PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

HÅKON MAGNUSSONS GATE 34

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Håkon Magnussons gate 34
7041 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2023
BRA:	76 m^2
BRA-i:	71 m^2
Rapportdato:	7.9.2026 (Gyldig til 7.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
5	12	0	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Håkon Magnussons gate 34
7041 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.9.2026

Rapportdato
7.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Silje Olsen**
Navn: **Thommas Ahtit Chanont Bjerkvik**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Ingen tilstede på befaringen**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Håkon Magnussons gate 34, 7041 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	414	Bruksnr:	577	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	55	Leilighetsnr:			

Byggeår: **2023**
Boligtype: **Leilighet**

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

4. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**76**	**71** Entré, 2 soverom, bad / vaskerom, stue / kjøkken og omkledningsrom.	**5** Sportsbod	**0**	**20**
Totalt m²	**76**	**71**	**5**	**0**	**20**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Oppmålingen er kontrollert mot fremlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er inkludert i bruksarealet.

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Balkong

Det er balkong med utgang fra stue. Betongdekke kledd med impregnert trevirke og stålrekkverk.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering — TG-1

Leiligheten har balkong med utgang fra stue, utført med betongdekke kledd med impregnert trevirke og stålrekkverk. Balkongen ligger ikke over innvendige rom. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og det er ikke utført arbeider etter opprinnelig byggeår. Tilstanden vurderes som normal for byggeåret.

5.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass. Tett ytterdør uten glassfelt. Heve/skyvedør til balkong.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

Oppsummering — TG-1

Vinduer og dører er fra byggeåret 2023 og består av vinduer med 3-lags glass, tett ytterdør uten glassfelt samt heve-/skyvedør til balkong. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader. Utvendig tetting med beslag, vannbord og omramming fremstår uten registrerte avvik. Bygningsdelen vurderes å være i god og forventet stand ut fra alder.

5.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-0

Type	**Betongdekke**

Det er etasjeskillere i betong.

Resultat skjevhetsmåling

Det er ikke målt skjevheter av betydning i etasjeskille.

Oppsummering — **TG-0**

Etasjeskillene er utført i betong. Det er ikke registrert skjevheter av betydning ved måling. Det er ikke påvist avvik ved kontrollen.

5.4 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn, kombinert kjøle og fryseskap.
Komfyrvakt og vannstoppsystem.

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

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

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminat benkeplate, med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn og kombinert kjøle-/fryseskap. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og vannstoppsystem. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller hvitevarer. Innredningen fremstår i god stand i tråd med byggeår.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk — **TG-1**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over kokesonen. Det ble ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.

5.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Brannvarsler i tak, sprinkleranlegg og brannslukker.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

5.6 Avløpsrør TG-0

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-0**

Avløpsrørene er utført i plast og stammer fra byggeåret 2023. Det er ikke registrert manglende lufting av avløpsanlegget over tak, og det er ikke observert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene. Anlegget har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår.

5.7 Vannledninger TG-0

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Det er rør i rør system i boligen.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Det er montert fordelerskap på baderommet.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-0**

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør-system i plast, med fordelerskap montert på baderommet. Det er ikke registrert avvik ved fordelerskapet, og synlige vannrør har tilstrekkelig isolering der det er risiko for frost eller kondens. Det ble ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping, og stoppekranen fungerer som forutsatt. Anlegget er fra byggeåret 2023 og har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

5.8 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra byggeåret 2023. Det foreligger kursfortegnelse, og samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er ikke bemerket som manglende. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i sikringsskapet fremstår tette. Ifølge eier løses ikke sikringene ofte ut, og det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på el-kontroll utført de siste fem årene, men dette er ikke uvanlig for et anlegg av denne alder.

5.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Ved befaringen ble det ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter. Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for anmerkning.

5.10 Vannbåren varme — TG-1

Type anlegg	**Gulvvarme**

Det er vannbåren varme til gulvvarme, anlegget er tilkoblet fjernvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen har vannbåren gulvvarme tilkoblet fjernvarme, montert ved oppføring i 2023. Det er ikke opplyst om funksjonsfeil på anlegget, og det er ikke registrert lekkasjer, korrosjon eller skader ved synlige koblinger, ventiler eller gjennomføringer i vegg og gulv. Vannrørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Anlegget fremstår i normal og god stand ut fra alder og synlige forhold.

5.11 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon i boenheten.

Når var anlegget nytt?	**2023**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**2023.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Boligen har balansert ventilasjon fra byggeåret 2023. Anlegget er av nyere dato, og det ble påvist normal funksjon uten tegn til redusert eller manglende ventilasjon i noen rom. Det ble ikke registrert fukt eller mugg i filter, og aggregatet har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.	

5.12 Våtrom — TG-1

Generell beskrivelse
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling. Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Veggene på badet har flisbelagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflaten fremstår i god stand uten registrerte avvik.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Flis på gulv med varme.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-1
Gulvet har flislagt overflate med gulvvarme. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og gulvet knirker ikke. Det er ikke påvist tegn til sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Det er plastsluk i dusjsonen.

Type tettesjikt	**Annet**

Våtrommet er utført som prefabrikkert baderomskabin/baderomsmodul. Membran/tettesjikt inngår som en integrert del av den prefabrikkerte konstruksjonen og er i hovedsak skjult bak overflater og dermed ikke tilgjengelig for visuell kontroll ved befaring.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Våtrommet er utført som prefabrikkert baderomskabin fra byggeåret 2023, hvor membran og tettesjikt inngår som en integrert del av konstruksjonen og i hovedsak er skjult bak overflater. Tettesjiktet var derfor ikke tilgjengelig for visuell kontroll ved befaringen. Det er plastsluk i dusjsonen med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Det er ikke påvist avvik på høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel, og det er ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller skader. Med bakgrunn i alder og observerte forhold vurderes tilstanden som tilfredsstillende.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Det er dusjvegger som er innfellbare, baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett og opplegg for vaskemaskin.

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

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet har innfellbare dusjvegger, baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne samt opplegg for vaskemaskin. Det er registrert drenering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sisterne, og det ble ikke påvist skader på utstyr eller innredning. Sanitærutstyret fremstår i god stand i henhold til byggeår.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Badet har mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det ikke påvist avvik, og avtrekket fungerer som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

Hulltaking i tilstøtende konstruksjoner er ikke utført. Baderommet er utført som en prefabrikkert, lukket baderomskabin hvor konstruksjonen er adskilt fra omkringliggende bygningsdeler. I henhold til NS 3600 er slike baderomskabiner unntatt krav om hulltaking. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner, fuktindikering på tilgjengelige overflater og kontroll av synlige installasjoner. Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om fuktskader eller lekkasjer på befaringsdagen.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Det er foretatt overflatesøk uten å finne avvik.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Baderommet er utført som en prefabrikkert, lukket baderomskabin hvor konstruksjonen er adskilt fra omkringliggende bygningsdeler. I henhold til NS 3600 er slike baderomskabiner unntatt krav om hulltaking, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og fuktindikering på tilgjengelige overflater. Det ble foretatt overflatesøk uten funn av avvik, og det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om fuktskader eller lekkasjer på befaringsdagen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

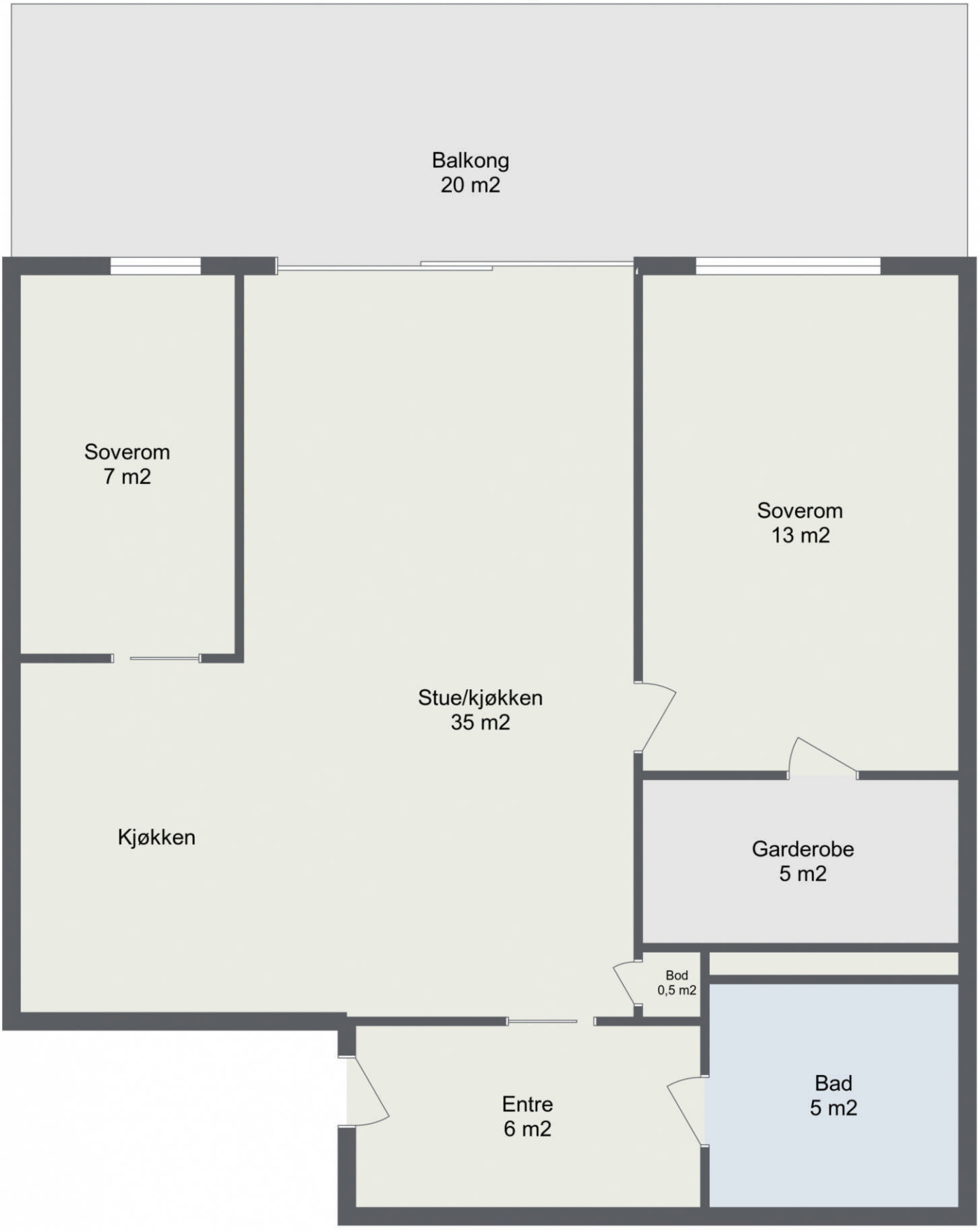
Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Det er forelagt FDV dokumentasjon og oppbygging av prefabrikerte baderomskabinen.

Oppsummering dokumentasjon	TG-0

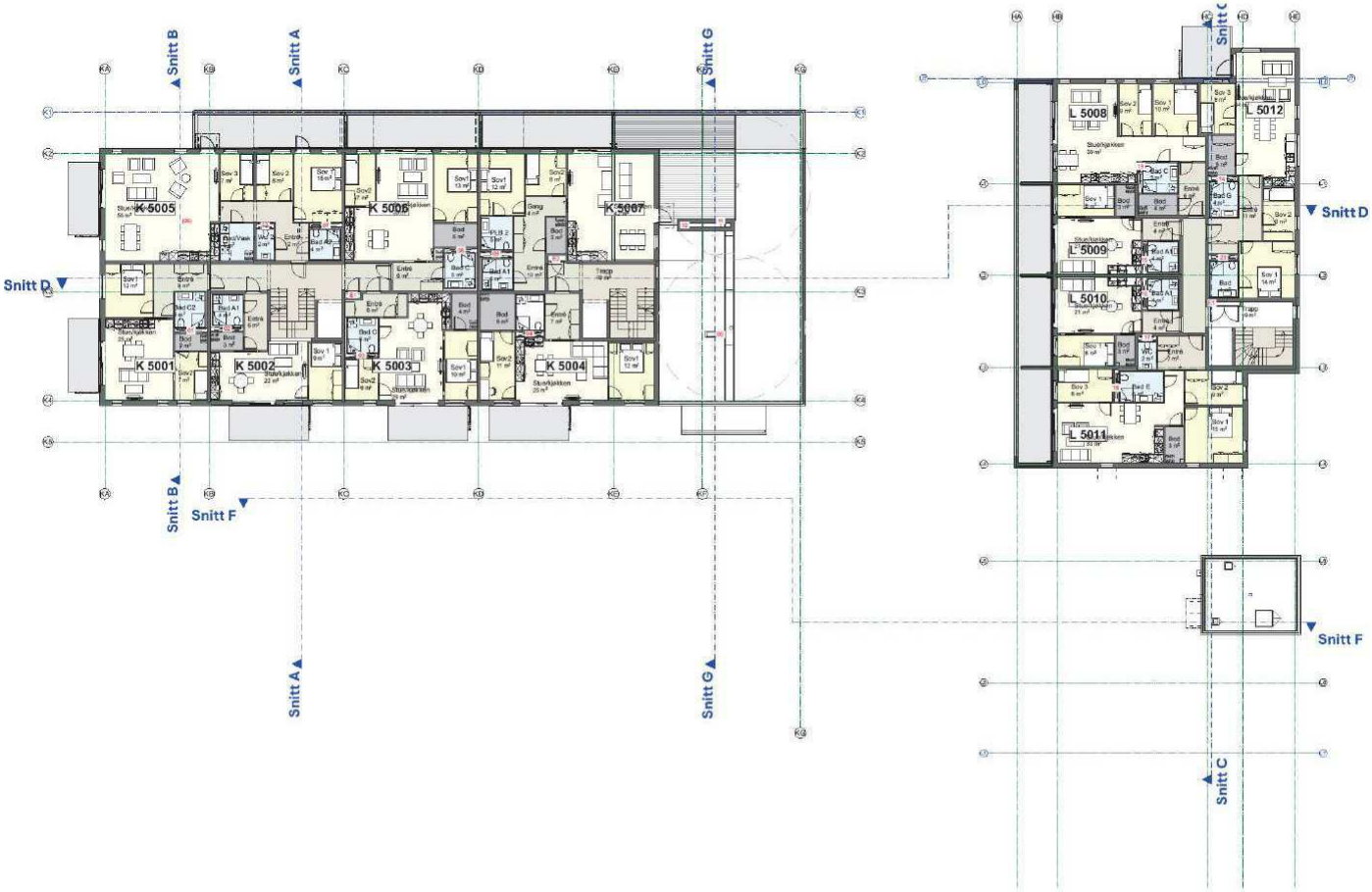
Det er lagt fram tilstrekkelig dokumentasjon for badet, og våtrommet er oppført i 2023. Det er ikke registrert avvik knyttet til dokumentasjonen.

5. Etasje



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

TAKST MIDT-NORGE



OBOS SKANSKA

Foreløpig

Ladebyhagen bygg K og L -BT6

E-10

Plan 05

0 07.01.20 BT Forelø utgave

Utskrift: 23.04.2021

1:250 (A3)

PKA

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260307
Addresse	Håkon Magnussons gate 34		
Postnr.	7041	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Thommas Chanont Bjerkvik		
Selgers navn	Silje Olsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
T C
S O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	07.09.2026
Signert av	*Thommas Chanont Bjerkvik*
Signert av	*Silje Olsen*

Initialer selger:
T C
S O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

VEDTEKTER
FOR
TINDVETUNET BORETTSLAG

Orgnr: 931 192 310
Oppdatert etter årsmøtet 14.04.2025

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(8) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

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

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

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

Utbygger tildeler parkeringsplasser ved overtakelse.

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

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

Vedtekter

for

Ladebyhagen Fellessameie

Vedtatt på sameiermøte den 03.09.20

§ 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Ladebyhagen Fellessameie.

§ 2 Formål og virkemidler

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

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

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Ladebyhagen Fellessameie sin eiendom. Én eierandel er 1/340. Eierandelen tilsvarer 1 ideell andel per eierseksjon i følgende boligsameie og utbyggingsselskap:

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

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

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

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

§ 5 Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

§ 6 Betaling av felles utgifter

6.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

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

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

6.2 Som kostnader på sameiets område anses blant annet:

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

§ 7 Ordinært sameiermøte

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

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

Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

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

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

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

7.6 Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:
- Endring av vedtektene,
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

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

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9 Sameiets styre

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

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §13

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

9.3 Styret skal blant annet:
- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

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

9.6 Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

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

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

§ 10 Ordensregler

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

§ 11 Diverse bestemmelser

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

§ 12 Oppløsning.

12.1 Sameiet kan ikke oppløses.

§ 13 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

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

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

3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

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

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

oOOo

ORGAN SASJONSPLAN
LADEBYHAGEN NORD PR.26.05.20

Kun overordnet skisse, ikke med eksakte eiendomsgrenser pr i dag

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

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

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

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

4

5

6

7

414/565

Bygg H

Bygg J

Bygg L

Bygg N

414/565

Bygg G

Bygg I

414/389

Bygg K

Bygg M

agraff arkitektur

Prosjektnr.
1807

Prosjekteringsgruppe
ARK: Agraff AS

Fase
Detaljprosjekt

Prosjekt
Ladebyhagen Nord

FORELØPIG

Godkjent
Kontroll prosjekt
Sign. Dato
Tegning

Vedtekter

for

Ladebyhagen Garasjesameie

Vedtatt på stiftelsesmøte 03.09.2020

§ 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Ladebyhagen Garasjesameie

§ 2 Formål og virkemidler

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

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

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Ladebyhagen Garasjesameie sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En bod tilsvarer en eierandel på 1/611 og en garasjeplass tilsvarer 2/611.
Nevner utvides trinnvis iht. utvidelsen av eiendommen (utbygging av nye byggetrinn).
Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på årsmøte.

Sameiere er seksjonseiere i følgende boligselskap og utbyggingsselskap:

Sameiet Morelltunet	org.nr. 925 540 366
Sameiet Solbærtunet	org.nr. 929 272 161
Ripsbærtunet Borettslag	org.nr. 929 096 398
Tindvedtunet Borettslag	org.nr. 931 192 310
Hylleblomsttunet Brl	org.nr. 935 575 494
OBOS Nye Hjem AS (utbyggingsselskapet)	org.nr. 935 283 280

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

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

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

Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger.

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

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

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

§ 5 Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

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

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

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod

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

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

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

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

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

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.
Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "Parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Ladebyhagen Garasjesameie behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall HC – plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på

tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

§ 7 Betaling av fellesutgifter

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

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

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon

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

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

§ 8 Ordinært sameiermøte

8.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 10 Sameiets styre

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

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §14.

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

10.3 Styret skal blant annet:

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

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

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

10.6 Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

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

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

§ 11 Ordensregler

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

§ 12 Diverse bestemmelser

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

§ 13 Oppløsning.

13.1 Sameiet kan ikke oppløses.

§ 14 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

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

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

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

3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde

felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

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

§ 15 Kameraovervåkning

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

BRUKSRETTSPLAN
Ladebyhagen Garasjesameie
Gnr 414 Bnr 564, Trondheim
Kommune

Datert: 10.07.26

U1



	OBOS Nye hjem AR		Ladebyhagen byggetrinn 7
	pka		
			Oversiktsplan U1
			Kjeller plan

BRUKSRETTSPLAN
Ladebyhagen Garasjesameie
Gnr 414 Bnr 564, Trondheim Kommune

Datert: 10.07.26

U2, blokk G og H



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

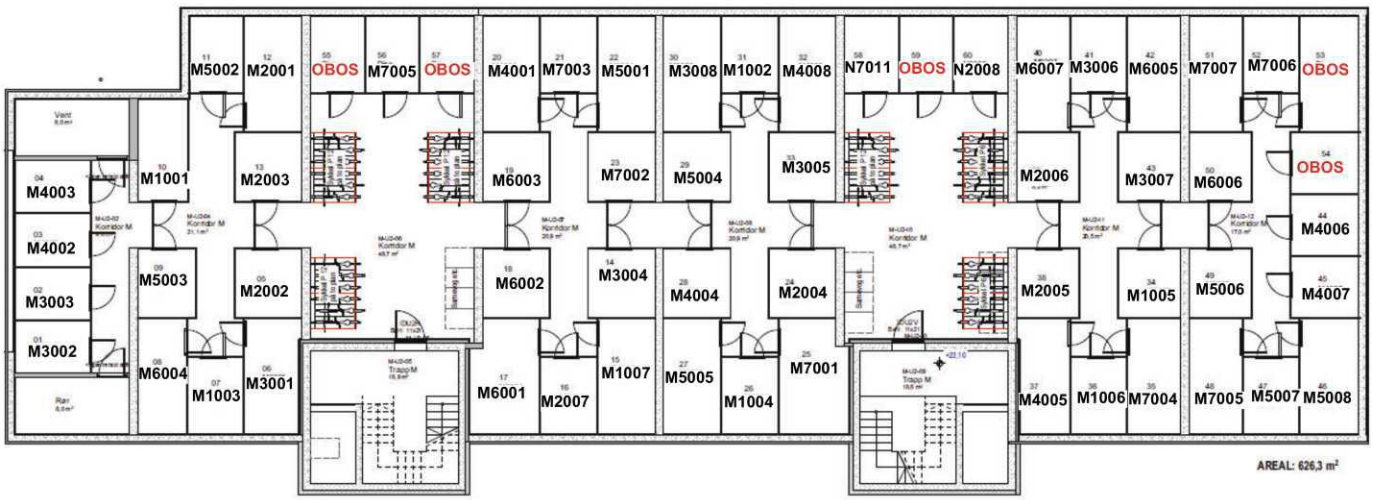
Ladebyhagen bygg G og H

G - U2 kjelleretasje (med nummer)

BRUKSRETTSPLAN
Ladebyhagen Garasjesameie
Gnr. 414 Bnr. 564, Trondheim Kommune

Datert: 10.07.26

U2, under blokk M og N



OBOS SKANSKA

Ladebyhagen byggetrinn 7

ARK A29-00

M U2

Utskrift: 17.09.2025

1:250 (A3)

PKA

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

14 01 91 2

HUSORDENSREGLER

FOR

TINDVEDTUNET BORETTSLAG

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

§1. Hensikt

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

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 9. Bruk av grill

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§12. Brudd på husordensreglene

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

§ 13. Endring av husordensreglene

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

LADEBYHAGEN GARASJESAMEIE
ORG.NR. 825617302, KLIENTNR. 2689

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	929 707	885 240	885 000	1 103 000
Ladeinntekter elbil		66 848	0	0	0
Andre inntekter	3	24 723	125 094	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 021 278**	**1 010 334**	**885 000**	**1 103 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-5 640	-14 100	-22 560
Styrehonorar	5	-160 000	-40 000	-100 000	-160 000
Avskrivninger	12	-36 049	-36 048	0	0
Forretningsførerhonorar		-39 465	-37 663	-39 600	-41 200
Konsulenthonorar		-6 950	-8 730	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-352 617	-64 195	-95 000	-146 000
Forsikringer		-117 078	-97 735	-150 000	-150 000
Kommunale avgifter	7	-792	-29	-580	-10 000
Ladekostnader EL-bil		-2 569	0	0	0
Energi/fyring	8	-181 831	-121 251	-150 000	-215 000
Andre driftskostnader	9	-85 713	-110 423	-130 000	-124 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 005 623**	**-521 713**	**-689 280**	**-879 260**
DRIFTSRESULTAT		**15 655**	**488 621**	**195 720**	**223 740**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	37 329	14 970	0	0
Finanskostnader	11	-360	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**36 969**	**14 970**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**52 624**	**503 591**	**195 720**	**223 740**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		52 624	503 591		

LADEBYHAGEN GARASJESAMEIE
ORG.NR. 825617302, KLIENTNR. 2689

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	36 049	72 098
SUM ANLEGGSMIDLER		**36 049**	**72 098**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		835	3 860
Forskuddsbetalte kostnader		85 057	74 549
Andre kortsiktige fordringer	13	59 999	986
Driftskonto OBOS-banken		140 145	469 109
Sparekonto OBOS-banken		1 047 996	1 012 674
SUM OMLØPSMIDLER		**1 334 032**	**1 561 178**
SUM EIENDELER		**1 370 082**	**1 633 276**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		826 375	773 752
SUM EGENKAPITAL		**826 375**	**773 752**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 759	23 145
Leverandørgjeld		351 431	156 725
Energiavregning	14	165 517	679 654
SUM KORTSIKTIG GJELD		**543 706**	**859 524**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 370 082**	**1 633 276**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 06.05.2026
Styret i Ladebyhagen Garasjesameie

Nina Antonsen /s/	Erlend Storvig /s/	Magnus Risstad /s/
Ingrid Lien /s/	Terje Malvik /s/	Maja Olaisen /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskost. bruksrett p-kjeller	95 040
Bod	339 411
Garasje	495 256
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**929 707**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjeleie	19 200
Konvertert: fra Filial	5 523
SUM ANDRE INNTEKTER	**24 723**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 560**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-160 000
SUM STYREHONORAR	**-160 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-116 647
Drift/vedlikehold VVS	-35 178
Drift/vedlikehold elektro	-101 506
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 918
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-36 218
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 152
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-352 617**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-792
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-792**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-175 073
Andre fyringskostnader	-6 758
SUM ENERGI / FYRING	**-181 831**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-58 383
Renhold ved firmaer	-18 593
Andre driftskostnader	-1 291
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kontorkostnader	-70
Bank- og kortgebyr	-4 401
Øreavrunding	-5
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-85 713**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 912
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 322
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	95
SUM FINANSINNTEKTER	**37 329**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-360
SUM FINANSKOSTNADER	**-360**

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kameraanlegg 1		
Tilgang 2021	56 509	
Avskrevet tidligere	-56 508	
		1
Kameraanlegg 2		
Tilgang 2024	108 145	
Avskrevet tidligere	-36 048	
Avskrevet i år	-36 049	
		36 048
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**36 049**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**36 049**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturert i 2026	59 999
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**59 999**

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 257 236
SUM INNTEKTER	**-2 257 236**

KOSTNADER

Techem	199 160
Fjernvarme	1 496 461
Vann	396 098
SUM KOSTNADER	**2 091 719**
SUM ENERGIAVREGNING	**-165 517**

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

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

LADEBYHAGEN GARASJESAMEIE
ORG.NR. 825617302, KLIENTNR. 2689

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	929 707	885 240	885 000	1 103 000
Ladeinntekter elbil		66 848	0	0	0
Andre inntekter	3	24 723	125 094	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 021 278**	**1 010 334**	**885 000**	**1 103 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-5 640	-14 100	-22 560
Styrehonorar	5	-160 000	-40 000	-100 000	-160 000
Avskrivninger	12	-36 049	-36 048	0	0
Forretningsførerhonorar		-39 465	-37 663	-39 600	-41 200
Konsulenthonorar		-6 950	-8 730	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-352 617	-64 195	-95 000	-146 000
Forsikringer		-117 078	-97 735	-150 000	-150 000
Kommunale avgifter	7	-792	-29	-580	-10 000
Ladekostnader EL-bil		-2 569	0	0	0
Energi/fyring	8	-181 831	-121 251	-150 000	-215 000
Andre driftskostnader	9	-85 713	-110 423	-130 000	-124 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 005 623**	**-521 713**	**-689 280**	**-879 260**
DRIFTSRESULTAT		**15 655**	**488 621**	**195 720**	**223 740**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	37 329	14 970	0	0
Finanskostnader	11	-360	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**36 969**	**14 970**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**52 624**	**503 591**	**195 720**	**223 740**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		52 624	503 591		

LADEBYHAGEN GARASJESAMEIE
ORG.NR. 825617302, KLIENTNR. 2689

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	36 049	72 098
SUM ANLEGGSMIDLER		**36 049**	**72 098**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		835	3 860
Forskuddsbetalte kostnader		85 057	74 549
Andre kortsiktige fordringer	13	59 999	986
Driftskonto OBOS-banken		140 145	469 109
Sparekonto OBOS-banken		1 047 996	1 012 674
SUM OMLØPSMIDLER		**1 334 032**	**1 561 178**
SUM EIENDELER		**1 370 082**	**1 633 276**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		826 375	773 752
SUM EGENKAPITAL		**826 375**	**773 752**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 759	23 145
Leverandørgjeld		351 431	156 725
Energiavregning	14	165 517	679 654
SUM KORTSIKTIG GJELD		**543 706**	**859 524**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 370 082**	**1 633 276**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 06.05.2026
Styret i Ladebyhagen Garasjesameie

Nina Antonsen /s/	Erlend Storvig /s/	Magnus Risstad /s/
Ingrid Lien /s/	Terje Malvik /s/	Maja Olaisen /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskost. bruksrett p-kjeller	95 040
Bod	339 411
Garasje	495 256
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**929 707**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjeleie	19 200
Konvertert: fra Filial	5 523
SUM ANDRE INNTEKTER	**24 723**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 560**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-160 000
SUM STYREHONORAR	**-160 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-116 647
Drift/vedlikehold VVS	-35 178
Drift/vedlikehold elektro	-101 506
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 918
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-36 218
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 152
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-352 617**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-792
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-792**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-175 073
Andre fyringskostnader	-6 758
SUM ENERGI / FYRING	**-181 831**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-58 383
Renhold ved firmaer	-18 593
Andre driftskostnader	-1 291
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kontorkostnader	-70
Bank- og kortgebyr	-4 401
Øreavrunding	-5
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-85 713**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 912
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 322
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	95
SUM FINANSINNTEKTER	**37 329**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-360
SUM FINANSKOSTNADER	**-360**

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kameraanlegg 1		
Tilgang 2021	56 509	
Avskrevet tidligere	-56 508	
		1
Kameraanlegg 2		
Tilgang 2024	108 145	
Avskrevet tidligere	-36 048	
Avskrevet i år	-36 049	
		36 048
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**36 049**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**36 049**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturert i 2026	59 999
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**59 999**

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 257 236
SUM INNTEKTER	**-2 257 236**

KOSTNADER

Techem	199 160
Fjernvarme	1 496 461
Vann	396 098
SUM KOSTNADER	**2 091 719**
SUM ENERGIAVREGNING	**-165 517**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for TINDVEDTUNET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 931192310
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. januar kl. 09:00 til 31. januar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 54.

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:**
> Ann-Kristin N. Smith fra OBOS foreslås som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Erik Bjørnstad Vådahl og Pia Skarlo foreslås som protokollvitner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Endring av vedtekter

I forbindelse med ferdigstillelsen av det nye borettslaget på Ladebyhagen, Hylleblomsttunet borettslag, er det etablert felleslokaler og to gjesteleiligheter som skal være tilgjengelige for brukere i flere av naboboligselskapene. Bruksretten til disse lokalene vil bli tinglyst, og det er derfor nødvendig at vedtektene i alle berørte boligselskap oppdateres slik at de samsvarer med den kommende rettigheten.

> **Forslag til vedtak:**
> For å sikre en enhetlig regulering skal følgende bestemmelse tas inn under kapittel 1 i vedtektene:-
> «(1-4) Andelseierne i borettslagene Ripsbærtunet Borettslag, Tindvedtunet Borettslag og Kirsebærtunet Borettslag og seksjonseierne i Sameiet Morelltunet, Sameiet Solbærtunet, Sameiet Epleblomsten og Sameiet Plommehagen har bruksrett til felleslokale, samt to gjesteleiligheter som ligger i Hylleblomsttunet borettslag.»
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

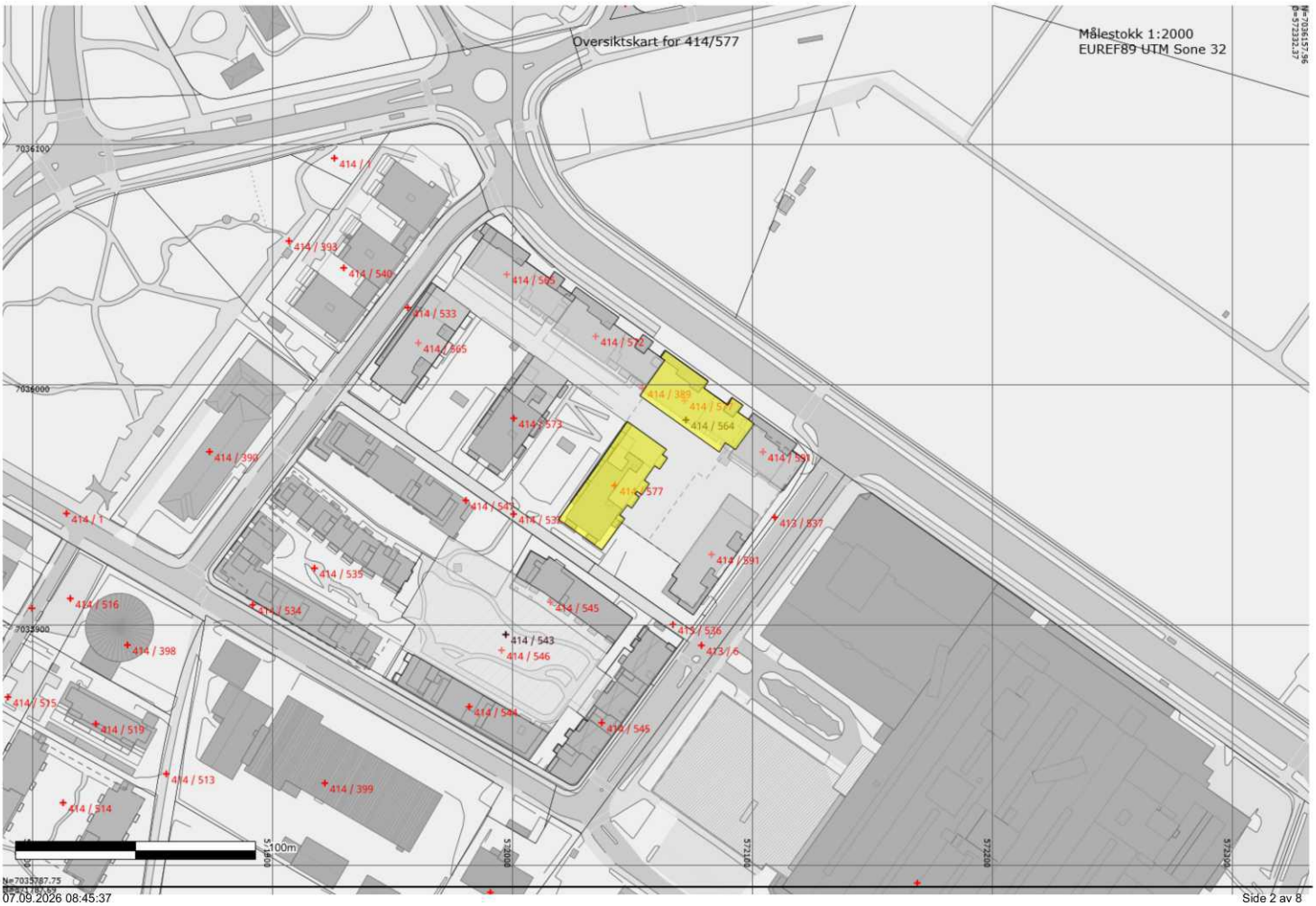
Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**414**	**577**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 414/577
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
N=7035157.96
E=572332.37
7036100
7036000
7035900
414 / 1
414 / 393
414 / 540
414 / 533
414 / 565
414 / 572
414 / 573
414 / 564
414 / 577
414 / 391
414 / 390
414 / 541
414 / 537
414 / 535
414 / 534
414 / 545
414 / 543
414 / 546
414 / 536
414 / 544
414 / 516
414 / 398
414 / 515
414 / 519
414 / 513
414 / 514
100m
572000
572100
572200
572300
N=7035787.75
E=571919.00


414/577 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
414 / 572
414 / 389
414 / 577
414 / 564
414 / 591
414 / 577
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
12
13
14
15
16
17
18
21.98
13.19
12.23
5.32
5.67
13.20
40.45
7036000
50m

Areal og koordinater

Areal: 888,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035993,37 Øst: 572071,97

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7036014,43	572063,82	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			21,98	Ikke hjelpelinje		10	
2	7036001,71	572081,74	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,46	Ikke hjelpelinje		10	
3	7035998,89	572079,74	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			12,23	Ikke hjelpelinje		10	
4	7035991,81	572089,71	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,51	Ikke hjelpelinje		10	
5	7035994,67	572091,74	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,32	Ikke hjelpelinje		10	
6	7035991,59	572096,08	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,51	Ikke hjelpelinje		10	
7	7035988,73	572094,05	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,67	Ikke hjelpelinje		10	
8	7035985,45	572098,67	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,47	Ikke hjelpelinje		10	
9	7035984,02	572100,69	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			13,20	Ikke hjelpelinje		10	
10	7035973,26	572093,05	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,38	Ikke hjelpelinje		10	
11	7035973,48	572092,74	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			4,74	Ikke hjelpelinje		10	
12	7035976,22	572088,88	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			4,79	Ikke hjelpelinje		10	
13	7035972,31	572086,11	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			40,45	Ikke hjelpelinje		10	
14	7035995,71	572053,12	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	

			4,80	Ikke hjelpelinje		10	
15	7035999,63	572055,89	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,12	Ikke hjelpelinje		10	
16	7035999,56	572056,00	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			13,19	Ikke hjelpelinje		10	
17	7036010,31	572063,63	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,22	Ikke hjelpelinje		10	
18	7036011,60	572061,82	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,47	Ikke hjelpelinje		10	


414/577
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
7036000
414 / 389
414 / 577
414 / 573
414 / 564
414 / 591
414 / 577
414 / 547
414 / 532
414 / 591
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
19.85
18.05
5.37
7.59
5.58
3.55
5.20
16.39
22.10
21.98
50m
572100

Areal og koordinater

Areal: 1063,50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035958,04 Øst: 572042,84

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035984,79	572048,00	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			19,85	Ikke hjelpelinje		10	
2	7035973,30	572064,19	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,69	Ikke hjelpelinje		10	
3	7035971,09	572062,65	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,46	Ikke hjelpelinje		10	
4	7035969,67	572064,66	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,57	Ikke hjelpelinje		10	
5	7035965,13	572061,44	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,46	Ikke hjelpelinje		10	
6	7035966,55	572059,43	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			7,59	Ikke hjelpelinje		10	
7	7035960,36	572055,04	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,45	Ikke hjelpelinje		10	
8	7035958,94	572057,04	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,56	Ikke hjelpelinje		10	
9	7035954,40	572053,83	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,47	Ikke hjelpelinje		10	
10	7035955,83	572051,82	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,23	Ikke hjelpelinje		10	
11	7035954,82	572051,11	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,45	Ikke hjelpelinje		10	
12	7035953,40	572053,11	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,55	Ikke hjelpelinje		10	
13	7035948,87	572049,90	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,46	Ikke hjelpelinje		10	
14	7035950,29	572047,89	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	

			5,20	Ikke hjelpelinje		10	
15	7035946,05	572044,88	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,46	Ikke hjelpelinje		10	
16	7035944,63	572046,89	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			16,39	Ikke hjelpelinje		10	
17	7035931,28	572037,39	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			22,10	Ikke hjelpelinje		10	
18	7035944,07	572019,37	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			27,93	Ikke hjelpelinje		10	
19	7035966,85	572035,53	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,04	Ikke hjelpelinje		10	
20	7035966,83	572035,56	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,80	Ikke hjelpelinje		10	
21	7035969,93	572037,76	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,24	Ikke hjelpelinje		10	
22	7035970,07	572037,56	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			18,05	Ikke hjelpelinje		10	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

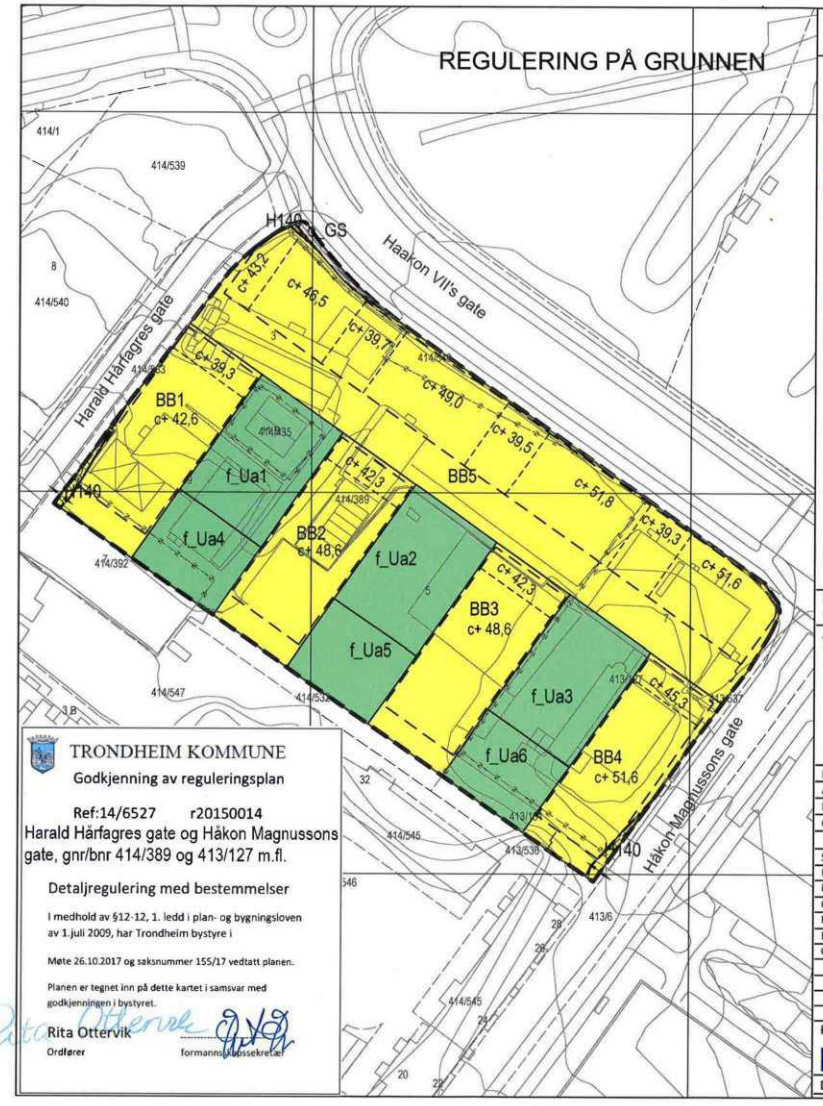
Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 577	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Håkon Magnussons gate 34 7041 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:14/6527 r20150014

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

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 26.10.2017 og saksnummer 155/17 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik

Ordfører

formannskapssekretær

TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Gang-/sykkelveg (2015)

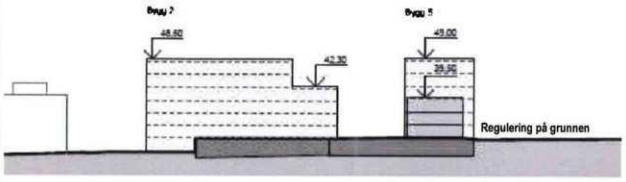
PBL § 12-6 HENSYNSSONER

SIKRINGSSONE

- Frisikt (140)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

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



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: juni 2017 | Ekvidistanse 1m

Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune

0 10 20 30 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

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

Regulering på grunnen – plankart 1 av 2

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
A. Etter teknisk kontroll	04.03.2016	AEK	D. Endring GS til sluttbehandling	03.08.2017	RO/TK
B. Endring av byggegrense	27.06.2016	INEN	E. Endring byggegr, formål uteopph og ny frisikt	14.08.2017	RO/TK
C. Til sluttbehandling	16.06.2017	BM/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	09.01.2015	
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	13.10.2016	
Offentlig ettersyn	18.10.-03.12.2016	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	19.09.2017	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	05.10.2017	
Godkjent i bystyret	26.10.2017	

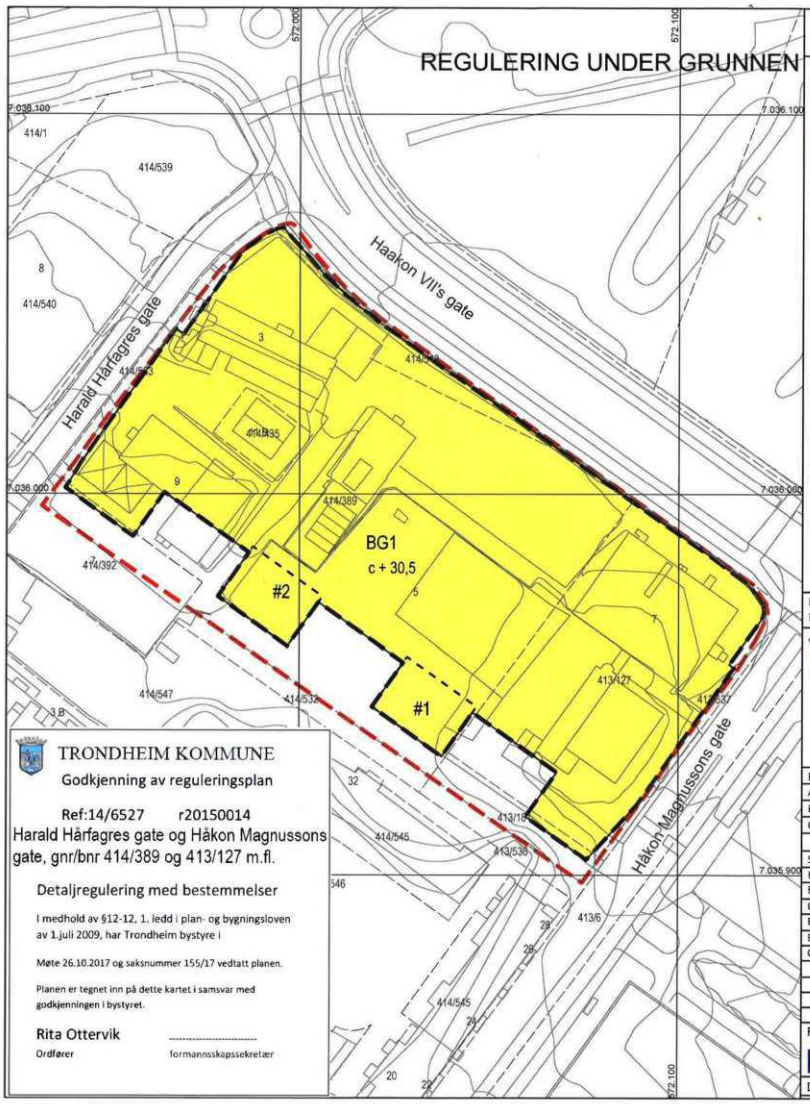
Forslagsstiller: pka ARKITEKTER

Plan utarbeidet av: RAMBØLL

Dato: 27.06.2016

Reguleringsplannr: r20150014

Kommunens saksnr: 14/6527



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

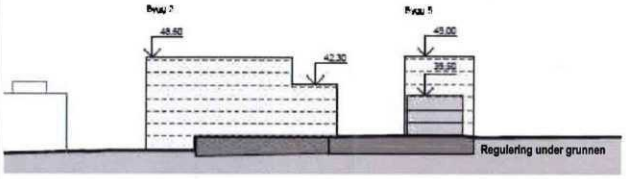
PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
   - Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (1119)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Grense for bestemmelseområde

PBL § 12-7 BESTEMMELSER
- Bestemmelsesområde; #1 og #2
- Bruksareal for bolig

Illustrasjonslinjer:
- Planomriss på grunnen



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

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:14/6527 r20150014
Harald Hårfagres gate og Håkon Magnussons gate, gnr/bnr 414/389 og 413/127 m.fl.

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. iedd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 26.10.2017 og saksnummer 155/17 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik ..... Ordfører / formannskapssekretær

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av

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

Regulering under grunnen – plankart 2 av 2

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
A. Etter teknisk kontroll	04.03.2016	AEK			
B. Endring av byggegrense	27.06.2016	INEN			
C. Til sluttbehandling	16.06.2017	BM/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	09.01.2015	
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	13.10.2016	
Offentlig ettersyn	18.10.-03.12.2016	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	19.09.2017	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	05.10.2017	
Godkjent i bystyret	26.10.2017	

Forslagsstiller: pka ARKITEKTER
Plan utarbeidet av: RAMBØLL
Dato: 27.06.2016

Reguleringsplannr: r20150014
Kommunens saksnr: 14/6527

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 577	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Håkon Magnussons gate 34 7041 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: r20150014
Arkivsak:14/6527

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

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 26.10.2017
Dato for godkjenning av bystyret : 26.10.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart på og under grunnen merket pka ARKITEKTER, med plankart på grunnen senest datert 14.8.2017 og plankart under grunnen senest datert 16.6.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- boligbebyggelse - blokkbebyggelse, BB1-BB5
- garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, BG1
- uteoppholdsareal, f_Ua1-f_Ua6

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- gang-/sykkelveg, o_GS

Hensynssoner:

- sikringgssone: frisikt,

Bestemmelsesområder:

- bestemmelsesområde, bruksareal for bolig #1 og #2

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Tekniske planer

Teknisk plan for avfall skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger igangsettes innenfor planområdet.

Detaljert vann- og avløpsplan inkludert plan for håndtering av overflatevann skal godkjennes av Trondheim kommune før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger.

I forbindelse med detaljprosjekteringen skal behovet for fordrøyning utredes. Dersom det ikke er behov for fordrøyning, må restkapasitet på Ø600 mm overvannsledning fra Ladebyhagen til overvannskulvert i Ladebekken dokumenteres.

3.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500.

Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, støttemurer, rekkverk, beplantning, trapper, dekke over garasjeanlegg, gangveger, lekearealer, støyskjermende tiltak, parkeringsplasser for sykkel, stigningsforhold, kjøreadkomst, midlertidige containere, avfallsanlegg og overvannshåndtering. Utomhusplanen skal vise hvordan terreng over parkeringskjeller blir ivaretatt for å sikre muligheten for en variert vegetasjon. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse for det aktuelle byggetrinn gis.

3.3 Parkeringsplan

Sammen med søknad om igangsetting skal det legges ved en parkeringsplan for det angjeldende utbyggingstrinnet som redegjør for parkeringsdekningen for biler og sykler. Parkeringsplanen skal også redegjøre for plassering og dimensjonering av p-plasser for bevegelseshemmede.

3.4 Avkjørsler

Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Det må redegjøres for at siktkravet for kryssing av fortau og gang-/sykkelveg er ivaretatt. Frisikt skal være i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 og V122. Ved avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veger.

Lengdeprofil / snitt som viser veg, fortau, horisontal oppstilling, rampe og høydeplassering/etasjehøyde (inkl. ev. varelevering/varebil) må følge første søknad om igangsettingstillatelse for terrenginngrep. Ramper til parkeringskjeller må være bred nok til at to kjøretøy kan møtes i rampa, og lang nok til at et kjøretøy kan stå i rampa foran port til garasje uten å være til hinder for gang- og sykkeltrafikk.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB1-BB5

4.1.1 Arealbruk

Felt BB1-BB5 skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

I første og andre etasje ut mot krysset Haakon VII's gate-Håkon Magnussons gate i felt BB5 skal det etableres fellesareal på til sammen minst 150 m^2. Arealene skal være felles for alle boenheter innenfor planområdet. Fellesarealet skal benyttes til møterom eller selskapslokale.

4.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

Balkonger innenfor BB5 ut mot Harald Hårfagres gate tillates utkraget inntil 2,2 meter utenfor byggegrensen innenfor arealformålet. Fri høyde over ferdig planert terreng skal være minimum 5 meter.

Støttemurer og heis/trapperom i tilknytning til felt BB4 tillates etablert utenfor byggegrensen mot Håkon Magnussons gate. Støttemur med rekkverk tillates etablert i formålsgrensen mot Håkon Magnussons gate.

4.1.3 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting innenfor planområdet skal ikke overskride 44.400 m² BRA inkludert innglassede og overbygde balkonger. Bruksareal helt eller delvis under terreng skal inngå i beregningsgrunnlaget.

Det tillates etablert inntil 340 boenheter innenfor planområdet. Det skal etableres minimum 250 boenheter innenfor planområdet.

4.1.4 Byggehøyder

Bebyggelsen kan føres opp til tillatte byggehøyder, som er angitt på plankartet.

Tak over del av bebyggelse som er trukket inn kan benyttes til takterrasser/takhager. Rekkverk på taket kan ha høyde inntil 1,2 meter over regulert byggehøyde, og skal være tilpasset bygningens arkitektoniske uttrykk. Minst 50 % av kantsikring på tak skal være gjennomsiktig. Rekkverk over byggehøyde i felt BB5 mot Harald Hårfagres gate skal være inntrukket minimum 2 meter fra fasade.

Heishus og mindre tekniske installasjoner tillates etablert med høyde inntil 1,5 meter over regulert byggehøyde og med samlet areal inntil 40 m^2 innenfor hvert delfelt inntrukket minimum 2 meter fra fasade. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Heis og trapperom til felles takterrasser i fjerde etasje i BB5 tillates oppført inntil 4,4 meter over maks byggehøyde.

Støttemur mot Håkon Magnussons gate kan ha høyde inntil 2,2 meter over bakken.
Støttemur mot Harald Hårfagres gate kan ha høyde inntil 3 meter over bakken.

4.1.5 Utforming av ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming hvor det legges vekt på fasader mot uterom og fortau. Det skal redegjøres for materialer og farger for bebyggelsen. Fasadene, støyskjermer, soklene og støttemurene skal utformes og gis en rytme og inndeling som bidrar til å unngå uheldig monotoni. Støttemur langs Håkon Magnussons gate skal terrasseres.

Maks 50 % av fasadelivet for BB5 under 9 meter over ferdig terreng kan plasseres i byggegrensen mot Haakon VII's gate.

Det skal etableres minst tre gjennomganger gjennom felt BB5, med fri bredde på minimum 4 meter og fri høyde på minimum 5 meter.

Minimumsbredde på mellomrom/takhager i fjerde etasje i BB5 skal være 18 meter.

4.1.6 Boligtyper og boligkvalitet

Maksimum 40 % av boligene innenfor planområdet skal være toroms leiligheter, og minimum 20 % av boligene skal være fireroms eller større. Det tillates ikke ettroms leiligheter.

Leiligheter innenfor BB5 som ikke har en fasade som vender inn mot gårdsrommet skal ha innvendig gulvhøyde minimum 9 meter over bakkenivå.

Leiligheter innenfor BB5 som har innvendig gulvhøyde under 9 meter over bakkenivå skal ha en fasade som vender mot gårdsrommet. Det tillates at én boenhet avviker fra dette kravet.

Leiligheter innenfor BB4 skal være gjennomgående eller ensidige mot gårdsrommet.

4.1.7 Lekeplasser og uteoppholdsarealer

Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal i form av balkong, terrasse eller forhage. Privat uteareal kan unntaksvis erstattes av tilrettelagt felles uteareal som for eksempel takterrasse. Samlet uterom for boliger skal være minimum 35 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller boenhet.

Det skal etableres takterrasser på dekket over tredje etasje i BB5 på til sammen minimum 500 m². Alle boenheter i BB5 skal ha tilgang til minst en takterrasse fra nærmeste trapperom.

Minst 60 % av utearealet skal være felles. Felles leke- og oppholdsareal kan etableres på tak over parkeringskjellere. Felles leke- og oppholdsareal skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune.

4.1.8 Tilgjengelighet

Det skal etableres minst tre gangadkomster både fra fortau langs Haakon VII's gate og fra offentlig gang- og sykkelveg sør for planområdet, hvorav minst én adkomst fra hver side skal være universelt tilgjengelig.

Det skal etableres en gjennomgående gangforbindelse på minst 3,2 meters bredde gjennom BB5 mellom Håkon Magnussons gate og Harald Hårfagres gate. Gangvegen skal benyttes som atkomst for utrykningskjøretøy og vareleveranse.

Det skal etableres minst en trapp mellom Håkon Magnussons gate og forhagen i felt BB4.

4.1.9 Avfallshåndtering

Nye boliger innenfor planområdet skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg. Inntil avfallssuganlegget er ferdigstilt, kan det etableres midlertidige containere på terreng innenfor planområdet. Midlertidig anlegg skal vises på utomhusplan.

Plassering av nedkast skal fremgå av utomhusplanen og teknisk plan, som skal godkjennes av Trondheim kommune.

4.1.10 Parkering

Det skal anlegges minimum to sykkelparkeringsplasser pr. 70 m² BRA bolig eller pr. boenhet innenfor planområdet. Minst halvparten av sykkelparkeringen tilknyttet boliger skal etableres innendørs/under tak.

Det skal etableres maksimalt 0,5 p-plass pr. 70 m² BRA bolig eller pr. boenhet innenfor planområdet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er tilpasset bevegelseshemmede. Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet på el-infrastruktur slik at det kan etableres ladestasjoner for elbil.

Parkeringsbehovet for biler skal dekkes i garasjeanlegget.

4.2 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Garasjeanlegget er felles for alle boliger innenfor planområdet. Det tillates boder, tekniske rom og sykkelparkering innenfor formålsgrensene for garasjeanlegg.

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

4.3 Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal f_Ua1-6 skal være felles for alle boenheter innenfor planområdet.

Det skal etableres en småbarnslekeplass innenfor hvert av feltene f_Ua1-3. Lekeplassene skal være på minimum 100 m², ha variasjon i lekeapparater, være tilrettelagt for barn under seks år og skal ha gode solforhold.

Felles uteareal skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker. Uterommene skal ha et grønt preg, med stort innslag av vegetasjon i form av busker og mindre trær.

For å sikre muligheten for variert vegetasjon skal minimum 10 % av f_Ua1, f_Ua2 og f_Ua3 ha 0,8 m masseoverdekning for å kunne beplantes med større busker og trær. Minimum 30 % av arealet skal ha 0,3 m overdekning.

§5 BESTEMMELSER OM MILJØ

5.1 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for skolebarn, gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

5.2 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2016, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

For boenheter i gul sone må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med fasade med åpningsbart vindu med støynivå under grenseverdien Lden 55 dB etter tiltak.

For boenheter i rød sone med støynivå på Lden = 65 - 70 dB på fasade må halvparten av støyfølsomme rom, hvorav minimum ett soverom, ha vindusfasade mot stille side. Boenheter i rød sone som ikke har fasade mot gårdsrommet, må ha fasade mot sørvest.

Boenheter i gul og rød sone må ha balansert ventilasjon.

Alle balkonger skal ha støynivå på Lden < 55 dB.

Støyskjerm innenfor BB4 vist på plankart etableres med høyde inntil 1,5 meter over tilliggende gang- og sykkelveg. Støyskjerm innenfor BB5, vist på plankart mot Håkon Magnussons gate, etableres med høyde inntil 2,5 meter over tilliggende fortau.

5.3 Geotekniske forhold

Rapport for geoteknisk undersøkelse og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad for tiltak som berører grunnen. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

5.4 Miljøteknisk undersøkelse

Graving og disponering av masse må skje på grunnlag av en miljøteknisk undersøkelse. På bakgrunn av dokumentasjon fra undersøkelsen må det vurderes om det skal utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen. Pålagt opprydding kan skje samtidig med utbygging av området.

5.5 Luftkvalitet

Ventilasjonsinntak skal plasseres på tak eller vegg som vender bort fra tilliggende gatenett. Alle inntak av ventilasjonsluft skal ha partikkelfilter.

§6 REKKEFØLGE FOR TILTAK INNENFOR PLANOMRÅDET

6.1 Utearealer

Utearealene og lekeplasser skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for det respektive byggetrinn.

6.2 Parkeringsanlegg

Tilstrekkelig antall parkeringsplasser for det aktuelle tiltaket skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Plan for varelevering må følge søknad om igangsetting, senest ifb. grunn- og betongarbeider.

6.3 Gang- og sykkelveg

Felles gangareal, o_G i plan r20090011, "Detaljregulering av Harald Hårfagres gate 1-11B og Haakon VII's gate 9", skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger innenfor planområdet.

6.4 Vann- og avløp

Vann- og avløpsnettet skal være ferdig opparbeidet og i samsvar med godkjent rammeplan for VA før det gis ferdigattest for det respektive byggetrinn.

6.5 Støyskjerming

Støyskjerm innenfor BB4 og BB5 skal være etablert som vist på plankartet før det gis brukstillatelse for boliger i felt BB4.

Nødvendig støyskjermingstiltak for å sikre støynivå Lden < 55 dB på balkong skal være etablert før det gis brukstillatelse for boenheten.

§8 REKKEFØLGE FOR TILTAK UTENFOR PLANOMRÅDET

8.1 Skole- og barnehagekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet.

Dato og signatur

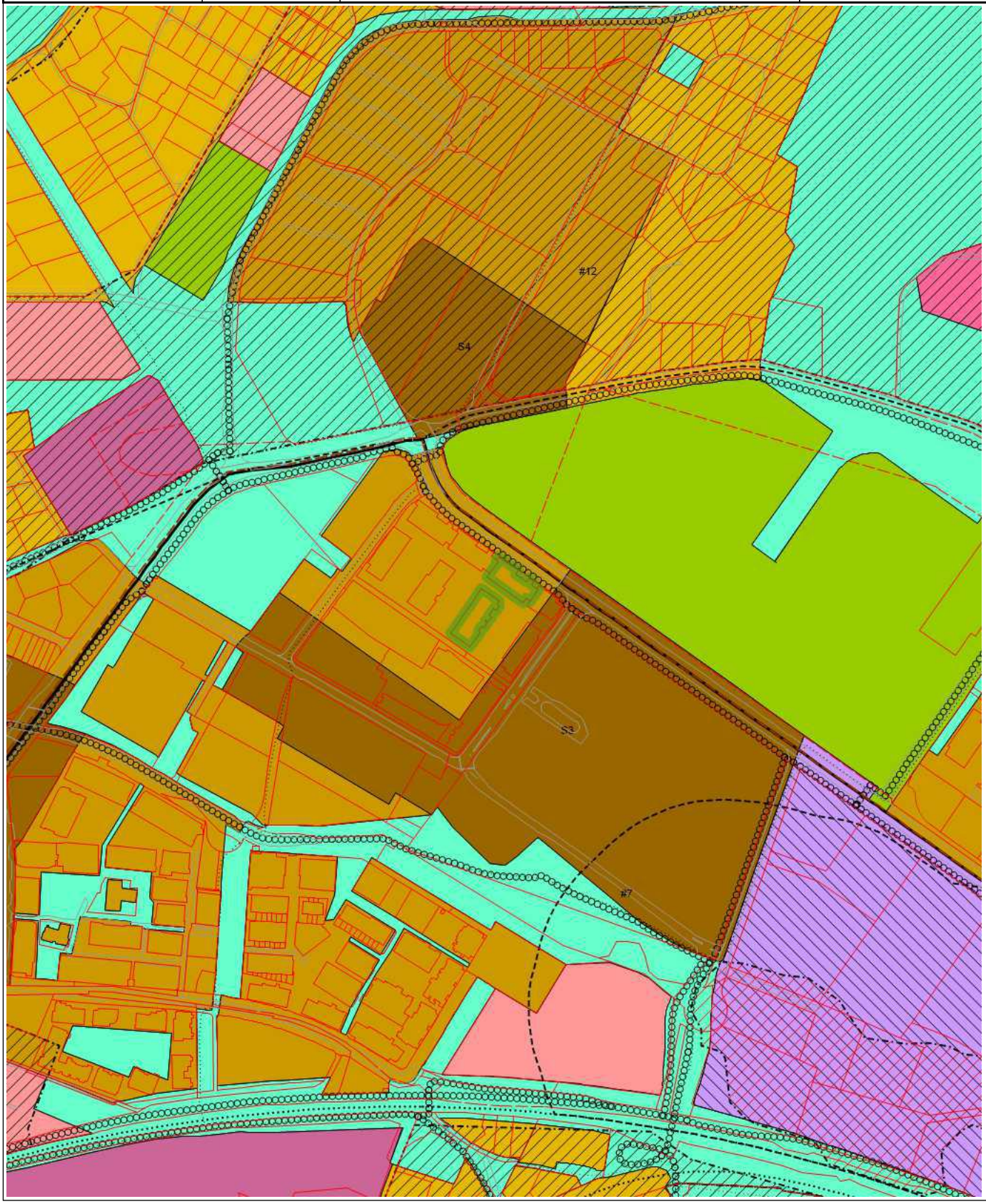
Rita Ottervik

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 577	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Håkon Magnussons gate 34 7041 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

PKA Arkitekter AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

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

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

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

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Milkyas Bahlbi
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: OBOS NYE HJEM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 22.03.2024.

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

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

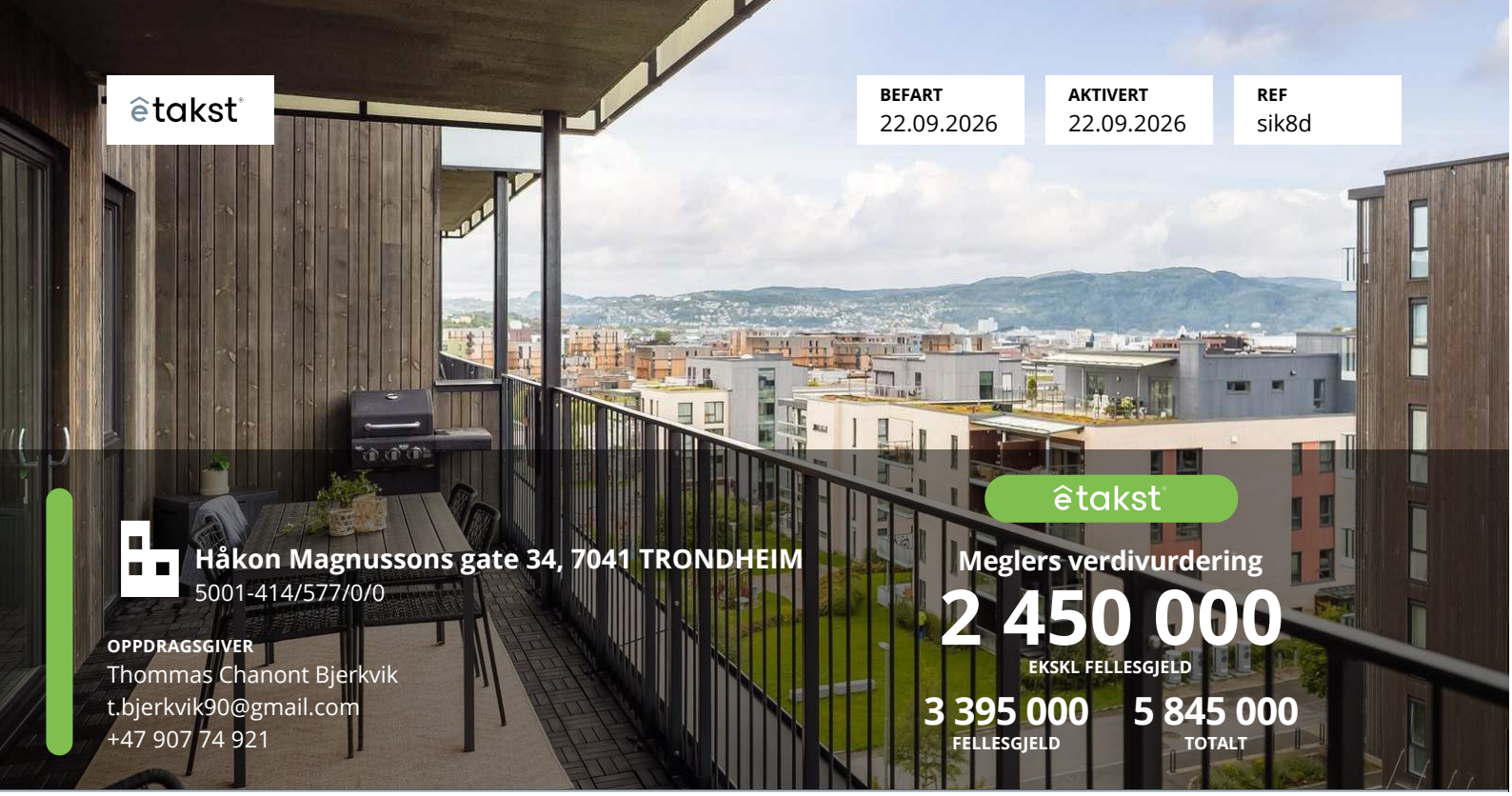
Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



BEFART	AKTIVERT	REF
22.09.2026	22.09.2026	sik8d

Håkon Magnussons gate 34, 7041 TRONDHEIM

5001-414/577/0/0

OPPDRAGSGIVER
Thommas Chanont Bjerkvik
t.bjerkvik90@gmail.com
+47 907 74 921

Meglers verdivurdering

2 450 000

EKSKL FELLESGJELD

3 395 000	5 845 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Andel i borettslagleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	2023
Soverom	2
Etasje	5
Fellesutgifter	18 848
Formue	57 765

AREAL

BRA-i	71 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Balkong, heis og parkering.

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Harald Hårfagres Gate 13, 7041 Trondheim	24.03.2026	5 550 000	0	5 550 000	2022	75 m²
Harald Hårfagres Gate 14, 7041 Trondheim	29.04.2026	7 990 000	0	7 990 000	2020	96 m²
Håkon Magnussons Gate 22, 7041 Trondheim	18.06.2026	5 550 000	0	5 550 000	2017	77 m²

Strøken 3-roms med utmerket beliggenhet på populære Lade. Boligen ble ferdigstilt i 2023 og har en moderne standard hvor det er lagt stor vekt på kvalitet og komfort både innvendig og utvendig. Fra 5.etasje oppnår man flott utsikt over store deler av byen, i tillegg har man gunstige solforhold på ettermiddag og kveld. Boligen har nybyggsgaranti fram til sept. 2028 og alle moderne fasiliteter man kan forvente av en bolig fra 2023.

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

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

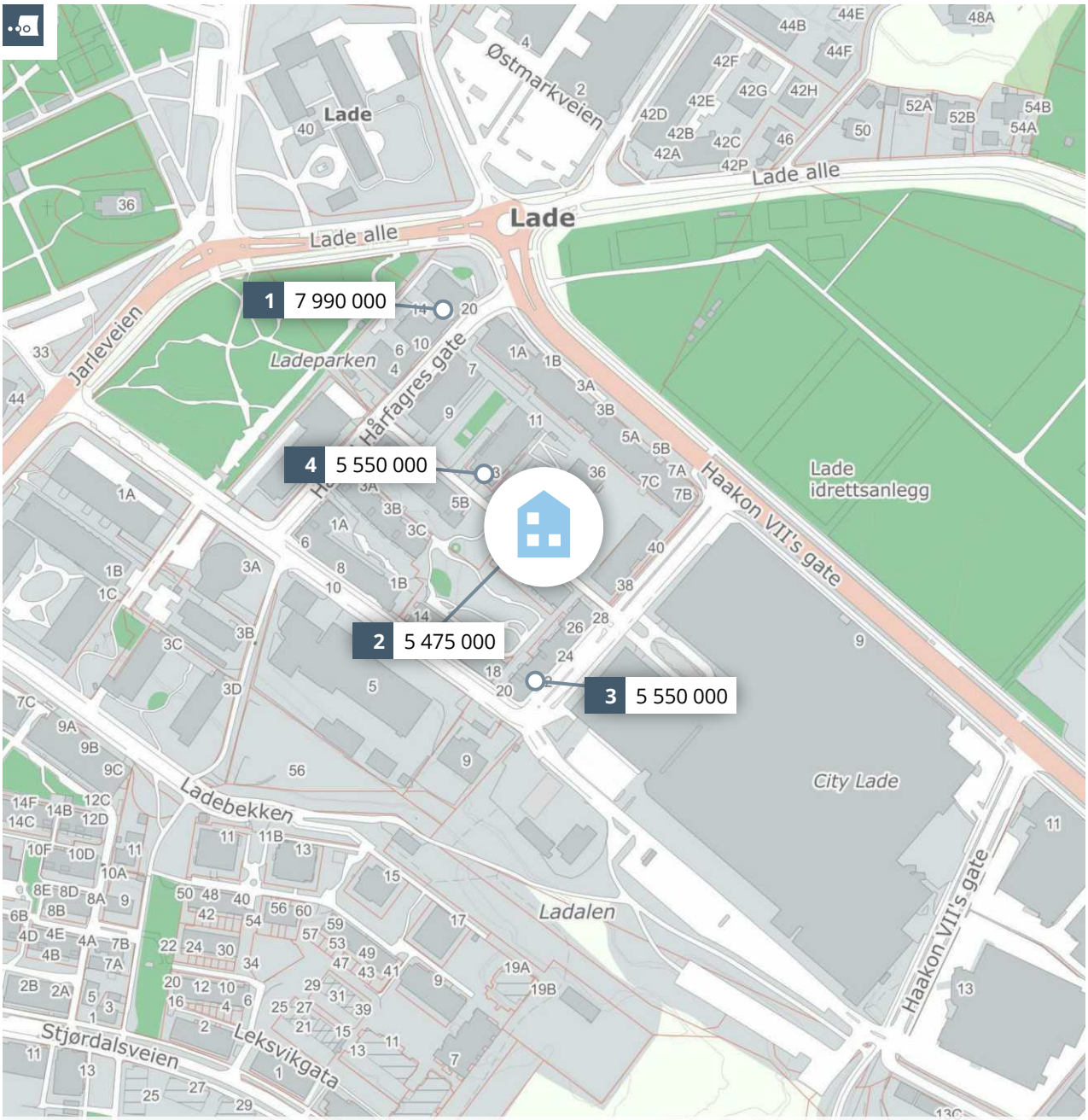
PRIVATMEGLEREN

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

Eiendomsverdi®

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



Meglers verdivurdering

HÅKON MAGNUSSONS GATE 34

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 22.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Håkon Magnussons gate 34, 7041 TRONDHEIM

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

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

Verdivurdert til

2 450 000

3 395 000	5 845 000	82 310
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

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

Fellesutgifter	18 848
Formue	57 765
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Harald Hårfagres gate 14 96 m² 2020 2. etg 3 sov	29.04.2026	7 990 000	**7 990 000**	0	7 990 000	**83 229**
2 Håkon Magnussons gate 32 71 m² 2017 5. etg 2 sov	16.09.2026	5 190 000	**5 475 000**	0	5 475 000	**77 113**
3 Håkon Magnussons gate 22 77 m² 2017 5. etg 2 sov	18.06.2026	5 590 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**72 078**
4 Harald Hårfagres gate 13 75 m² 2022 6. etg 2 sov	24.03.2026	5 490 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**74 000**

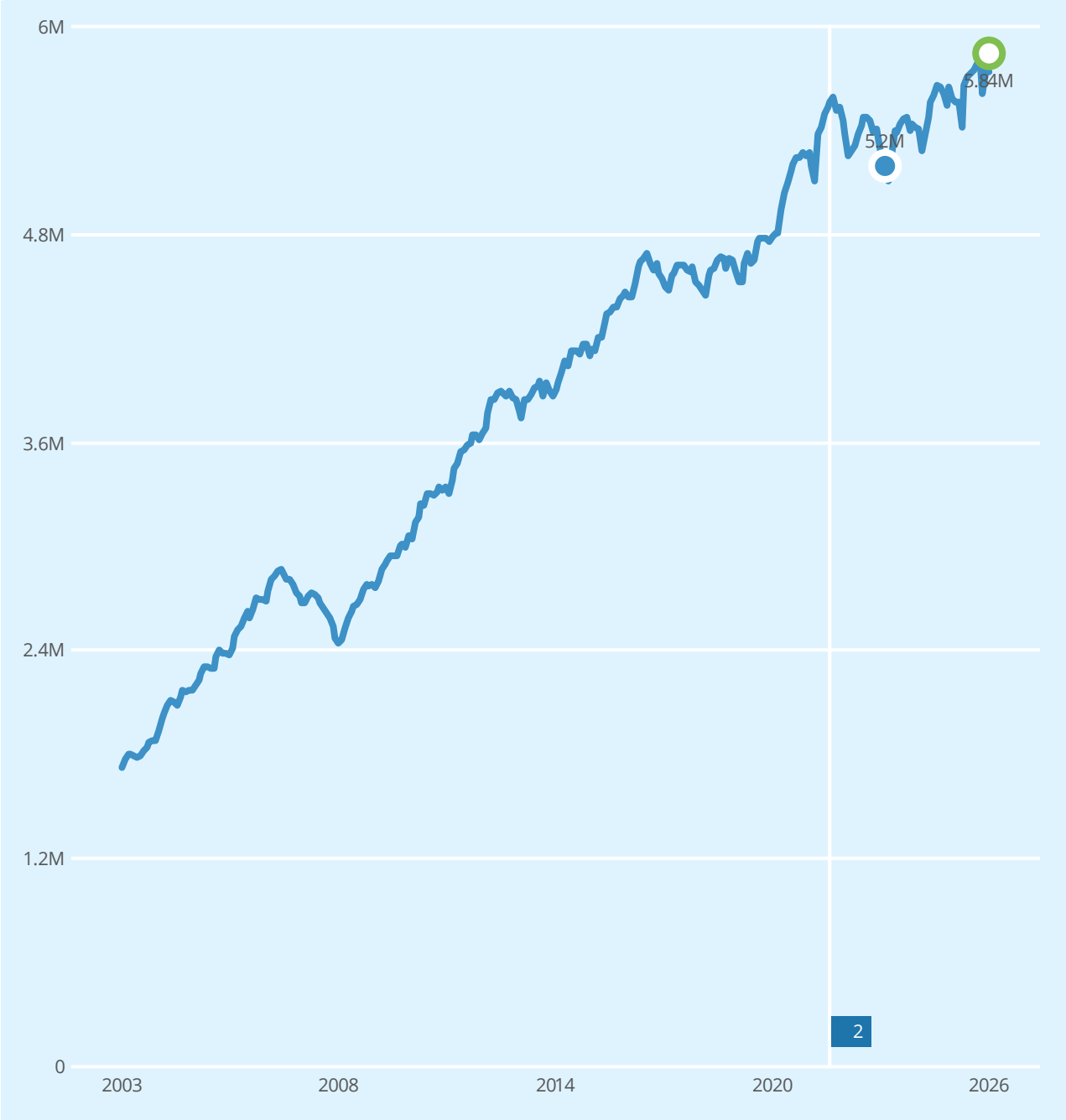
Strøken 3-roms med utmerket beliggenhet på populære Lade. Boligen ble ferdigstilt i 2023 og har en moderne standard hvor det er lagt stor vekt på kvalitet og komfort både innvendig og utvendig. Fra 5.etasje oppnår man flott utsikt over store deler av byen, i tillegg har man gunstige solforhold på ettermiddag og kveld. Boligen har nybyggsgaranti fram til sept. 2028 og alle moderne fasiliteter man kan forvente av en bolig fra 2023.

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



1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.11.2023		27.11.2023	-	1 805 000	3 395 000	5 200 000

Leiligheter til salgs i SØRGJERDET grunnkrets nå

19
leiligheter til salgs

5.7M
5.5M
5 286 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
69
dager

Leiligheter solgt i SØRGJERDET grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

4 361 000 Salgspris i snitt
4 328 000 Prisantydning i snitt
4.3M

Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

82 310 Håkon Magnussons gate 34
Totalpris 5 844 000

73 238 SØRGJERDET grunnkrets i snitt siste 3 mnd

67 028 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd