetalj		Trapp		Svømmebasseng
	Anleggseiendom		Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo



Meglernes verdivurdering **HARALD HÅRFAGRES GATE 14**

P **PRIVATMEGLEREN**

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 13.05.2026

Meglernes verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglernes beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglernes 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 verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ingrid Holt.





Harald Hårfagres gate 14, 7041 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i
2020

GNR 414 BNR 540 FNR 0 SNR 46 KOMMUNE 5001
TRONDHEIM GRUNNKRETS SØRGJERDET

Verdivurdert til

5 190 000

-	5 190 000	76 324
Fellesgjeld	Totalt	m ² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH	
Areal	68 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	
Byggeår							2020

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Harald Hårfagres gate 14 96 m ² 2020 2. etg 3 sov	29.04.2026	7 990 000	7 990 000	0	7 990 000	83 229
2 Harald Hårfagres gate 13 75 m ² 2022 6. etg 2 sov	24.03.2026	5 490 000	5 550 000	0	5 550 000	74 000
3 Harald Hårfagres gate 5 B 61 m ² 2019 2. etg 2 sov	22.01.2026	4 590 000	4 590 000	8 920	4 598 920	75 392

Strøken 3-roms selveier fra 2020 med ypperlig beliggenhet på Lade. Leiligheten ligger i 2. etasje og nyter en smakfull nybyggstandard med lekke farge- og materialvalg.

- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.
- Sentral plassering på Lade med kort vei til "alt".
- God planløsning med romslige, lyse rom.
- Smakfullt uttrykk med gjennomført, påkostet standard.
- Lekkert preg med 1-stavsparkett og slette, lyse overflater.
- Ladetorget like utenfor døra med bl.a. Rema 1000, Mester Grønn, Kompis, Rosenborg Bakeri og frisør.
- City Lade i umiddelbar nærhet og Ladestien innen 5 min. gange.
- 5 min gange til 3T-Lade med godt utvalg av gruppetimer, spa og ikke minst flotte treningsfasiliteter.
- Solsiden innen knappe 15 min. gange og flere bussholdeplasser med hyppige avganger like ved.
- Bod i kjeller.
- Parkering i kjeller.

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 ulike typer 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 verddivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
22.06.2020		22.06.2020	-	4 290 000	-	4 290 000



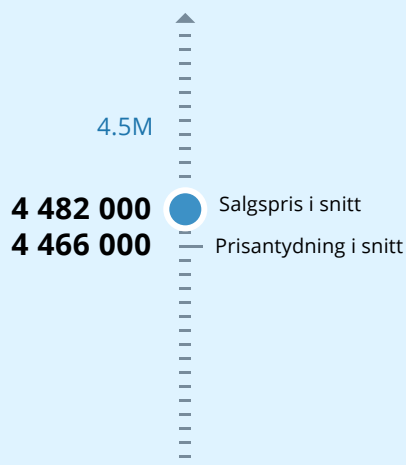
Leiligheter til salgs i SØRGJERDET grunnkrets nå



Annonsene har i
snitt ligget ute i

65
dager

Leiligheter solgt i SØRGJERDET grunnkrets siste 3 mnd

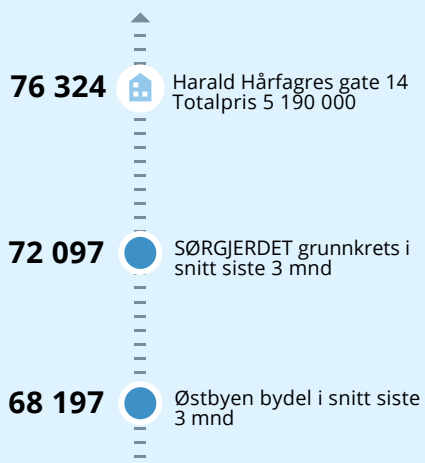


Solgt i snitt
i løpet av

21
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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:

Harald Hårfagres gate 14, 7041 Trondheim
Gnr. 414, Bnr. 540, Snr. 46, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:

114260145

Meglerforetak:

PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler:

Fredrick Ohr Kvendseth

Telefon / Mobil:

73 10 99 60 / 978 36 045

E-post:

fredrick.ohr.kvendseth@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 videreført 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** _____

Egenkapitalen 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.
-