PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

HÅKON MAGNUSSONS GATE 22

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251083

Selger 1 navn
Hans Petter Johansen

Gateadresse
Håkon Magnussons gate 22

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7041

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251083

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251083

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251083

Tilleggskommentar

Parkett skiftet i gang/stue etter byggeår etter reklamasjonssak som ble rettet opp i av byggherre.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164251083

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Petter Johansen	bb50df684309eff59fc56f a8bff6cd1724537016	13.08.2025 11:58:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251083

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Håkon Magnussons gate 22

7041 TRONDHEIM

5001/414/9/545/0/0

Rapportdato

20.08.2025

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

HÅKON MAGNUSSONS GATE 22 - 5001/414/9/545/0/0

Befaring utført den 19.08.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

HÅKON MAGNUSSONS GATE 22 - 5001/414/9/545/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

HÅKON MAGNUSSONS GATE 22 - 5001/414/9/545/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

HÅKON MAGNUSSONS GATE 22 - 5001/414/9/545/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 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.

HÅKON MAGNUSSONS GATE 22 - 5001/414/9/545/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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

Om boligen

Adresse: Håkon Magnussons gate 22 , 7041, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/414/9/545/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2017

Tomt: 2 104.20 m^2

Hjemmelshaver(e): Hans Petter Johansen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med teglstein 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 fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

HÅKON MAGNUSSONS GATE 22 - 5001/414/9/545/0/0

3 Etasje			
Primærrom 44 m^2	**Sekundærrom** 3 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 47 m^2	**BTA** 51 m^2
Beskrivelse primærrom Entrè/gang, kjøkken, bad, stue, soverom.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod/teknisk.	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

3 Etasje			
BRA-i 47 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 7 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entrè/gang, kjøkken, bad, stue, soverom samt bod/teknisk.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 47 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

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

HÅKON MAGNUSSONS GATE 22 - 5001/414/9/545/0/0

1 Dokumentasjon

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

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

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

Når ble egenerklæringen signert?
13.08.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 17.08.2017

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

HÅKON MAGNUSSONS GATE 22 - 5001/414/9/545/0/0

3 Vinduer / dører

TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer
3 lags isolervindu med trekarm.

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

HÅKON MAGNUSSONS GATE 22 - 5001/414/9/545/0/0

4 Balkong / terrasse

TG 1

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

Type:
Etablert balkong med utgang fra stue.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
TG 1:Balkong fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

HÅKON MAGNUSSONS GATE 22 - 5001/414/9/545/0/0

5 Våtrom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, metallplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Bad fremstår som ved byggeår.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

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

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

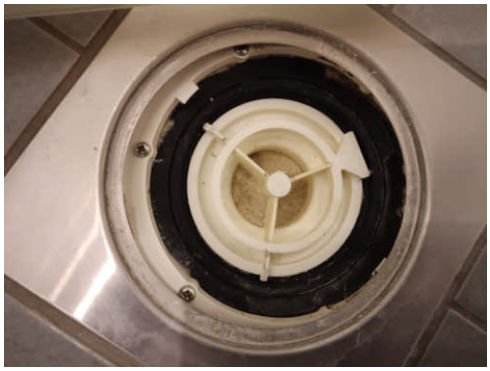
Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

HÅKON MAGNUSSONS GATE 22 - 5001/414/9/545/0/0

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

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

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

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

HÅKON MAGNUSSONS GATE 22 - 5001/414/9/545/0/0

Sanitærutstyr:
Innredning med servant, Vegghengt toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HÅKON MAGNUSSONS GATE 22 - 5001/414/9/545/0/0

6 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 1

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

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

HÅKON MAGNUSSONS GATE 22 - 5001/414/9/545/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

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

Totalvurdering av kjøkken

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

Levetid:

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

HÅKON MAGNUSSONS GATE 22 - 5001/414/9/545/0/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme koblet til radiator

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Bod/teknisk

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

HÅKON MAGNUSSONS GATE 22 - 5001/414/9/545/0/0

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Samsvarserklæringen ligger i FDV mappen til leiligheten men er ikke sett av takstmann.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ikke installert VVB i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Bilde



HÅKON MAGNUSSONS GATE 22 - 5001/414/9/545/0/0

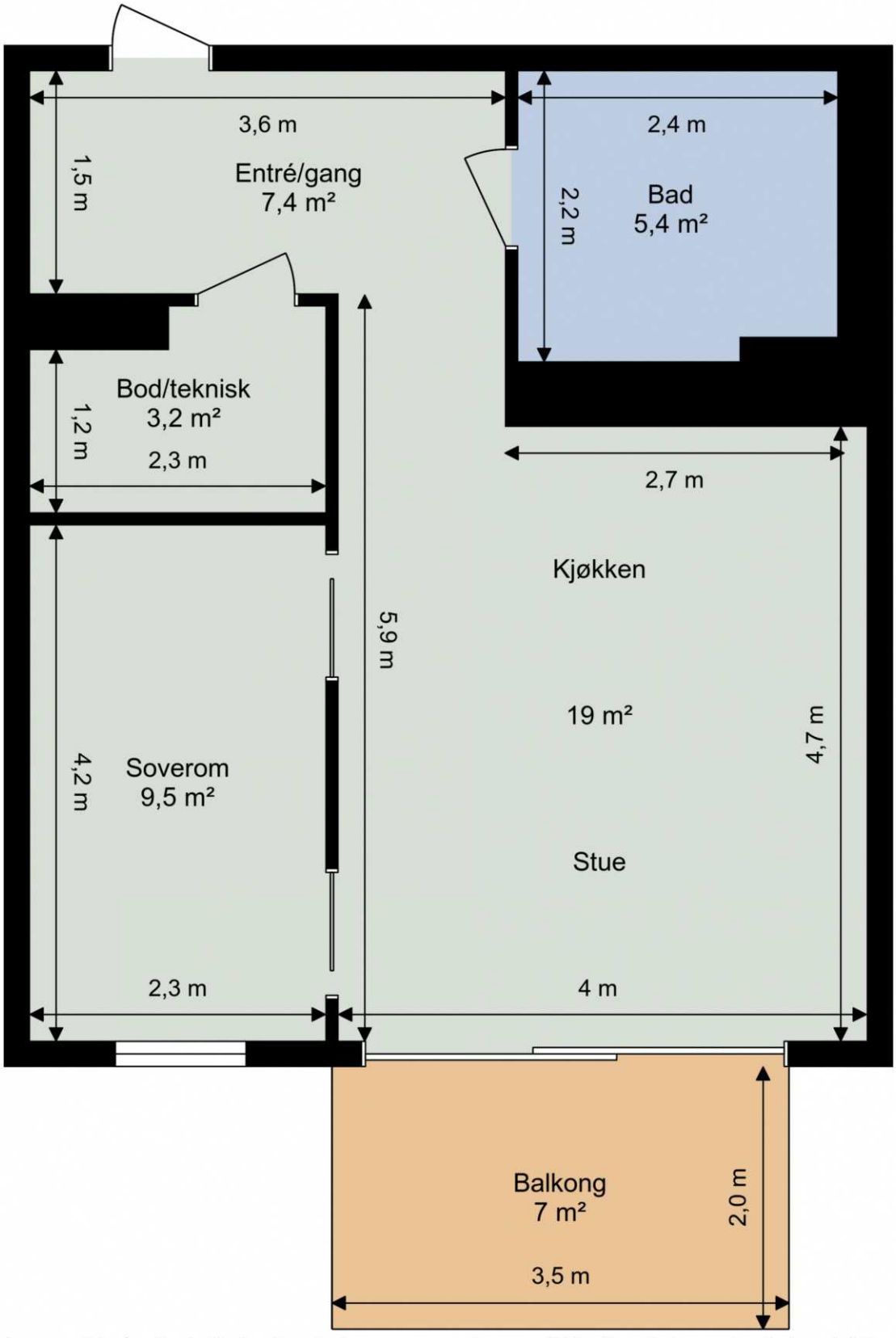
Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

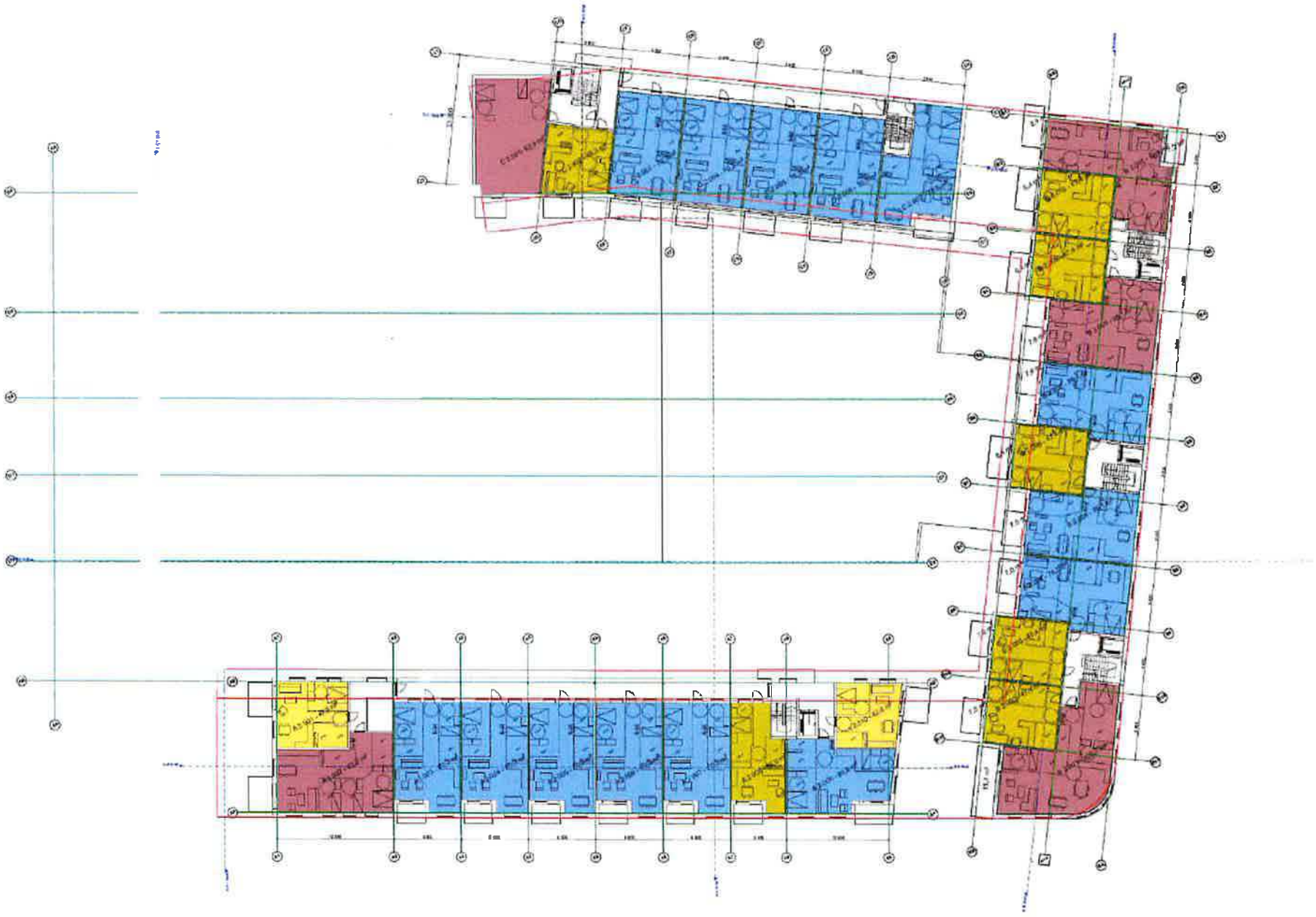
Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.
Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.
Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

HÅKON MAGNUSSONS GATE 22 - 5001/414/9/545/0/0

Håkon Magnussons gate 22
3. Etasje



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



Endring av Fasader, Snitt og Detaljer	26.05.2014	
Endring	Dato	

Revidert forprosjekt

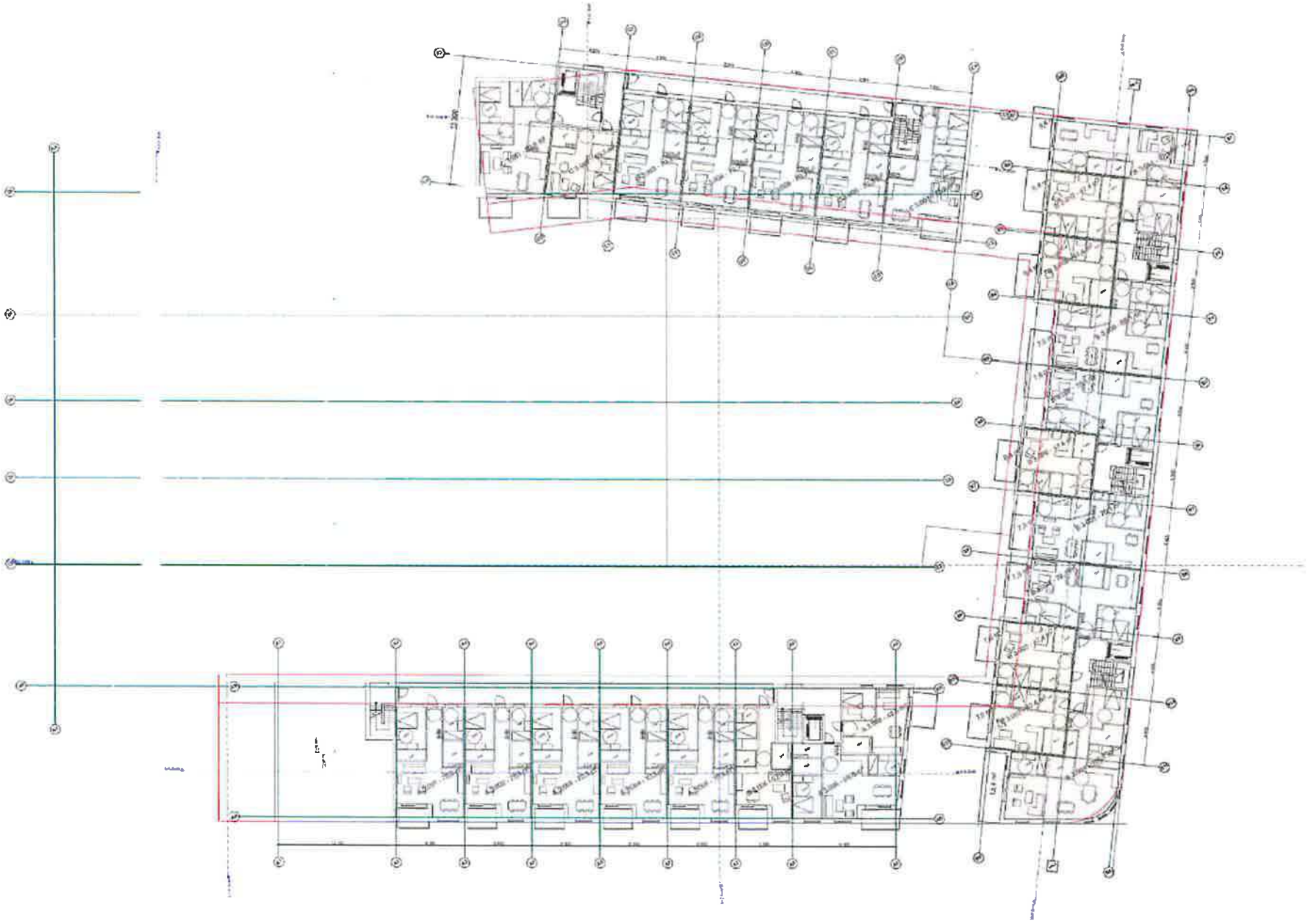
Prosjektnummer
1010-015

Prosjekt
Ladebyhagen 2

Innhold
Plan 2. Etasje

M/format	1:400
Dato	20.05.2014
Tegnet av	AU/AT
Kontrollert av	SGB
Tegn nr	A20-1
Revisjon	

VOLL



Revidert forprosjekt

Prosjektnummer
2010-015

Prosjekt
Ladebyhagen 2

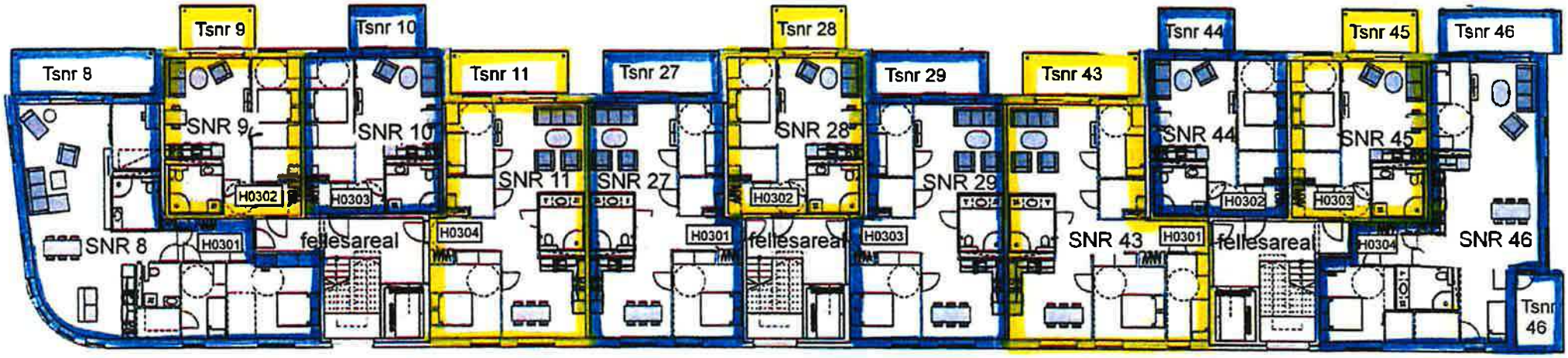
Innhold
Plan 3. Etasje

Målestokk 1:400
Dato 20.05.2014
Tegning av AUVAT
Kontrollert av SGB

Tegn nr. A2C-4
Revisjon

VOLL arkitekter

Bygningsnr 300464470



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

SNR = seksjonsnummer

Tsnr = tilleggsareal seksjonsnummer

3. etasje hus D

Eierseksjonering

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

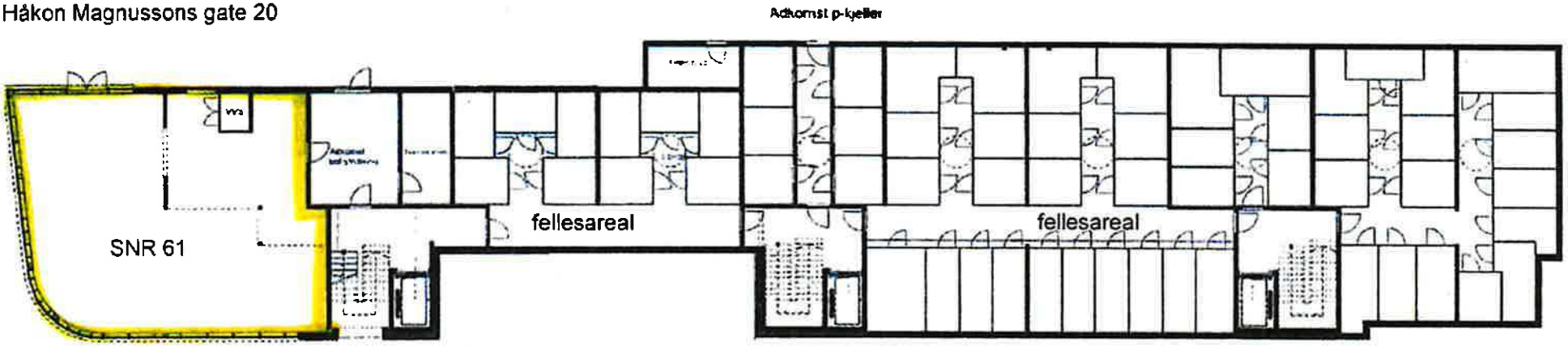
Saksnr.: 201626103

Dato: 16.09.2016 **Side** 5 / 16

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
13/2-17

Bygningsnr 300464470

Håkon Magnussons gate 20



SNR = seksjonsnummer

Sokkel hus D

Eierseksjonering

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

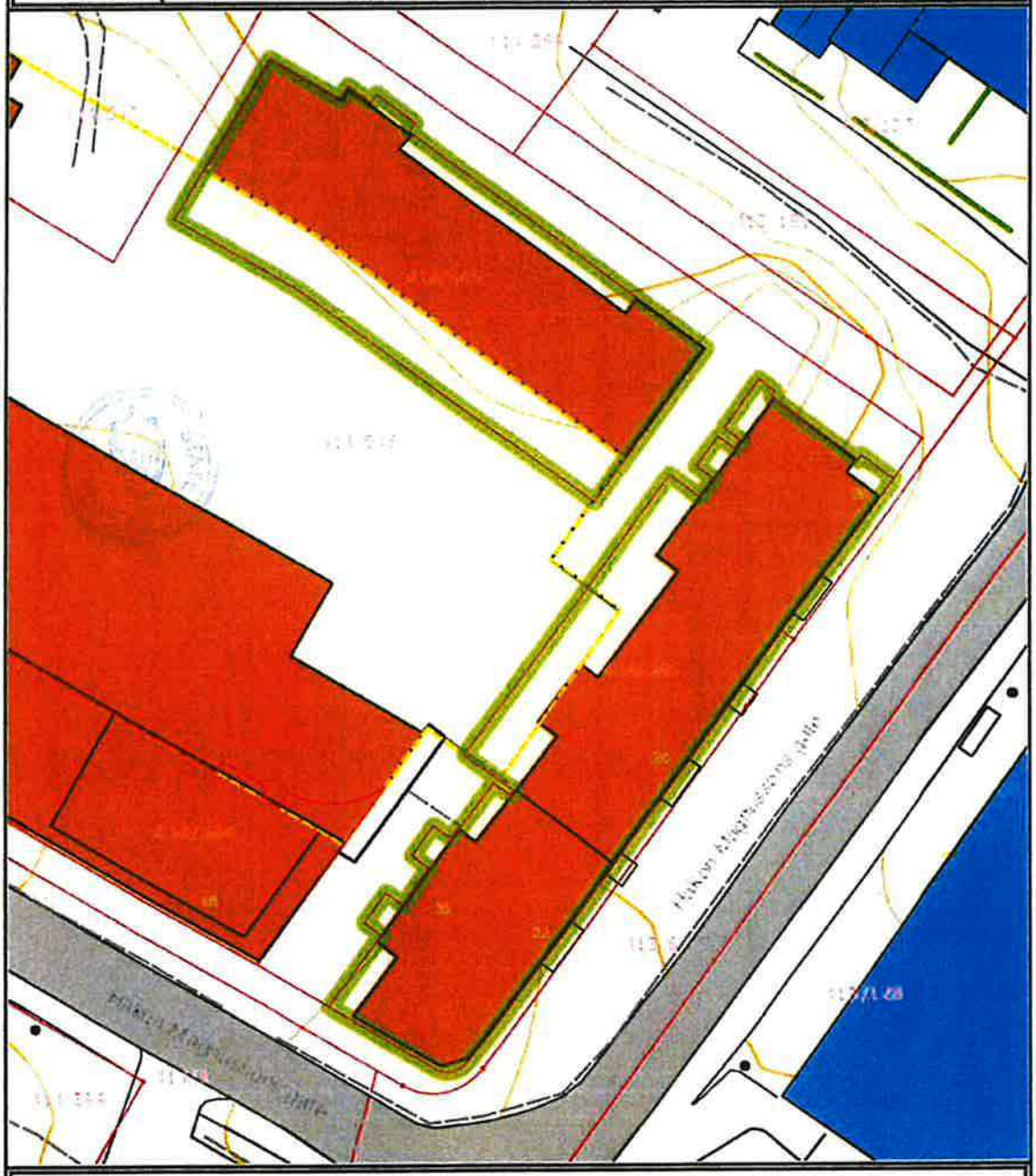
Saksnr.: 201626103

Dato: 16.09.2016 **Side** 2 / 16

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
13/5-17

SITUASJONSKART

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

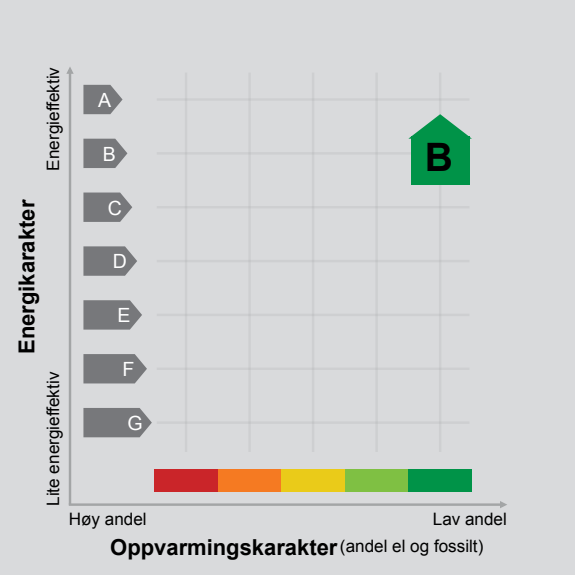


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

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

ENERGIATTEST

Adresse	Håkon Magnussons gate 22
Postnummer	7041
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	414
Bruksnummer	545
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300464470
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-159891
Dato	26.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Følg med på energibruken i boligen
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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. Montér 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 6: 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 7: 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.Kjøl - 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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.

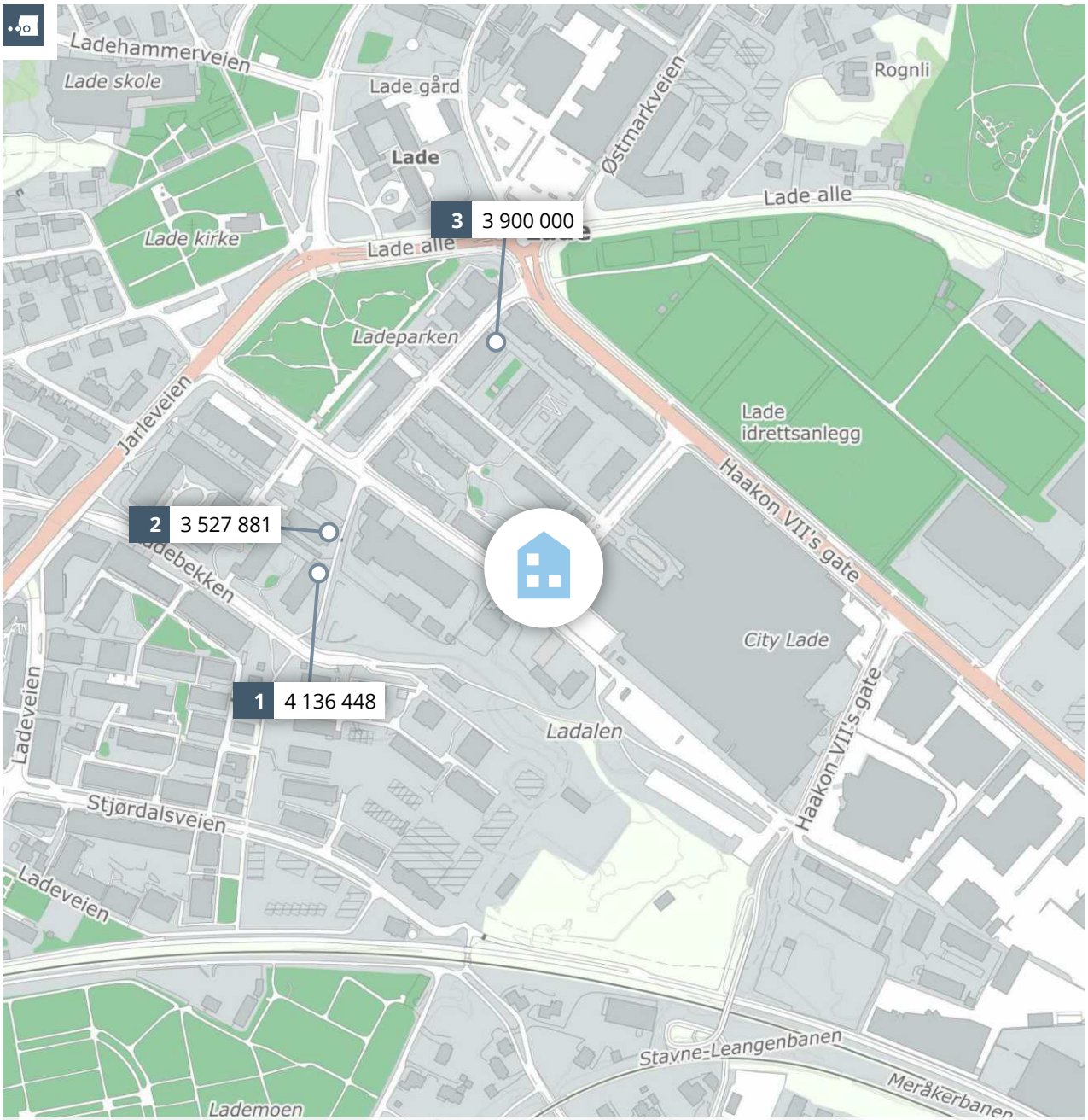
Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på 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.



Meglers verdivurdering

HÅKON MAGNUSSONS GATE 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 26.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Håkon Magnussons gate 22, 7041 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 414 BNR 545 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS SØRGJERDET

Verdivurdert til

3 550 000

0	3 550 000	80 682
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	44 m²	47 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	2 290
Formue	19 273
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Håkon Magnussons gate 3 D 60 m² 2007 2. etg 2 sov	30.04.2025	2 650 000	**2 700 000**	1 436 448	4 136 448	**68 941**
2	Håkon Magnussons gate 3 B 54 m² 2008 1. etg 1 sov	17.06.2025	2 490 000	**2 500 000**	1 027 881	3 527 881	**65 331**
3	Harald Hårfagres gate 7 48 m² 2020 4. etg 1 sov	21.03.2025	3 590 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**81 250**

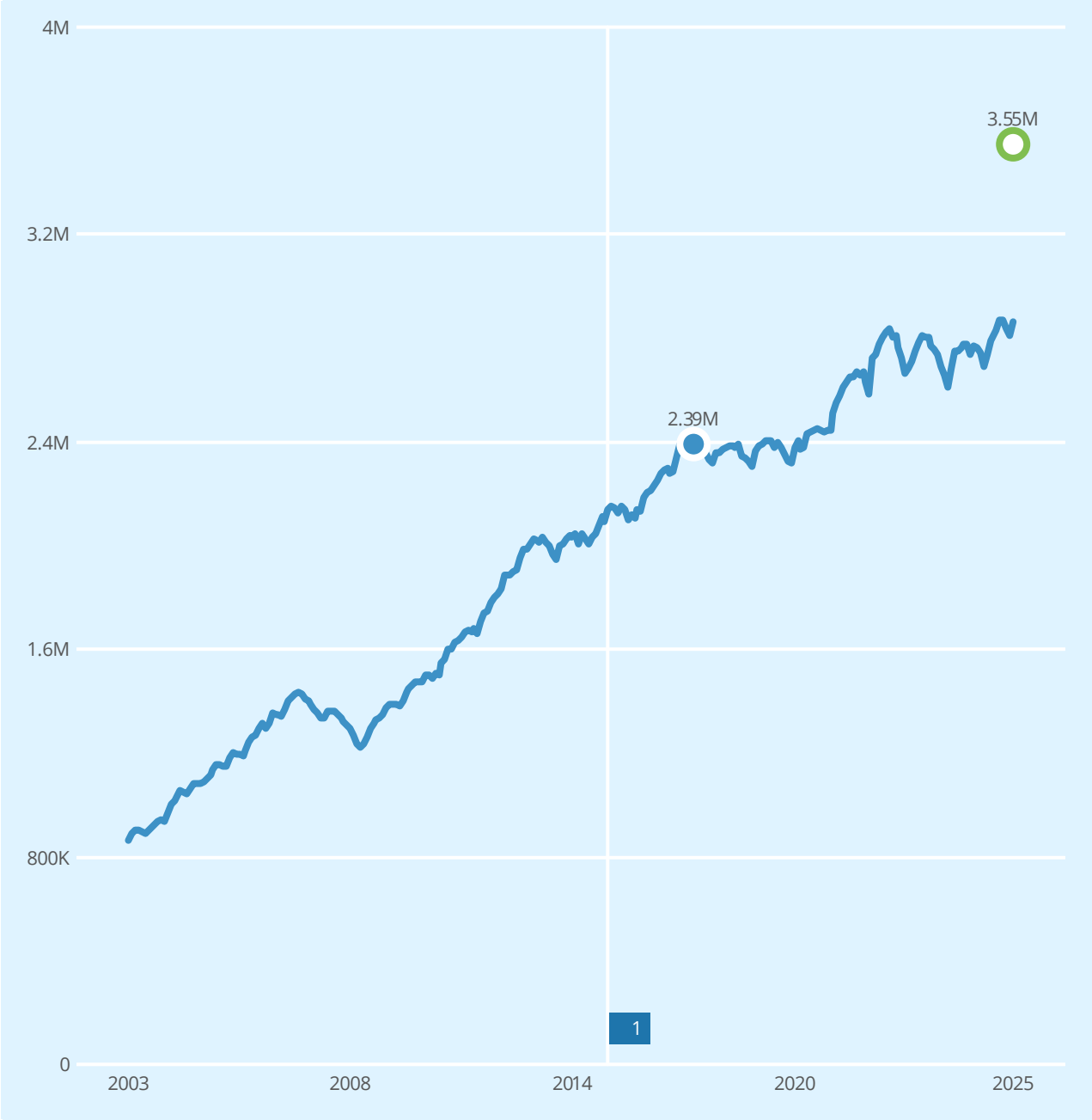
Meget fin 2-roms selveierleilighet med parkering og balkong

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.06.2017		01.06.2017	-	2 390 000	-	2 390 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i SØRGJERDET grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

5.6M
5.4M
5 217 000 Prisantydning i snitt
5.0M
4.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
78
dager

Leiligheter solgt i SØRGJERDET grunnkrets siste 3 mnd

21
leiligheter solgt

4 342 000 Salgspris i snitt
4 335 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
87
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

80 682 Håkon Magnussons gate 22
Totalpris 3 550 000

72 995 SØRGJERDET grunnkrets i snitt siste 3 mnd

68 014 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd

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

Deres ref.: 164251083 . Vår ref.: 7677-1-09 Dato: 15.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Epletunet
Organisasjonsnr:	919033754
Seksjonseier:	Johansen, Hans Petter
Medeier:	
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Håkon Magnussons Gate 22, 7041 TRONDHEIM
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	414
Bnr.	545

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90261553.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering: Ikke alle leilighetene har parkeringsplass. Parkeringskjelleren er organisert som en egen eiendom, Sameiet Epletunet Parkeringskjeller. Vedtekter følger vedlagt.Vedlagte vedtekter for parkeringskjeller gjelder kun de som har p-plass og kan sees bort i fra for de leiligheter som ikke disponerer p-plass. Det er annledning til å leie ekstra Mc/scooter plasser av Epletunet Parkeringskjeller. Ta kontakt med styret i parkeringssameiet for mer informasjon. Det tilfaller et eierskiftegebyr ved overføring av garasjeplass til ny eier, per p-plass. Felleskostnader for parkeringsplass faktureres til eier direkte fra parkeringssameiet.
Energiavregning: Fjernvarme avregnes etter faktisk forbruk og ved salg vil selger måtte påregne å motta sin andel av avregningen etter utflytting. Vi ber megler gjøre selger oppmerksom på at det kan ta flere måneder før denne avregningen finner sted. Normalt gjøres dette en gang per år.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 290,02,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto fjernvarme	396,12	
Felleskostnader	1 335,91	
TV/bredbånd	558,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	547,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	19 273,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marie Ertsaas Åsheim pr. e-post: marie.ertsaas.aasheim@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tor Anders Sjøli, e-post: sep@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

§ 1
Eiendommen - formål

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

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

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

§ 2
Organisering av sameiet

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

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

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

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

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

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

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

§ 3
Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

§ 4
Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan avklares med Sameiet Epletunet Parkeringskjeller.

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

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

§ 7
Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

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

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

§ 12
Styret

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

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

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

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

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

§ 13
Sameiermøtet

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

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

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

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

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

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

§ 14
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 15
Forretningsfører

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

§16
Forsikring

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

§17
Mindretallsvern

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

§ 18
Endringer i vedtektene

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

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

§ 19
Generelle plikter

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

§ 20 Prosjektet Ladebyhagen

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

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

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

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

§ 21
Kameraovervåking

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

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

ooOoo

Endret i vedtak på ordinært sameiermøte 18.03.2021

Husordensregler for
Sameiet Epletunet
Org nr 919 033 754

HUSORDENSREGLER

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

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å:

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

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

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

§ 2. Sameiere og beboere. Hensyn mellom beboere

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

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

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

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

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

§ 3. Orden i fellesområdene. Vaktmesters fullmakter

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

Husordensregler for
Sameiet Epletunet
Org nr 919 033 754

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

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

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

§ 4. Renhold og orden på terrasse/balkong

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

§ 5 . Avfallshåndtering

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

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

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

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 7. Fasadeendringer

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

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Brannforebyggende utstyr installert i leilighetene vedlikeholdes.

§ 9. Bruk av grill

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Husordensregler for
Sameiet Epletunet
Org nr 919 033 754

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene

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

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

§ 12. Særskilt om utleie av eiendom

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

§ 13. Endring av husordensreglene

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

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

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

Vedtatt av ekstraordinært sameiermøte 21.juni 2017

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7677
SAMEIET EPLETUNET

Velkommen til årsmøte i SAMEIET EPLETUNET

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, Lade Kirkes Aktivitetssenter, Harald Hårfagres gt. 2, 7041 Trondheim.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

Det vil bli avholdt et beboermøte i forlengelsen av årsmøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Orienteringssak: Fjernvarmen
8. Orienteringssak: Sykkelparkering
9. Orienteringssak/diskusjonssak gjesteleilighet og møterom
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET EPLETUNET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marie Ertsaas Åsheim (OBOS Eiendomsforvaltning) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protkollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7677 Årsregnskap signert m. rev.beretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 135 000,-.

Sak 7

Orienteringssak: Fjernvarmen

Forslag fremmet av:
Qiong Zhai

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har kommet inn følgende forslag til sak i årsmøtet:

Fjernvarmeradiatoren går ofte tett og produserer ikke varme et par ganger hvert år. Det ble av forslagsstiller lagt inn forslag om at det ønskes en grundig reparasjon av fjernvarmen.

Styret har vært i kontakt med forslagsstiller og gitt tilbakemelding om at styret tar saken til etterretning og vil vurdere behovet for grundigere gjennomgang og eventuell reparasjon av anlegget. Styret holder eierne oppdatert om videre fremdrift.

Forslag til vedtak
Saken tas til orientering

Sak 8

Orienteringssak: Sykkelparkering

Forslag fremmet av:
Erlend Marius Meland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har kommet inn følgende forslag til sak i årsmøtet:

Full sykkelparkering ved oppgang til 32. Mange av syklene ser ut til å være ubrukt i lang tid.

Forslagsstiller Foreslår å henge på en teip på alle syklene og hvis den ikke blir fjernet etter 2-3 uker kan sykkelen leveres til noen som trenger de eller kastes.

Styret har vært i kontakt med forslagsstiller og gitt tilbakemelding om at styret tar saken til etterretning og gjennomfører opprydningsaksjon av sykler i fellesarealene.

Forslag til vedtak
Saken tas til orientering

Sak 9

Orienteringssak/diskusjonssak gjesteleilighet og møterom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

OBOS er i ferd med å ferdigstille siste byggetrinn i Ladebyhagen.
Her har de bygget 2 leiligheter og et møterom for utleie.
Alle borettslagene og sameiene har fått tilbud om å kjøpe seg inn i prosjektet for senere å kunne leie gjesteleilighet og møterom ved behov.

For Epletunet medfører dette en engangsutgift på ca 85 000 kroner. Hva driften av lokalene vil bety økonomisk framover er usikkert, men utleien er tenkt til å dekke løpende utgifter.

Styret i Epletunet har behandlet saken. Vi har vedtatt å ikke anbefale årsmøtet å gå inn for dette. Vedtaket i styret er begrunnet med usikkerheten rundt økonomien i prosjektet. Dette ligger også utenfor det vårt sameie skal drive med.

Saken legges fram for årsmøtet til høring.

Forslag til vedtak
Saken legges fram for årsmøtet som en orienterings- og diskusjonssak. Det skal ikke fattes vedtak i saken på dette møtet, men styret ønsker å informere eierne og høre deres innspill.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Tor Anders Sjøli

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

- Eli Engebretsen

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

- Ingrid Wanvik Krogstadmo

Vedlegg

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styremøter

Styret har i 2024 hatt 5 styremøter og har behandlet i overkant av 40 saker. I tillegg er det gjennomført et eget regnskapsmøte med forretningsfører OBOS for gjennomgang av regnskap og utarbeidelse av budsjett for inneværende år. Styrearbeidet har vært effektivt og konstruktivt. Alle styremedlemmene har vært til stede på møtene. Varamedlem har deltatt i flere av møtene, også der styret har vært fulltallig. Styrets arbeid har vært preget av positivitet og godt samarbeide. Styret har delegert ansvarsoppgavene mellom styremedlemmene. På denne måten har alle hatt et ansvar og bidratt aktivt.

Økonomi

Når det gjelder økonomien i sameiet henvises til årsrapport og årsregnskap som framlegges i møtet. Styrets grunnlag for økonomistyring har vært at økning i fellesutgiftene skal samsvare med den generelle prisstigningen i samfunnet forøvrig. I tillegg er det lagt vekt på å bygge opp en buffer/reserve for framtidig vedlikehold.

Eierskifter

Det har vært 6 eierskifter i 2024. Prisnivået i vårt sameie tilsvarer øvrig omsetning i Ladebyhagen og Lilleby.

Drift og vedlikehold

Sameiet har driftsavtale med Kjeldsberg Eiendomsforvaltning as (KEF). I 2024 som i foregående år har KEF stort sett utført vaktmestertjenestene og administrasjon av serviceavtaler med eksterne leverandører etter ønske og i hht gjeldende avtale. Styret har fortløpende kontakt med KEF vedr. drift og vedlikehold av sameiet og følger opp nivået på tjenestene som ytes.

HMS, helse miljø og sikkerhet

Regelverk vedr. HMS ivaretas av styret med 2 befaringer i året hvor alle fellesarealer, inn- og utvendig, sjekkes og evt. tiltak for utbedring iverksettes

Felles hage

Hagen har tildels vært vanskjøttet og det har vært tendenser til nedgroing. Det foreligger en fellesavtale for drift av hagen som ivaretas av KEF. Denne har ikke fungert etter intensjonen. Det søkes nå utarbeidet en egen avtale med sameiene Epleblomsten og Plommehagen for drifting og vedlikehold av hagen. I skrivende stund er ikke denne avtalen på plass.

Innbrudd og hærverk

Sameiet plages med gjentatte innbrudd i bodarealene i kjelleren. Både ytterdører og flere dører inn til trapperom og boder ble ødelagt under innbruddene i 2023 og 2024. Styret melder innbruddene fortløpende til politiet og vårt forsikringsselskap. Utskifting av dører og reparasjon etter siste innbruddsraid er utført. Skadene dekkes av forsikringsselskapet, men egenandelen må vi dekke selv, 10 000 kroner pr. skadetilfelle. Samtlige dører er forsterket med innbruddsikring. Om dette er tilstrekkelig vil vise seg. Alle i sameiet oppfordres til å følge med og varsle styret om man ser ureglementær aktivitet i fellesarealene.

Husbråk

Styret har i 2023 og 2024 mottatt flere klager om støy og uro på kvelds-og nattetid. Styret har fulgt opp dette med varsel til den aktuelle leilighetseieren via advokat i OBOS. Angjeldende leilighet er solgt med eierskifte primo mai.

Internett og TV

Telenor er vår leverandør av internett og TV-signaler. Dette er en kollektiv avtale hvor alle har en minimumsløsning, men med mulighet for evt. kjøp av av ekstra kanaler og høyere hastighet på internett. Styret opplever at dette er en god og rimelig ordning uten klager. Det har fra enkelte eiere i sameiet framkommet ønske om en mer fleksibel løsning hvor den som ikke ønsker TV-tjenester, men kun internett, kan ha mulighet for en slik løsning. Styret har etter henvendelse til Telenor mottatt forslag til ny avtale hvor løsning som skissert over tilbys. Gjeldende avtale utgår primo juni i år. Ny løsning vil bli presentert i nær framtid.

Lading av el-bil

Styret har samarbeidet med styret for parkeringskjelleren om et felles system for lading av el-biler. Det viktigste er at vi nå har et system hvor hver enkelt betaler for eget forbruk uten fakturering via sameiet. Antallet el-biler har økt betraktelg etter ferdigstillelsen i 2017. Med etablering av nytt strøminntak for garasjekjelleren og eget system for smartlading som ikke belaster sameiets strøminntak er alle sikret tilstrekkelig strøm og et stabilt ladesystem.

Gjesteparkering

Sameiene Epletunet, Epleblomsten og Plommehagen disponerer 2 plasser for gjesteparkering i kjelleren. På dagtid skal plassene benyttes av håndtverkere og evt. andre tjenesteytere. Etter klokka 17:00 og i helgene kan plassene benyttes av gjester og tilreisende. Plassene skal IKKE benyttes av personer som bor fast i blokka. Plass på gjesteparkeringen bookes i VIBBO.

Søppelhåndtering

Systemet for søppelhåndtering er under en hver kritikk og styret har brukt mye tid på henvendelser, herunder både telefoner og e-poster, til Trondheim renholdsverk (TRV). Søppelavsugene er ofte ute av drift. Mange setter fra seg søppelposer utenfor søppelnedkastene noe som igjen fører til tilgrising av fellesområdet. Sameiet må betale til Kjeldsberg Eiendomsforvaltning for bortkjøring av søppelposer som ikke kastes i søppelsugene. Dette dreier seg om flere tusen kroner i året som igjen medfører økning av fellesutgiftene/husleien. Det er registrert rotteplager. Alle henstilles til IKKE å sette fra seg søppelposer, men heller gå til et av de andre nedkastene for levering av søppel.

Fellesaktiviter

Styret har ikke organisert fellesaktiviterer for beboerne i sameiet bortsett fra juletretenning i tunet i samarbeid med OBOS og de øvrige borettslagene og sameiene. Evt. innspill med ønske om fellesaktiviteter oversendes styret.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET EPLETUNET

Organisasjonsnummer: 919033754
Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Lade Kirkes Aktivitetssenter, Harald Hårfagres gt. 2, 7041 Trondheim.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Marie Ertsaas Åsheim (OBOS Eiendomsforvaltning) er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt. Fremmøteliste anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Protokollfører og protkollvitner velges i møtet.

✓ **Vedtatt. Marie Ertsaas Åsheim velges som protokollfører. Arnfinn Brechan velges som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 135 000,-.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Orienteringssak: Fjernvarmen

Fremmet av: Qiong Zhai

Det har kommet inn følgende forslag til sak i årsmøtet:

Fjernvarmeradiatoren går ofte tett og produserer ikke varme et par ganger hvert år. Det ble av forslagsstiller lagt inn forslag om at det ønskes en grundig reparasjon av fjernvarmen.

Styret har vært i kontakt med forslagsstiller og gitt tilbakemelding om at styret tar saken til etterretning og vil vurdere behovet for grundigere gjennomgang og eventuell reparasjon av anlegget. Styret holder eierne oppdatert om videre fremdrift.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken tas til orientering
> ✓ **Vedtatt. Saken tas til orientering. Styret gjør tiltak.**

8. Orienteringssak: Sykkelparkering

Fremmet av: Erlend Marius Meland

Det har kommet inn følgende forslag til sak i årsmøtet:

Full sykkelparkering ved oppgang til 32. Mange av syklene ser ut til å være ubrukt i lang tid.

Forslagsstiller Foreslår å henge på en teip på alle syklene og hvis den ikke blir fjernet etter 2-3 uker kan sykkelen leveres til noen som trenger de eller kastes.

Styret har vært i kontakt med forslagsstiller og gitt tilbakemelding om at styret tar saken til etterretning og gjennomfører opprydningsaksjon av sykler i fellesarealene.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken tas til orientering
> ✓ **Vedtatt.**

9. Orienteringssak/diskusjonssak gjesteleilighet og møterom

OBOS er i ferd med å ferdigstille siste byggetrinn i Ladebyhagen.
Her har de bygget 2 leiligheter og et møterom for utleie.
Alle borettslagene og sameiene har fått tilbud om å kjøpe seg inn i prosjektet for senere å kunne leie gjesteleilighet og møterom ved behov.

For Epletunet medfører dette en engangsutgift på ca 85 000 kroner. Hva driften av lokalene vil bety økonomisk framover er usikkert, men utleien er tenkt til å dekke løpende utgifter.

Styret i Epletunet har behandlet saken. Vi har vedtatt å ikke anbefale årsmøtet å gå inn for dette. Vedtaket i styret er begrunnet med usikkerheten rundt økonomien i prosjektet. Dette ligger også utenfor det vårt sameie skal drive med.

Saken legges fram for årsmøtet til høring.

Forslag til vedtak:
Saken legges fram for årsmøtet som en orienterings- og diskusjonssak. Det skal ikke fattes vedtak i saken på dette møtet, men styret ønsker å informere eierne og høre deres innspill. Oppmøtte på årsmøtet var enig med styret. Styret tar ikke saken videre.

✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Tor Anders Sjøli

Følgende stilte til valg:
Tor Anders Sjøli

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Eli Engebretsen

Følgende stilte til valg:
Eli Engebretsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ingrid Wanvik Krogstadmo

Følgende stilte til valg:
Ingrid Wanvik Krogstadmo

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Trondheim, 24.03.2025
Styret i Sameiet Epletunet

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

Petter Røskaft /s/ Terje Antonsen /s/

Ordensregler for
Sameiet Epletunet Parkeringskjeller

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

    Søppel, rask skal ikke hensettes / kastes i garasjen.

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

12. Brudd på ordensregler

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

Reglene iverksettes fra dags dato.

Vedtatt i sameiermøte 28.06.17

VEDTEKTER

for

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

§ 1
Navn

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

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

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

§ 3
Sameiebrøk og sameiere

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

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

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

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

§ 4
Formål

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

§ 5
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

§ 6
Rettslige disposisjoner

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

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

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

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

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

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

§ 7
Disposisjonsrett over parkeringsplasser

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

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

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

§ 8
Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

§ 9
Ekstraordinært årsmøte

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

§ 10
Årsmøtets vedtak

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

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

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 11
Styret

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

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

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

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

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem i styret skal fratre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 13
Ordensregler

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

§14
Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

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

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

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

§ 15
Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

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

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

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

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

§ 16
Betaling av felleskostnader

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

§ 17
Forsikring

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

§ 18
Revisor

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses.

§ 20
Sameieloven

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

§ 21
Kameraovervåkning

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

Vedlegg:

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

Vedlegg 2: Bruksplanen (Sameiet Epletunet Parkeringskjeller)



22.03.2022

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

SKANSKA NORGE AS

Postboks 1175 Oslo Sentrum
0107 OSLO

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

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

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

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Geir Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: OBOS NYE HJEM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

SKANSKA NORGE AS

Postboks 1175 Oslo Sentrum
0107 OSLO

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

Håkon Magnussons gate 28, ferdigattest (næringsareal)

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

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Geir Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: OBOS NYE HJEM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 12.01.2018. Søknaden er komplettert 17.01.2018.

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

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

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

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

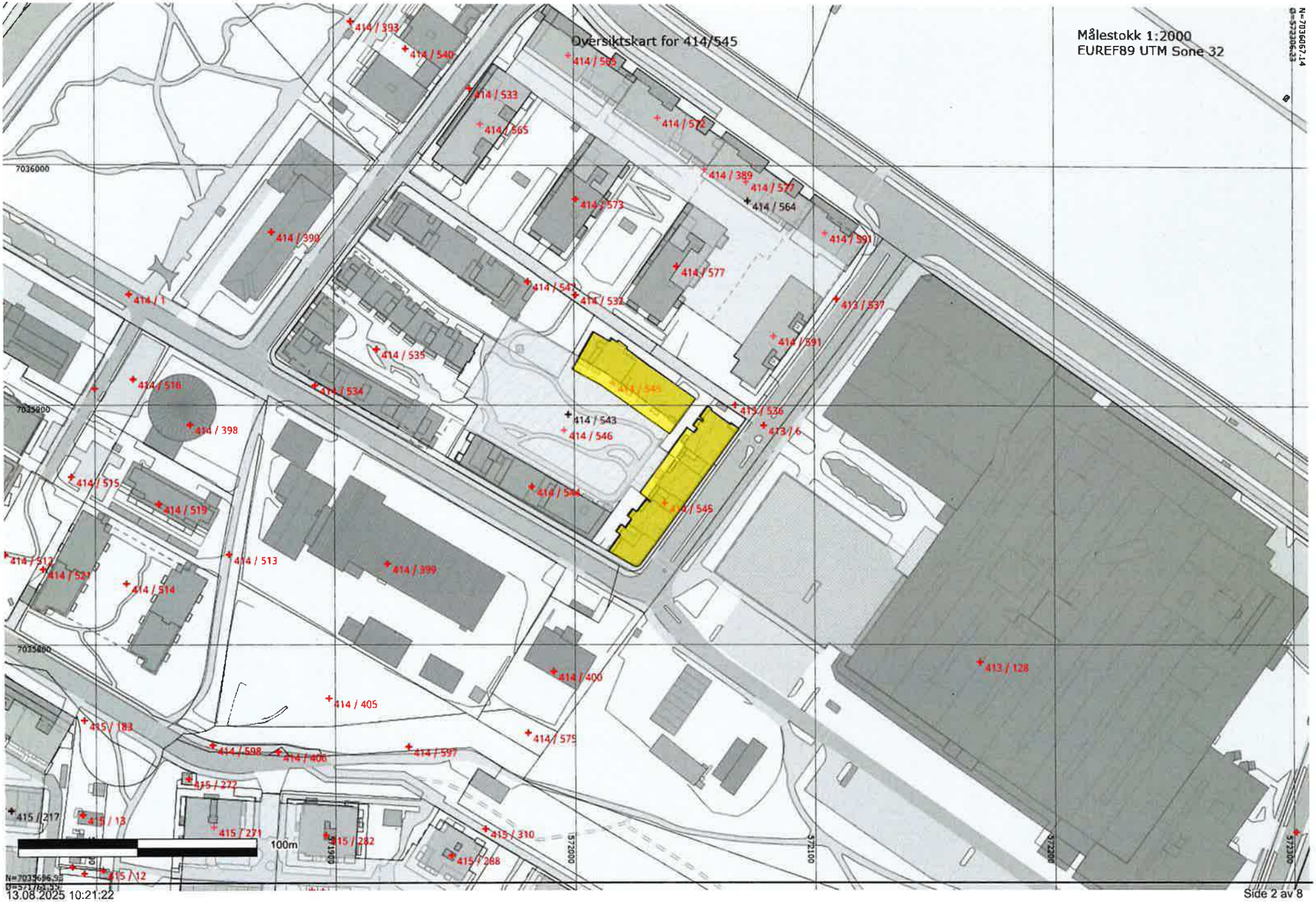
Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 545	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Håkon Magnussons gate 22 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

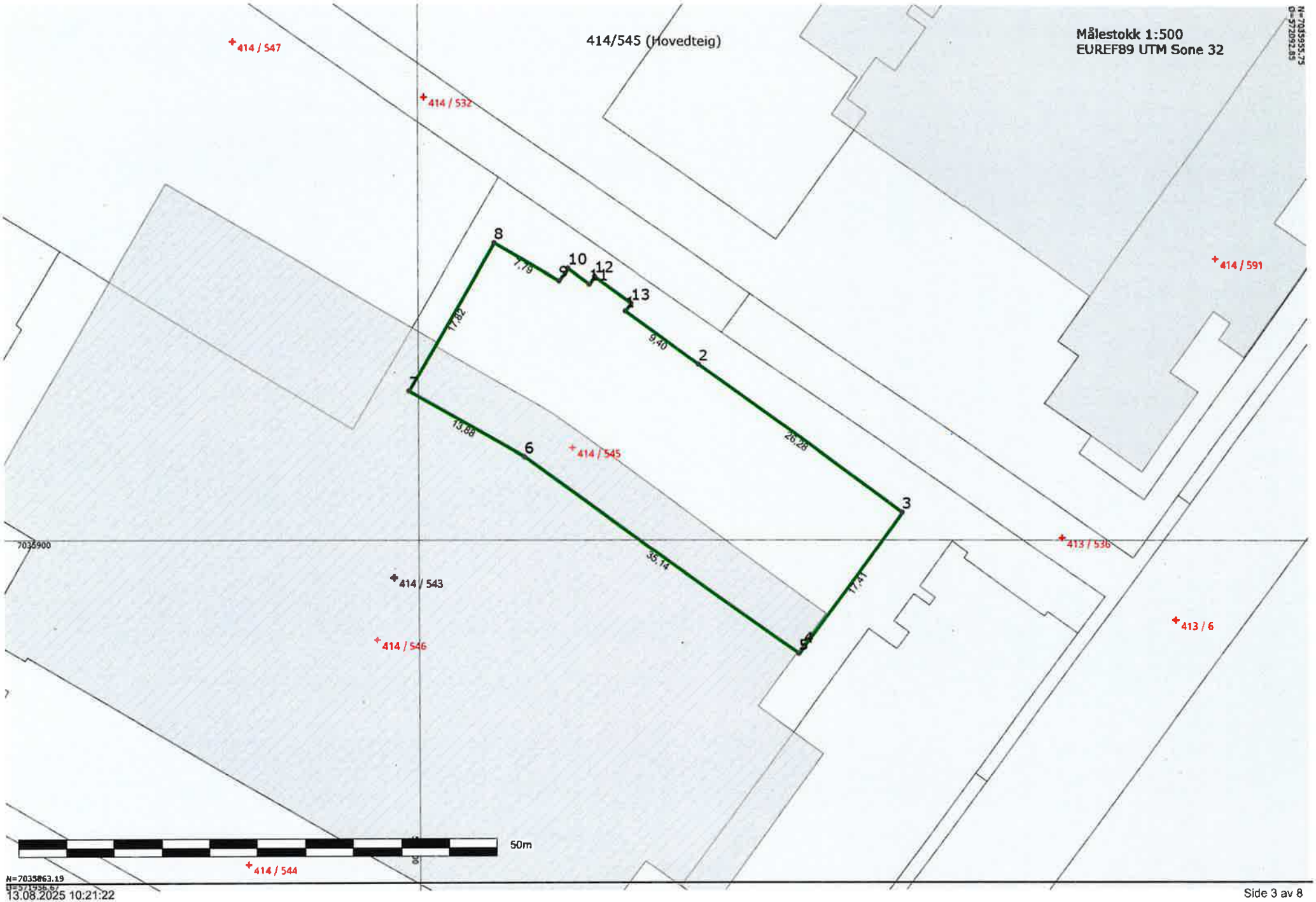
Målestokk
1:1000

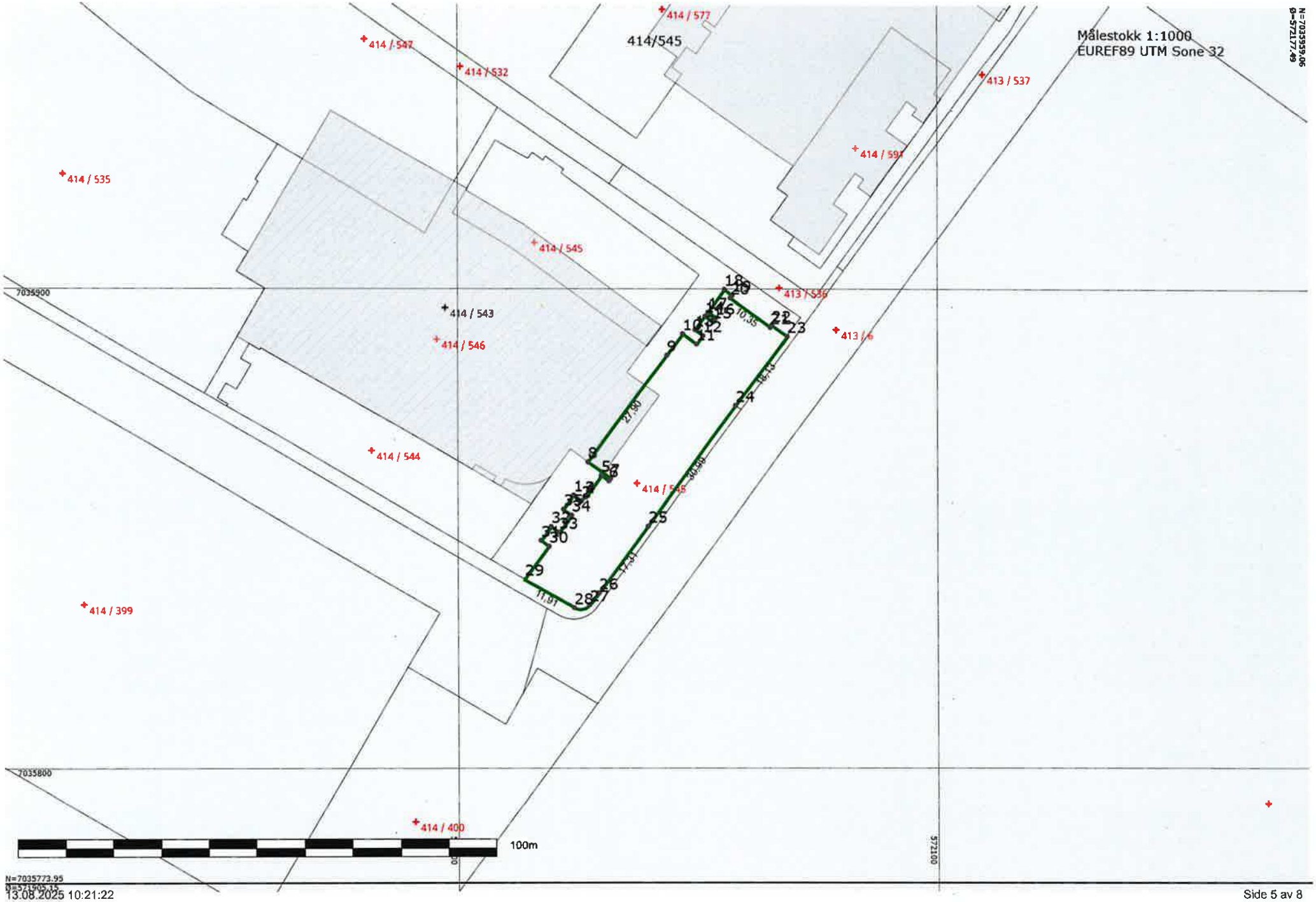


Tegnforklaring

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


Oversiktskart for 414/545
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
N=7036067.14
Ø=572306.33
414 / 393
414 / 540
414 / 533
414 / 505
414 / 574
414 / 865
414 / 389
414 / 571
414 / 564
414 / 573
414 / 390
414 / 591
414 / 577
414 / 541
414 / 532
413 / 537
414 / 1
414 / 535
414 / 391
414 / 534
414 / 518
414 / 543
413 / 536
414 / 398
414 / 546
413 / 6
414 / 515
414 / 544
414 / 519
414 / 545
414 / 512
414 / 513
414 / 521
414 / 399
414 / 514
413 / 128
414 / 400
414 / 405
415 / 183
414 / 575
414 / 598
414 / 406
414 / 597
415 / 272
415 / 217
415 / 13
415 / 271
415 / 282
415 / 310
415 / 288
415 / 12
7036000
7035800
7035600
572000
572100
572200
572300
100m
N=7035696.59
Ø=571769.32


414/545 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=7035955.75
Ø=572092.85
414 / 547
414 / 532
414 / 591
414 / 545
414 / 543
414 / 546
414 / 544
413 / 536
413 / 6
8
10
12
13
2
3
6
7
7.79
17.82
9.40
26.28
15.88
35.14
17.41
7035900
50m
N=7033863.19
Ø=571956.67
13.08.2025 10:21:22



13.08.2025 10:21:22

Planident: **r20090011**
Arkivsak:11/47600

Planident: r20090011

Arkivsak: 11/47600

Detaljregulering av Harald Hårfagres gate 1-11b og Håkon VII's gate 9
(City Lade og Ladebyhagen)

Reguleringsbestemmelser

Planforslag er datert:	04.11.2010
Dato for siste revisjon av plankart 1 og 2:	29.09.2011
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	28.10.2011
Dato for godkjennelse:	

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart 1-2 merket Tegn3 AS og datert 04.11.2010, sist revidert 10.07.2011, sist endret 29.09.2011

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

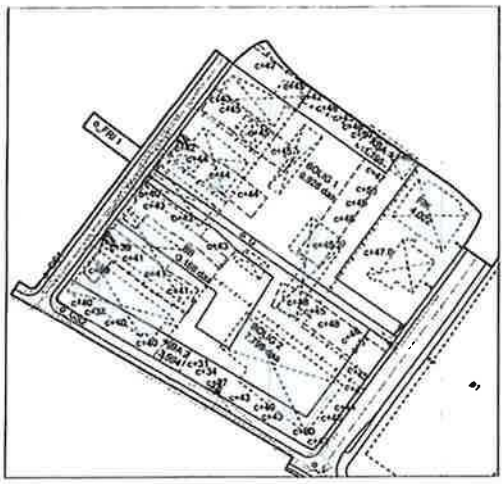
BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BOLIG1, BOLIG2
- Kombinerte formål, bebyggelse/tjenesteyting BB
- Kombinerte formål, forretning/kontor, F/K
- Kombinerte formål, Forretning/kontor/tjenesteyting, F/KT1
- Kombinerte formål, Forretning/kontor/tjenesteyting,- bensinstasjon, F/KT2
- Kombinert formål, Bebyggelse og anleggsformål KBA1, KBA2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Veg
- Gang-/ sykkelveg o_GS1, o_GS2, o_GS3, o_GS4, o_G
- Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Parkeringshus/-anlegg

GRØNNSTRUKTUR
- Friområde o_FRI1, o_FRI2

HENSYNSSONER
- Sikringssone - frisikt

BEBYGGELSE SOM SKAL RIVES MARKERT MED KRYSS:



§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 *Utomhusplan*

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak, skal det legges ved detaljert og høydesatt plan for den ubebygde delen for hvert delfelt i målestokk 1:500.

§ 3.2 *Utforming av ny bebyggelse*

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming og fargesetting som ivaretar hensynet til tilgrensende bymessige områder og til viktige landskapskvaliteter. Det skal redegjøres for materialer og farger for bebyggelsen.

§ 3.3 *Grad av utnytting*

Formål	Grad av utnytting
BOLIG1, BOLIG2, BB, KBA1, KBA2	Totalt BRA= 40.500 m^2
BB	Maks BRA= 1000m^2 barnehage
KBA1, KBA2	Maks BRA= 3750m^2 forretning
F/K	Totalt BRA=15.000m^2
F/K/T1	Totalt BRA =70.000m^2
F/KT2	Totalt BRA=2.000m^2

Arealer under terreng, med maksimum høyde på himling inntil 1,5 meter over gjennomsnitt planert terreng unntas fra beregningsgrunnlaget. Arealer på tak unntas fra beregningsgrunnlaget.

§ 3.4 *Bebyggelsens høyde*

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overskride de kotehøydene som erpåført plankartet. Minimum kotehøyde gesims er 36 moh med unntak av lavere kotehøyder som er vist på plankartet. Lavere kotehøyde kan tillates for mindre deler av bygningsmassen for ivaretakelse av variasjon i deler av bygningsmasse, mot tilgrensende gater.

Det tillates trapp og heismaskinrom og tekniske installasjoner på taket over regulert gesimshøyde tilpasset bygningens arkitektoniske uttrykk. Maks 20% av takflatene kan benyttes til tekniske installasjoner.

Takene kan benyttes til takterrasser/takhager, med tilhørende bygningsmessig volum for adkomst/trapp/bod tilhørende takterrasse. Rekkverk kan ha høyde inntil 1,2 meter over regulert gesimshøyde og skal være inntrukket minimum 2 meter fra hovedfasade mot gater.

§ 3.5 *Bebyggelsens plassering*

Bebyggelsen skal i hovedsak plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

§ 3.6 *Parkeringsplan*

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en parkeringsplan for det angjeldende

utbyggingstrinnet, som redegjør for parkeringsdekningen for biler og sykler over og under bakkenivå. Parkeringskjellere tillates også bygget under gårdsrommene og felles gangveg og inntil formålsgrense mot omkringliggende veger, gang/sykkelveger.

§ 3.7 *Avkjørsler*
Avkjørsler er vist med piler på plankartet og skal i hovedsak plasseres som vist.

§ 3.8 *Urbant jordskifte*
Arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor planområdet fordeles etter prinsipp Urbant jordskifte, jf. Jordskifteloven § 2 bokstav h.

§ 3.9 *Forretning*
Innenfor planområdet tillates det til sammen 21.000 m^2 nytt forretningsareal, som fordeles slik:
- 3.750 m^2 for F/K, KBA1 og KBA2 totalt.
- 17.250 m^2 for F/K/T/1
Realiseringen av nytt og riving av eksisterende forretningsareal (6.000 m^2) i planområdet skal skje i en slik rekkefølge at det totale BRA til nytt forretningsformål, dvs 21.000m^2, ikke overskrides.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG
§ 4.1 Felles for *Boligbebyggelse– blokkbebyggelse BOLIG1, BOLIG2, BB, KBA1, KBA2*
Områdene skal benyttes til boliger og i kombinasjon med andre formål med tilhørende anlegg over og under bakken.

§ 4.1.1 *Plassering av bebyggelsen*
Mot Haakon VIIs gate og Håkon Magnussons gate skal minst halvparten av fasadelivet plasseres i formålsgrense mot veg.

Bebyggelsen kan ha en husbredde på inntil 12 meter. Utover dette tillates karnapper, balkonger og andre bygningsmessige utspring med dybde inntil 2 meter på inntil 50% av de samlede fasadenes lengde.

§ 4.1.2 *Grad av utnytting*
Grad av utnytting skal ikke overskride BRA = 40.500 m^2. inkludert overbygde balkonger.

§ 4.1.3 *Bebyggelsens høyde*
Høyder og etasjer på bygg er tilpasset siktlinjer mellom kulturminner og horisont. Mindre justering/avvik dvs 1-2 meter, kan tillates dersom kravet om ivaretakelse av innbyrdes siktlinjer mellom kulturminner ivaretas. Ivaretakelsen dokumenteres og avklares i byggesøknad.

§ 4.1.4 *Boligkvalitet*
Boligbebyggelsen skal plasseres og utformes slik at flest mulig boenheter får utsikt til grøntarealer. Ensidig belyste boliger tillates ikke mot nord eller nordøst eller mot Haakon VII's gate. Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal i form av balkong, terrasse eller forhage. Privat uteareal kan unntaksvis erstattes av tilrettelagt felles uteareal som for eksempel takterrasse.

§ 4.1.5 *Boligtyper*
Området skal ha en variert boligsammensetning. Det tillates ikke ettroms leiligheter. Maks 20 % av boligene innenfor planområdet skal være 2-roms leiligheter. Minimum 20 % av boligene skal være 4-roms eller større.

§ 4.1.6 *Uteoppholdsareal*
Uteoppholdsarealene skal dels være private forhager for 1. etasje i leilighetene, balkonger, takterrasser og dels felles oppholdsarealer for beboerne i hvert enkelt delområde.

§ 4.1.7 *Parkering*
Parkeringsbehovet for boliger skal i all hovedsak dekkes i parkeringskjellere innenfor feltene BOLIG1,

BOLIG2, BB, KBA1 og KBA2 og o_G. Besøksparkering kan også dekkes i parkeringskjeller under F_F/K. Maks. 1/3 del av sykkelparkering for boligene kan tillates etablert på bakken.

Parkering ved hente/bringesituasjon i barnehagen skal være fra Harald Hårfagres gate.

§ 4.1.8 *Avfallshåndtering*
Det skal etableres stasjonært avfallssug i tilknytning til boligene. Sentral for avfallssug skal plasseres i kjeller innenfor formål KBA2/Bolig2 og BB. Avfallssug skal være etablert før det gis ferdigattest for byggetiltak i KBA1, KBA2, Bolig 1 og Bolig 2.

Det kan tillates etablering av felles sentral med andre boligområder utenfor planområdet. Dette må være avklart før utbygging av byggetrinnet innenfor KBA2/Bolig 2og BB, som berøres av den planlagte sentralen for avfallssuget i kjeller. Avfallssug skal være etablert før det gis ferdigattest for byggetiltak i KBA1, KBA2, Bolig 1 og Bolig 2.

§ 4.2 *Kombinert formål, bebyggelse/tjenesteyting, BB*
Området skal benyttes til boliger og barnehage med tilhørende anlegg over og under bakken.

§ 4.2.1 *Barnehagen*
I boligbebyggelsen skal det etableres barnehage, som vist på plankartet. Barnehagen skal være minimumen 3-avdelings barnehage og skal lokaliseres i 1. og evt i 2 etg.

§ 4.2.2 *Uterom*
Barnehagens tilhørende uteoppholdsarealer skal være i samsvar med gjeldende norm, og de regulerte grenser for uterom viser maks uterom for barnehage. Hele uteoppholdsarealet er tilgjengelig for boligområdet utenom barnehagens åpningstider. 50 % av uteoppholdsarealet til barnehagen er en del av felles uteoppholdsarealer for boligområdet, utenom barnehagens åpningstider.

§ 4.3 *Kombinert formål, forretning/kontor, F/K*
Området skal brukes til forretning og kontor. Bevertning tillates. Allmennyttig formål som kulturvirksomhet og lignende kan også tillates. Lydnivå (dBa) utenfor boliger i nærheten på natt (kl.2307) og på søn- og helligdager skal ikke overskride Ln 50 og 70 L5AF.

§ 4.3.1 *Plassering av bebyggelsen*
Mot Haakon VII`s gate og Håkon Magnussons gate skal hoveddelen av fasadelivet minimum 70 % plasseres i formålsgrense mot veg. Parkeringskjeller tillates bygget under felles gangveg og offentlig vegareal.

§ 4.3.2 *Grad av utnytting*
Av maks BRA skal bruksareal for forretning ikke overstige BRA= 3750 m² innenfor F/K, KBA1 og KBA2 til sammen.

§ 4.3.3 *Utforming av bebyggelsen*
Fasadene mot Haakon VII's gt og Håkon Magnussons gate skal ha et tilstrekkelig innslag av glass, som formidler visuell kontakt mellom ute og inne. Fasaden mot uterommene skal brytes opp og utformes med grønne elementer, for å få en mykere overgang mot boligområdet. Innvendig belysning skal utformes og styres slik at boligene ikke sjeneres på kvelds- og nattestid mellom kl 23-07 og på søn- og helligdager.

§ 4.3.4 *Parkering*
Parkeringsbehovet skal hovedsakelig dekles i parkeringskjeller under F/K. Det tillates at parkeringskjeller til F/K bygges sammen med parkeringskjeller til felt F/KT1 med forbindelse under offentlig veg.

§ 4.4 *Kombinerte formål, forretning/kontor/tjenesteyting, F/K/T1*
Området skal brukes til forretning, kontor og tjenesteyting. Det tillates etablert kjøpesenter inklusive forretninger for varegrupper med noe større arealbehov (møbler, hvitevarer og lignende). Bevertning tillates. Allmennyttige formål som kulturvirksomhet og lignende kan også tillates.

§ 4.4.1 *Plassering av bebyggelsen*
Før det tillates tiltak etter plan- og bygningsloven i City Lade sitt nordøstre hjørne, må det dokumenteres at det er sikret tilstrekkelig stort areal til framtidig kulvert under Haakon VIIs gate

§ 4.4.2 *Grad av utnytting*
Bruksareal i ny bebyggelse skal ikke overstige T-BRA=21.000 m² BRA, av dette tillates maks. 17.250 m² forretning.

§ 4.4.3 *Bebyggelsens høyde*
Bebyggelsen skal ha minimum kotehøyde gesims 36 moh og maks kotehøyde gesims 45 moh.

§ 4.4.4 *Parkering*
Det tillates 1000 parkeringsplasser for bil innenfor områdetF/K/T1. I forbindelse med søknad om tiltak for ny bebyggelse tillates det etablert 190 nye parkeringsplasser for bil under terreng Det skal anlegges sykkelparkeringsplasser og parkeringsplasser for bevegelseshemmede, iht gjeldende norm for Trondheim kommune. Det tillates at parkeringskjeller til F/KT1 bygges sammen med parkeringskjeller til felt F_F/K med en forbindelse under offentlig veg.

§ 4.5 *Kombinerte formål, forretning/kontor/tjenesteyting - bensinstasjon, F/K/T2*
Området kan benyttes til kombinerte formål forretning/kontor/tjenesteyting. Det tillates i tillegg bensinstasjon og miljøstasjon i bygninger og på uteareal.

§ 4.5.1 *Bebyggelsens høyde*
Bebyggelsen skal ha minimum kotehøyde gesims 30 moh og maks kotehøyde gesims 33 moh.

§ 4.6. *Kombinert formål, bebyggelse og anlegg, KBA1, KBA2*
Områdene skal benyttes til boliger, forretning samt service og produksjon tjenesteyting, kontorvirksomhet og bevertning med tilhørende anlegg over og under bakken. Service og produksjon, tjenesteyting, kontorvirksomhet og bevertning inngår ikke i arealbegrensning for forretningsformålet. Det tillates ikke boliger i første etasje ut mot Haakon VII's gate og Håkon Magnussons gate.

§ 4.6.1 *Forretning*
Forretning skal i hovedsak lokaliseres i 1. etg ut mot Haakon VII's gate og Håkon Magnussons gate.

§ 4.6.2 *Grad av utnytting*
Bruksareal for forretning skal ikke overstige m² BRA= 3750 m² BRA innenfor KBA1, KBA2 og F/K til sammen. Utover dette kan det i tilleggtillates etablering av service og produksjon, tjenesteyting, kontorvirksomhet og bevertning.

§ 4.6.3 *Parkeringsdekning*
Parkeringsbehovet skal i all hovedsak dekkes i parkeringskjellere innenfor feltene BOLIG1, BOLIG2, BB, **KBA1, KBA2 og F/K** og O_G. Besøksparkering kan også dekkes i parkeringskjeller under F/K.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 *Veger, gang-/sykkelveger, felles gangareal og annen veggrunn*
Offentlige kjøreveger, gang- og sykkelveger o_GS1, o_GS2, o_GS3, o_GS4, o_G og annenveggrunn skal opparbeides som vist på plankartet. Offentlig gangveg o_G opparbeides som vist på plankartet og ferdigstilles ved ferdigstilling av BOLIG2.

Ny bebyggelse innenfor F/K/T1 kan ikke tas i bruk før Håkon Magnussons gate sin forlengelse sør forCity Lade er opparbeidet.

§ 5.2 *Opparbeidelsesplan*

Det skal utarbeides en detaljert plan for de offentlige trafikkarealene som avklarer plassering og utforming av gangfelt, skilting, eventuelle andre trafikkregulerende tiltak og trafikksikringstiltak.Detaljplanen skal videre vise øvrig utforming og materialbruk, trebeplantning og møblering.

De offentlige gangveger skal utformes med en bymessig standard med høy og robust kvalitet på utforming og materialbruk. Arealene skal benyttes både som fotgjengerareal og oppholdsareal, evt. også som del av overvannsanlegget/ fordrøyningssystem.

§ 5.3 ***Parkeringshus/-anlegg***
Parkeringshus/-anlegg skal opparbeides som vist på plankart 2. Mindre justeringer/endringer tas i byggesøknad. Anlegget skal benyttes til p-kjeller/ oppbevaring for bolig/næringsformål. Kjeller skal plasseres innenfor eller fram til byggelinje/grense i reguleringskartet.

§ 5.3.1 ***Trappehus og utluftingsrør***
Det skal etableres trappehus og utluftingsrør i tilknytning til p-kjellerne. Endelig plassering og antall tas i forbindelse med byggesøknaden. Støy fra vifter i utluftingsrør skal ikke overstige grenseverdier i T1442.

§ 5.3.2 ***Nedkjøringsramper***
Nedkjøringsramper skal utformes som en integrert del av tilhørende gate/plass. Det tillates ikke takkonstruksjoner over innkjøringsramper. Det skal etableres gjerder rundt rampene.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR, FRIOMRÅDE, o_FRI1, o_FRI2

§ 6.1 ***Friområde o-FRI1***
Friområdet skal seinest opparbeides samtidig som o_G opparbeides og ferdigstilles.

§ 6.2 ***Friområde o_FRI2***
Detaljutforming av friområdet skal godkjennes av Trondheim kommune. Dagens P-plasser for ansatte opprettholdes inntil F/K/T1 er ferdig utbygd og når OBS bygg og bakeriet har flyttet ut av sine lokaler.

§7 HENSYNSSONER

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

§ 8 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 ***Felles***

§ 8.1.1 ***Krav om opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur***
Bebyggelse i det enkelte felt/kvartal i senterområder og næringsområder kan ikke tas i bruk før tilgrensende lokalgatenett til feltet/kvartalet er opparbeidet i samsvar med retningslinjene i kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll.

§ 8.1.2 ***Oppgradering av Haakon VII's gate***
Bebyggelse innenfor planområdet kan ikke tas i bruk før Haakon VII's gate, på strekningen fra Lade allé i vest til Leangen allé i øst, er avkjørselsfri og oppgradert med lysregulerte kryss og tosidig gang og sykkeltrasé i samsvar med retningslinjene i kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll.

§ 8.1.3 ***Ny tverrforbindelse for gang- og sykkeltrafikk/turveg***
Bebyggelse innenfor planområdet kan ikke tas i bruk før gang- og sykkeltrasé fra Haakon VII's gate, over jernbanen til Innherredsvegen er sikret etablert.

§ 8.1.4 ***Turveger***
Bebyggelsen innenfor planområdet kan ikke tas i bruk før turvegtrasé og grøntdrag fra Ladebekken, langs nordsiden av område N2 og gjennom område S1-A er opparbeidet. Bebyggelsen innenfor planområdet kan ikke tas i bruk før turvegtrasé og grøntdrag fra Ladebekken langs vestsiden av område N2 og gjennom N2 til jernbanen, er opparbeidet.

§ 8.1.5 *Ferdigstillelse av uteareal*
Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse for det aktuelle byggetrinn gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for det respektive byggetrinn gis. Midlertidig brukstillatelse kan gis dersom byggetrinn ferdigstilles utenom vekstsesong.

§ 8.1.6 *Ferdigstillelse av parkeringsanlegg*
Parkeringsplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Tilstrekkelig antall parkeringsplasser for det aktuelle tiltaket skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 8.1.7 *Midlertidig brukstillatelse*
Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene skal kjøreveger, uteoppholdsarealer, felles gangareal og gang- og sykkelveger til det gjeldende byggetrinn være opparbeidet. Ferdigstillelse av uteoppholdsarealer med mer vil først skje når de bygg som naturlig tilhører/grenser til kjøreveger, uteoppholdsarealer, aksen; gangvegen i planområdet er ferdigstilt.

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene, skal vann og avløpsnettet være opparbeidet og i samsvar med godkjent rammeplan for VA.

§ 8.1.8 *Forurenset grunn*
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal forurensninger i grunnen være fjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene. Opprydding skal skje samtidig med utbyggirg av området.

§ 8.1.9 *Anleggsvirksomhet*
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot ulemper i bygge og anleggsfasen skal følge søknad om byggetiltak. Planen skal redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafikksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping støyreduserende tiltak og driftstider. Gjeldende retningslinjer og bestemmelser ved byggestart skal ligge til grunn for planen. Avbøtende tiltak for å tilfredsstille bestemmelsene skal beskrives. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge og anleggsarbeid kan igangsettes.

§ 8.1.10 *Geoteknikk*
Med søknad om tiltak skal det foreligge geoteknisk vurdering/prosjektering. Rapport med detaljert geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8.1.11 *Nettstasjon*
Eventuell nettstasjon skal utformes i samsvar med bygningsmassens form og materialbruk. Dersom det er mulig bør nettstasjon/ene integreres i bygningsmassen.

§ 8.2 *Boliger*

§ 8.2.1 *Trygg atkomst til bydelsparker*
Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikker gangatkomst til Ladeparken (F1).

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

§8.2.3 *Etablering av nye barnehager*
Nye barnehager skal bygges ut i takt med boligutbyggingen. Før utbygging av nye boliger kan igangsettes skal det være avklart at det er tilstrekkelig barnehagekapasitet.

§ 8.2.4 *Trygg skoleveg*
Brukstillatelse/ferdigattest kan ikke gis for boliger før det er etablert trafikksikker kryssing av Jarlevegen,

opparbeidet i samråd med Trondheim kommune.

§ 8.2.5 *Støytiltak*
Fasader som vender ut mot støyutsatte gater skal støyisoleres iht. til anbefalinger i støyrapport utarbeidet av Reinertsen Engineering AS, sist revidert datert 15.06.2011.

Det kan tillates støyfølsom bebyggelse i områder som har utendørs støynivå mellom 55 Lden og 70 Ld med følgende forutsetninger:

- Bygninger må ha konstruksjon som sikrer maksimalt innvendig støynivå på LAekv.≤30dBa.
- Bygninger må etableres med balansert ventilasjon.
- Ved etappevis utbygging av området skal nødvendig midlertidig støyskjerming av bolger og utearealer ferdigstilles før midlertidig brukstillatelse for boliger kan gis.
- Inntrukne balkonger mot Håkon Magnussons gate skal opparbeides med rekkverk på 1,5 meter i kombinasjon med lydabsorberende mineralullplate med tykkelse 40mm.

§ 8.2.6 *Forurenset grunn*
Etter ferdigstillelse av tiltak skal tilstandsklassen i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstille nivåene som framkommer av veileder TA 2553/2009. Dette skal dokumenteres gjennom en miljøteknisk undersøkelse.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 545	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Håkon Magnussons gate 22 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

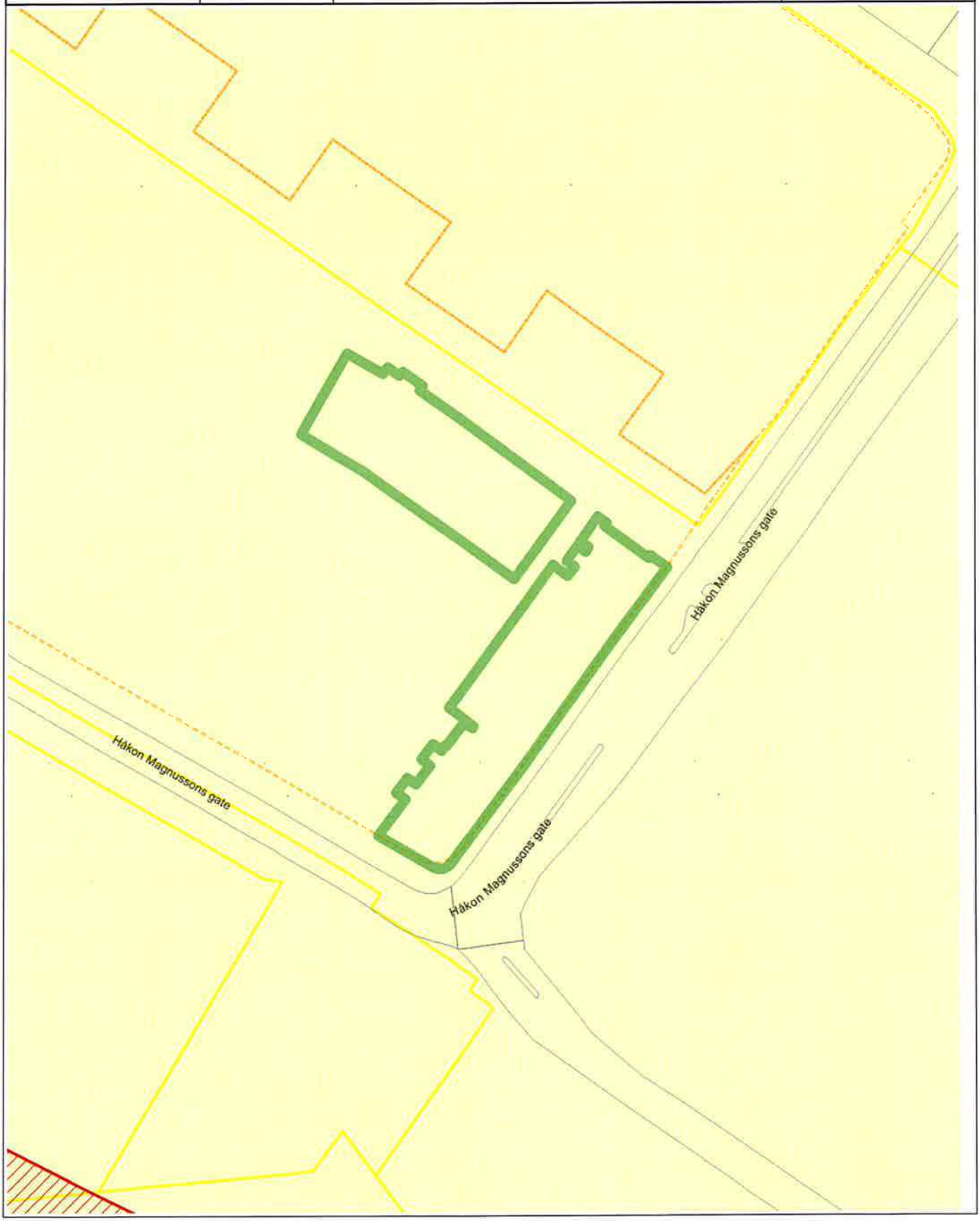
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Jernbane - bro
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Næringsbebyggelse
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Bestemmelseområde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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 545	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Håkon Magnussons gate 22 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

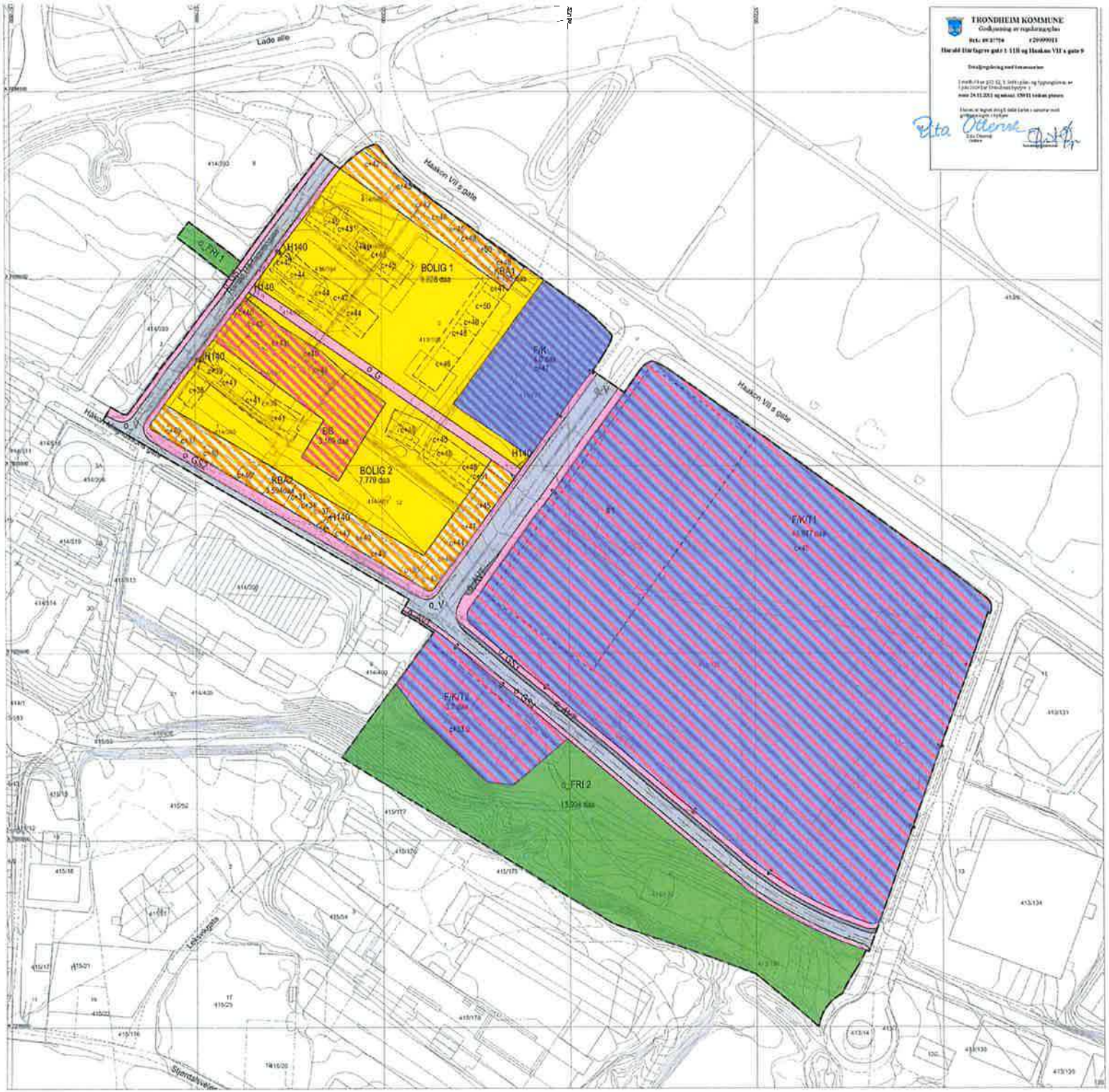
Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 545	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Håkon Magnussons gate 22 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- 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
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/Tjenesteyting
- Forretning/Kontor/Tjenesteyting
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Friområde
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- RpBestemmelseOmråde
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Parkeringshus/-anlegg



TEGNFORKLARING

PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg
   - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)
   - Bolig/tjenesteyting (1803)
   - Forretning/kontor (1610)
   - Forretning/kontortjenesteyting (1613)
   - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1600)
   - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1600)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Veg (2010)
   - Gang/sykkelveg (2015)
   - Gangareal (2016)
   - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
3. Grønnstruktur
   - Friområde (3040)

§ 12-6, HENSYNSSONER

§ 11-8a jf §12-6

e 1) Sikringssone
- Frisikt (140)

§ 12-7, BESTEMMELSER

- Bestemmelsesområde, #1 parkeringsanlegg under grunnen

Juridiske linjer og symboler

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



Koordinatsystem UTM sone32 euref89 — Kartdatum: 26.02.2011
Høydereferanse: Trondheimfeltet — Kilde: Trondheim kommune — Ekv. 0.5m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av

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

Plankart 1 av 2 - regulering på grunnen

MÅLESTOKK: 1:1000 (A1

REVISJONER	DATO	SIGN	REVISJONER	DATO	SIGN
Formål bolig/tjenesteyting er fjernet	15.06.11		Til utstedelse	10.07.11	bm
Formål bolig/forretning er tilført	15.06.11		Til ny utstedelse	29.09.11	bm
GS-veg i Håkon M gt endret til 5.5m	15.06.11				
Frisikt fra p-kjeller er tilført	15.06.11				
Byggegrenser og cutehøyder er endret	15.06.11				

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

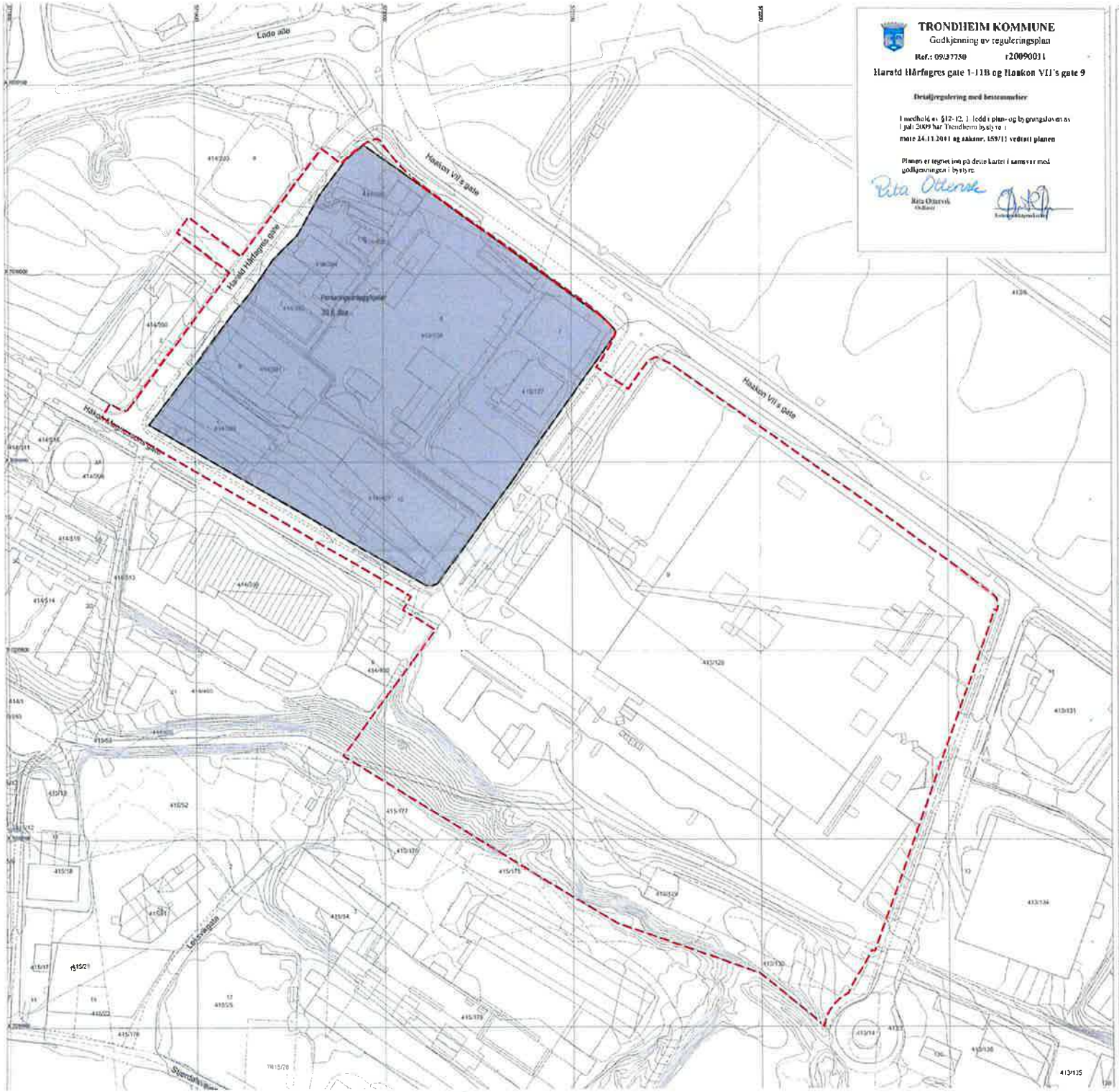
Planen er utarbeidet av: TEGN3

Planen er fremmet av: OBOS TRONDOS

DATO: 04.11.2010

Reguleringsplan nr: r20090011

Kommunens saksnr: 09/37750



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 09/37750 r20090011

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

Detaljregulering med bestemmelser

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

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

Rita Ottervik
Ordfører

TEGNFORKLARING

PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

2.Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Parkeringsanlegg (2063)

Juridiske linjer og symboler

Planens begrensning

Formålsgrense

Illustrasjonslinjer:

Planens totale omfang



Koordinatsystem UTM sone32 euro 89 — Kartutsnitt pr. 29.02.2011 — Ekv. 0.5m

Høydereferanse: Trondheim lokal — Kilde: Trondheim kommune

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av

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

Plankart 2 av 2 - regulering under grunnen

MÅLESTOKK: 1:1000 (A1)

REVISJONER	DATO	SIGN	REVISJONER	DATO	SIGN
Til sluttbehandlet	15.07.11	bm/Tk			
Til ny sluttbehandling	29.09.11	bm/Tk			

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

Planen er utarbeidet av: TEGN3

Planen er fremmet av: OBOS TRONDOS

Reguleringsplan nr: r20090011

Kommunens saksnr: 09/37750

DATO: 04.11.2010

Saks nr: 15/26921

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 886

Erklæring

Den til enhver tids eier(e) av gnr.414 bnr.543- 547 i Trondheim Kommune, gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende mot pliktig deltakelse til drift/vedlikehold;

1. **Eierne gir hverandre gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over sine eiendommer.**

2. **Felles tekniske anlegg, som felles vann- og avløpsledninger, avfallsstasjoner mm. skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.**

3. **Eierne gir hverandre gjensidig rett til å vedlikeholde sine bygninger/tak/tekniske anlegg fra naboparsellen der bygningsdeler/vegger/tak ligger i felles eiendomsgrense.**

4. **Eierne gir hverandre gjensidig felles rett til adkomst over sine eiendommer for tilgang til felles anlegg.**

5. **Eierne gir hverandre gjensidig felles rett til bruk mot plikt til vedlikehold av felles anlegg iht. reg.plan 20090011.**

Andre rettigheter som også medfører plikter til deltakelse i drift/vedlikehold;

6. **Eierne av gnr.414 bnr.534 gir eiere av gnr.414 bnr. 543-547rett til adkomst over eiendommen samt å legge, ha liggende bruke og vedlikeholde vann og avløpsledninger over eiendommen.**

7. **Eiere av gnr.414 bnr.543 (anleggseiendom) gir eiere av 414 bnr.547 (BTR3) adkomstrett over sin eiendom for tilgang til egen kjeller.**

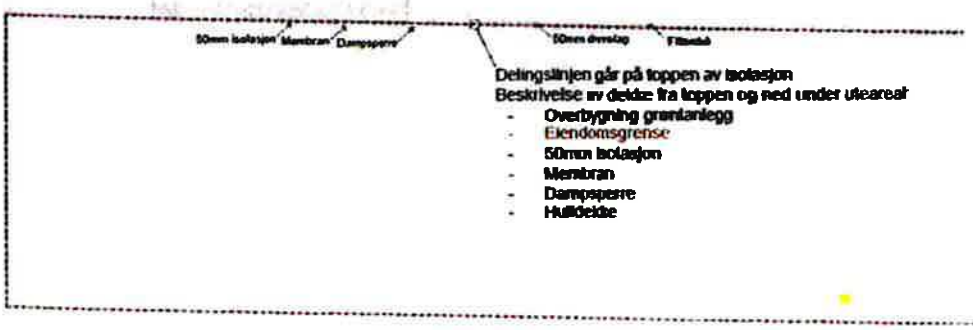
8. **Eierne av gnr.414 bnr. 543 (anleggseiendom) gir eierne av gnr.414 bnr. 544 og 545 rett til adkomst over eiendommen for tilgang til private areal.**

9. **Den til enhver tids eiere av gnr.414 bnr.543-547 anerkjenner vedlagte tegning som gjeldende horisontale eiendomsgrense mellom eiendommene. Eiendomsgrensen gjelder ansvar for vedlikehold og reparasjoner, og danner grunnlaget for eventuelle forsikringsansvar.**

Doknr: 601705 Tinglyst: 01.07.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
29/6 -16

Rett kopi bekreftes



Saks nr: 15/26921

Erklæringen er i samsvar med delegasjonsvedtak FBR BU2 2872/15 i Trondheim kommune.
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr 996 708 683.

Trondheim, 13/6/16

Hjemmelshaver til gnr.414 bnr. 543-547

OBOS Ladebyhagen Utvikling as
Orgnr. 990 644 241
v/ Arve Kristen Heggem

STATENS KARTVERK

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
20/6-16

Rekvirent:
OBOS LADEBYHAGEN UTVIKLING AS
c/o BASALE AS
PB 5666 SLUPPEN
7484 TRONDHEIM (org.nr. 990 644 241)

Doknr: 559309 Tinglyst: 29.05.2017
STATENS KARTVERK

Avtale

mellom

Trondheim kommune, org. nr. 942 110 464 (heretter Kommunen)

og

OBOS Ladebyhagen utvikling AS org nr. 990 644 241,
på vegne av Sameiet Ladebyhagen blokk D,
(heretter Sameiet),

vedrørende

busstopp på Sameiets eiendom.

1. Bakgrunn

Sameiet er et eierseksjonssameie på eiendommen **gnr. 414 bnr. 545** i 1601 Trondheim kommune . På denne eiendommen, ut mot Håkon Magnussons gate, er det etablert et leskur for busstopp, utformet som en nisje inn i Sameiets bebyggelse og på Sameiets eiendom, heretter omtalt som Bussholdeplassen. Nærværende avtale regulerer partenes rettigheter og plikter i tilknytning til Bussholdeplassen. OBOS Ladebyhagen utvikling AS skal før Sameiet overtar eiendommen tinglyse avtalen på grunnboksbladet til gnr. 414 bnr. 545.

Bussholdeplassen er vist på vedlagte tegning, bilag 1.

2. Partenes rettigheter og plikter

Kommunen har evigvarende rett til å ha bussholdeplass på Sameiets eiendom slik dette er vist på bilag 1, jf. dog pkt. 3 om mislighold. Bruksretten er vederlagsfri. Bruksretten gir ikke rett til å utvide, eller endre plassering av, Bussholdeplassen utover det som er vist på bilag 1.

Kommunen har vedlikeholdsplikten for de utvendige flater på Sameiets eiendom på Bussholdeplassen. Dette omfatter blant annet maling, fjerning av ev. graffiti, utbedring av skader i overflaten osv. Sameiet har ansvaret for vedlikehold av bygningskonstruksjonene rundt Bussholdeplassen.

Kommunen har rett til å plassere og ha stående utstyr som normalt benyttes på holdeplasser, på Bussholdeplassen, eksempelvis sittebenk, søppelstativ, oppslagstavle med rutetabeller/kart, skilting osv. Kommunen har ansvar for alt vedlikehold av slikt utstyr. Spesielt må Kommunen sørge for systematisk tømming av søppel, rydding og utbedring av skader, slik at Bussholdeplassen ikke virker skjemmende i forhold til Sameiets eiendom for øvrig. Før første gangs etablering, og før senere endringer utover det bagatellmessige, skal Kommunen innhente Sameiets samtykke før utstyret etableres/endres. Nekting av samtykke krever saklig grunn.

Rett kopi bekreftes

Vi bekrefter at nærværende gjenpart er identisk med originalen
EiendomsMegler 1 MIDT-NORGE AS

Kan tinglyses
EiendomsMegler 1 MIDT-NORGE AS

Vi samtykker til tinglysing av denne avtale på vår eiendom gnr 414 Bnr 57 Snr. 57.

Rigmor Kvarme 09105744444

Rigmor Kvarme, pers.nr:

31129723758

Jon S. Guðmundsson, pers.nr:

Tekniske innretninger, f.eks. belysning, elektroniske sanntidstavler, alarm- og overvåkingsutstyr osv., må ikke plasseres slik at det er til sjenanse for beboerne i Sameiet. Strøm til slike installasjoner må dekkes av Kommunen. Høyttaleranlegg eller annet utstyr som gir støy, kan ikke plasseres på Bussholdeplassen.

Kommunens rett til å plassere utstyr på Bussholdeplassen, omfatter kun utstyr som er nødvendig for funksjonen som holdeplass. Eventuell reklame kan kun plasseres i området som tilhører selve bussholdeplassen (se skravert område på bilag 1).

Dersom det er aktuelt for Sameiet å gjøre bygningsmessige arbeider av betydning for Bussholdeplassen, skal Sameiet diskutere gjennomføringen med Kommunen før arbeidet igangsettes. Sameiet kan ikke gjøre tiltak som medfører at Bussholdeplassen ikke lenger oppfyller sin funksjon. Dog kan Sameiet stenge bussholdeplassen midlertidig, når dette er nødvendig for vedlikehold.

3. Mislighold

Dersom Kommunen ikke gjennomfører sine plikter knyttet til vedlikehold, eller installerer utstyr eller tekniske innretninger i strid med avtalen, skal Sameiet varsle Kommunen og gi en rimelig frist for utbedring. Dersom misligholdet ikke opphører, kan Sameiet sette ut utbedringsarbeidet til andre, og kreve kostnadene dekket av kommunen.

Hvis Kommunen vesentlig misligholder sine plikter etter avtalen, kan Sameiet heve avtalen og kreve erstatning for ev. økonomisk tap.

4. Tvister

Oppstår det uenighet mellom partene, skal uenigheten søkes løst i minnelighet. Lykkes ikke dette, løses tvisten for de ordinære domstoler med Sør-Trøndelag tingrett som rette verneting.

5. Signaturer

Denne avtalen er signert i to eksemplarer, en til hver av partene.

Trondheim, 22.05 2017

For Trondheim kommune

Gjentas med blokkboktaver

SIRI A. RASMUSSEN

TRONDHEIM KOMMUNE
Eiendomsenheten

Trondheim, 22.05. 2017

For OBOS Ladebyhagen utvikling AS

Gjentas med blokkboktaver

ARUE HEGGEM

Vi bekrefter at nærværende kopi er identisk med originalen
EiendomsMegler 1

Kanalbygg ses
Eiendomsmegler 1

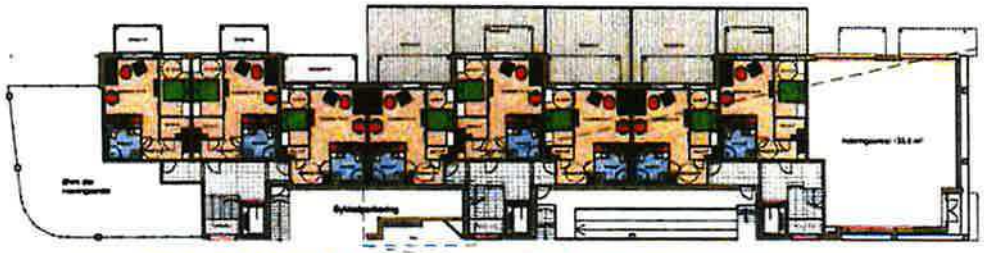
Vi samtykker til tinglysing av denne avtale på vår eiendom gnr 414 Bnr 54 Snr 57.

Rigmor Kvarme 09105744444

Rigmor Kvarme, pers.nr:

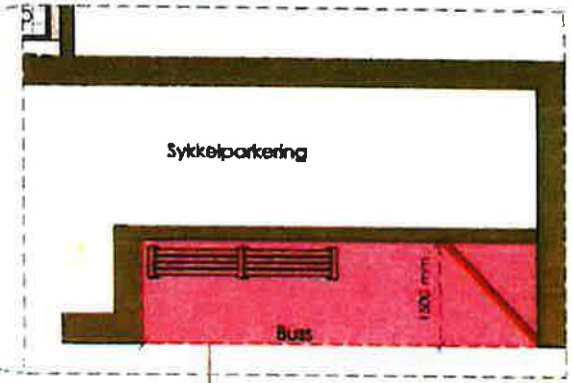
311247237 58

Jon S. Gudmundsson, pers.nr:



Håkon Magnussons gate

1:500

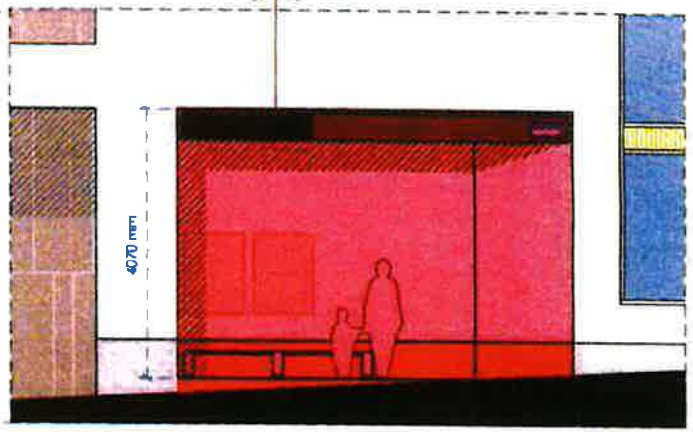


1:100

Areal som tilhører bussholdeplass



1:500



1:100

2014-009

Ladebyhagen blokk D

Bussholdeplass - Håkon Magnussons gate

date: 09.04.2015

VOLL arkitekter

STATENS TJENESTEVERK

Vi bekrefter at denne er identisk med originalen
EiendomsMegler 1

Kan ikke lyses
EiendomsMegler 1

Vi samtykker til tinglysing av denne avtale på vår eiendom gnr 414 Bnr 545 Snr 57.

Rigmor Kvarme 09105744449

Rigmor Kvarme, pers.nr.

31124247598

Jon S. Guðmundsson, pers.nr.

Rekvirent:
OBOS Ladebyhagen Utvikling AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo
Org.nr. 990 644 241

Doknr: 2971582 Tinglyst: 04.09.2020
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464, gis rett til å ha liggende, vedlikeholde, skifte ut, og om nødvendig skifte til større dimensjon, de avfallssugledninger og tekniske avfallsinstallasjoner som er lagt over våre eiendommer, gnr. 413 bnr. 181 og 536, gnr. 414 bnr. 389, 535, 544, 545, 546, 547 og senere fradelte parseller fra disse.

Som bilag til erklæringen gjelder kart hvor avfallssuganlegget med ledninger er inntegnet der det kommer i berøring med vår eiendom.

Vi og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til avfallssuganlegget ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at avfallssuganlegget ikke utsettes for trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Bygninger eller andre varige konstruksjoner vil ikke bli bygd nærmere enn 4 meter fra offentlige avfallssuganlegg uten skriftlig tillatelse fra Trondheim kommune. Høytvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningen og overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 meter fra ledningen(e)s overkant.

Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune erstatter skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeidet, framtidig vedlikehold og fornyingsarbeider. Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

Erklæringen kan tinglyses på eiendommen knr. 5001 gnr. 413 bnr. 181 og 536, gnr. 414 bnr. 389, 535, 544, 545, 546, 547.

Trondheim, 18/6-2020

Line Brauten
Rett kopi bekreftes
Statsaut. eiendomsmegler
Sign.

.....
Hjemmelshaver til 413/181 og 413/ 536
Haakon VII gate 7 AS
Org.nr. 991 814 000
Navn:

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

.....
Hjemmelshaver til 414/389 og 414/546,
OBOS Ladebyhagen Utvikling AS,
org.nr. 990 644 241
Styrets leder: Arve Kristen Heggem

.....
Hjemmelshaver til 414/389 og 414/546,
OBOS Ladebyhagen Utvikling AS,
org.nr. 990 644 241
Styremedlem: Torry Eilersten

Rekvirent:
OBOS Ladebyhagen Utvikling AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo
Org.nr. 990 644 241

Roar Skauge

Hjemmelshaver til gnr. 414 bnr. 535,
Kirsebærtunet Borettslag, org.nr. 813 721 392
Styrets leder: Roar Skauge

Turid Finstad

Hjemmelshaver til gnr. 414 bnr. 535,
Kirsebærtunet Borettslag, org.nr. 813 721 392
Styremedlem: Turid Finstad

Tore Ness

Hjemmelshaver til gnr. 414 bnr. 544,
Sameiet Epleblomsten, org.nr. 817 803 822
Styrets leder: Tore Ness

Anders H. Gundersen

Hjemmelshaver til gnr. 414 bnr. 544,
Sameiet Epleblomsten, org.nr. 817 803 822
Styremedlem: ANDERS H. GUNDERSEN

Alf Kristian Lund

Hjemmelshaver til gnr. 414 bnr. 545,
Sameiet Epletunet, org.nr. 919 033 754
Styrets leder: ~~Odd Johan Vangstad~~
Alf Kristian Lund

Karin C. Fjærvoll

Hjemmelshaver til gnr. 414 bnr. 545,
Sameiet Epletunet, org.nr. 919 033 754
Styremedlem: KARIN C. FJÆRVOLL

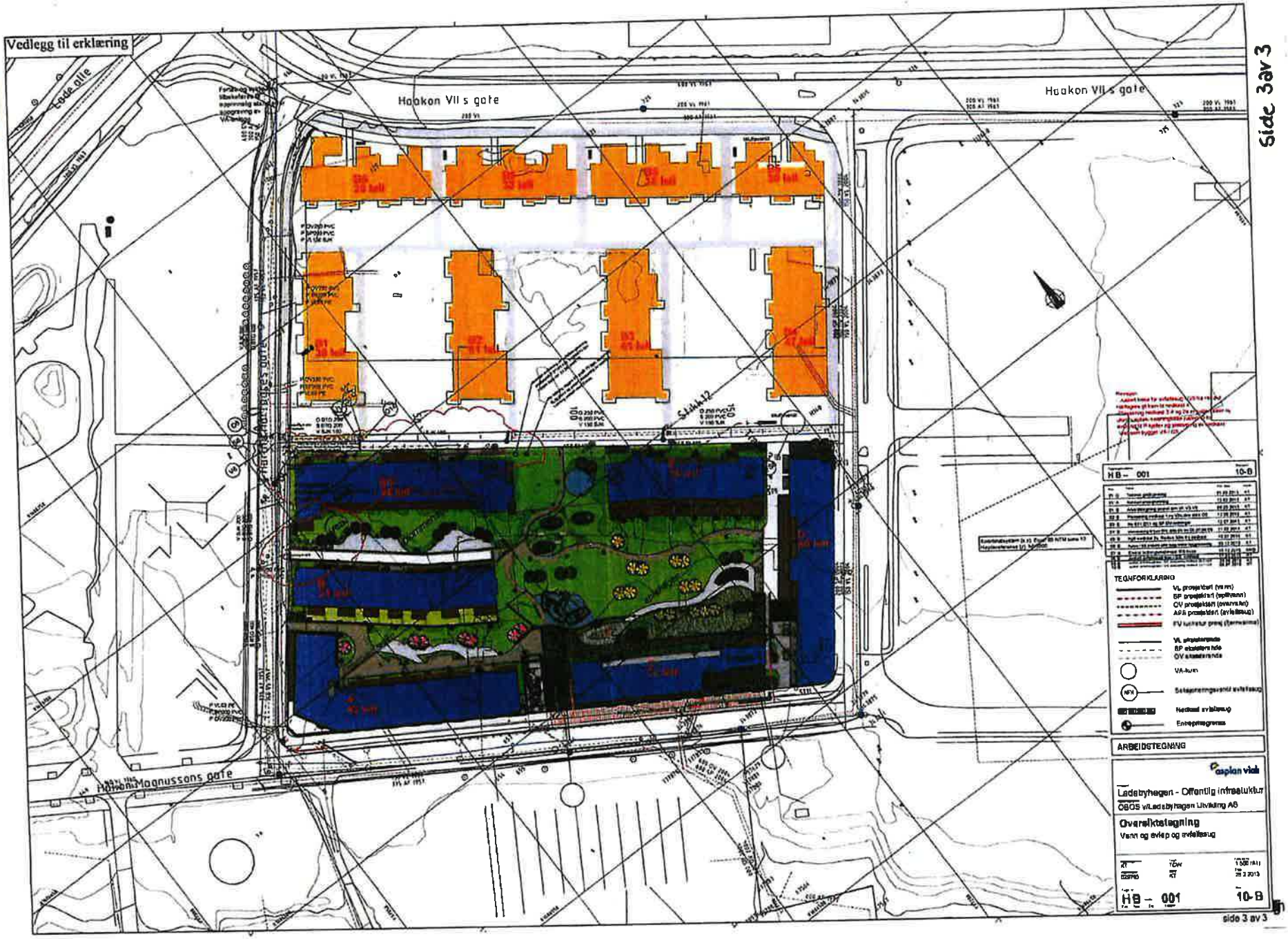
Bjørn R. Skjelstad

Hjemmelshaver til gnr. 414 bnr. 547,
Sameiet Plommehagen, org.nr. 923 591 281
Styrets leder: Bjørn Rasmus Skjelstad

Liv Oda Taksgaard

Hjemmelshaver til gnr. 414 bnr. 547,
Sameiet Plommehagen, org.nr. 923 591 281
Styremedlem: LIV ODA TAKSGAARD

Vedlegg til erklæring



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Håkon Magnussons gate 22, 7041 Trondheim
Gnr. 414, Bnr. 545, Snr. 9, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251083

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Rune Larsson

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 922 46 683

E-post: rune.larsson@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
