PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

REPSLAGERVEITA 2B

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegning

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Byggesak

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251225

Selger 1 navn
Cassy Le

Gateadresse
Repslagerveita 2B

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7012

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251225

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251225

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251225

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164251225

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cassy Le	2b091ac9aede514731e5c2 74bfbec4bf49a0b70e	22.01.2026 00:11:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251225

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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Repslagerveita 2 B

7012 TRONDHEIM

5001/403/4/311/0/0

Rapportdato

22.01.2026

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

REPSLAGERVEITA 2 B - 5001/403/4/311/0/0

Befaring utført den 18.12.2025 av:



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

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

REPSLAGERVEITA 2 B - 5001/403/4/311/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

REPSLAGERVEITA 2 B - 5001/403/4/311/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

REPSLAGERVEITA 2 B - 5001/403/4/311/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

REPSLAGERVEITA 2 B - 5001/403/4/311/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Repslagerveita 2 B , 7012, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/403/4/311/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2023

Tomt: 1 905.50 m^2

Hjemmelshaver(e): Cassy Le

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Bygningen, som er en boligblokk oppført i 2023, er på 4 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader består av stående kledning. Flat takkonstruksjonen er tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags isolerglass. Heis.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

REPSLAGERVEITA 2 B - 5001/403/4/311/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

REPSLAGERVEITA 2 B - 5001/403/4/311/0/0

2 Etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
61 m^2	3 m^2	64 m^2	68 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entré, bad, kjøkken/stue, 2 stk. soverom	Bod

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

2 Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
64 m^2	5 m^2	0 m^2	5 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entré, bad, kjøkken/stue, 2 stk. soverom samt bod	kjellerbod		Balkong

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

BRA
69 m^2

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

Oppsummert

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

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Boligen har ikke hatt ombygging eller større rehabilitering av betydning siden boligen var ny da boligen er under 5 år gammel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

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

Når ble egenerklæringen signert?
22.01.2026

REPSLAGERVEITA 2 B - 5001/403/4/311/0/0

2 Lovlighet

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

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for påbygg på Repslagerveita 2A og 2B fra 23.10.2023.

Følgende ble anmerket for at ferdigattest skal kunne utstedes:
Utenom husarbeid: Ferdigstille overflater (asfalt, heller og brostein) Repslagerveita, og overflater bakgård.
Utvendig VA: Ferdigmelding VA og merke stikkledning i kum.
Elektro: Laminerte o-planer.
Ventilasjon: Innregulering ventilasjon sanitærest. Utstyr montasje flere leiligheter, tilkobling varmeskap plan 2.
Tømrer: kjøkkenmontasje, malerarbeid, dørmontasje.

Utbygger er ansvarlig for å skaffe til veie ferdigattest på eiendommen når de anmerkede forhold er utført. Utbyggers frist for å ferdigstille de anmerkede forhold var 01.12.2023.

Det foreligger en forlenget frist for søknad om ferdigattest den 20.11.2024. Ny frist settes til 15.01.2025.

Det foreligger en anmodning om søknad om ferdigattest fra byggesakskontoret fra 02.07.2025. Den viser til den siste forlengelsen av midlertidig brukstillatelse som ble satt 15.01.2023, men har ikke hørt noe siden dette.

I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak søkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Trondheim kommune kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest. Det er utbygger som er ansvarlig for å fremskaffe ferdigattest.

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

REPSLAGERVEITA 2 B - 5001/403/4/311/0/0

3 Vinduer / dører

TG 0

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

Generell beskrivelse av vinduer
3 lags isolervindu med trekarm.

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer og dører er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

REPSLAGERVEITA 2 B - 5001/403/4/311/0/0

4 Balkong / terrasse

TG 0

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

Type:
Etablert balkong med utgang fra stue

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Terrasse/veranda fremstår i god stand uten skader eller avvik. Liten slitasjegrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

REPSLAGERVEITA 2 B - 5001/403/4/311/0/0

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Bad fremstår som ved byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt lokalt rundt sluk men mindre fall jo lengre fra sluk man kommer.

Totalvurdering av overflater

TG 0

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

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

REPSLAGERVEITA 2 B - 5001/403/4/311/0/0

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

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

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

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

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

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

REPSLAGERVEITA 2 B - 5001/403/4/311/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik.
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.
Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige/innvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Levetid:

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

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

REPSLAGERVEITA 2 B - 5001/403/4/311/0/0

6 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 1

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

Type:
Betong

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

Totalvurdering av etasjeskille

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

REPSLAGERVEITA 2 B - 5001/403/4/311/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

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

Totalvurdering av kjøkken

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

Levetid:

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

REPSLAGERVEITA 2 B - 5001/403/4/311/0/0

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Garderobe

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

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

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Boligen er forskriftsmessig ventilert. Ingen avvik avdekket på befaringsdagen.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

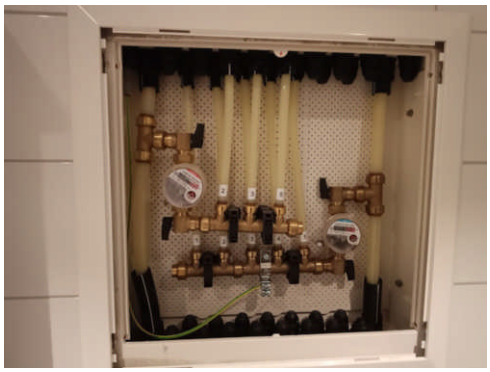
Levetid:

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

REPSLAGERVEITA 2 B - 5001/403/4/311/0/0

Bilde



9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

REPSLAGERVEITA 2 B - 5001/403/4/311/0/0

Bilde



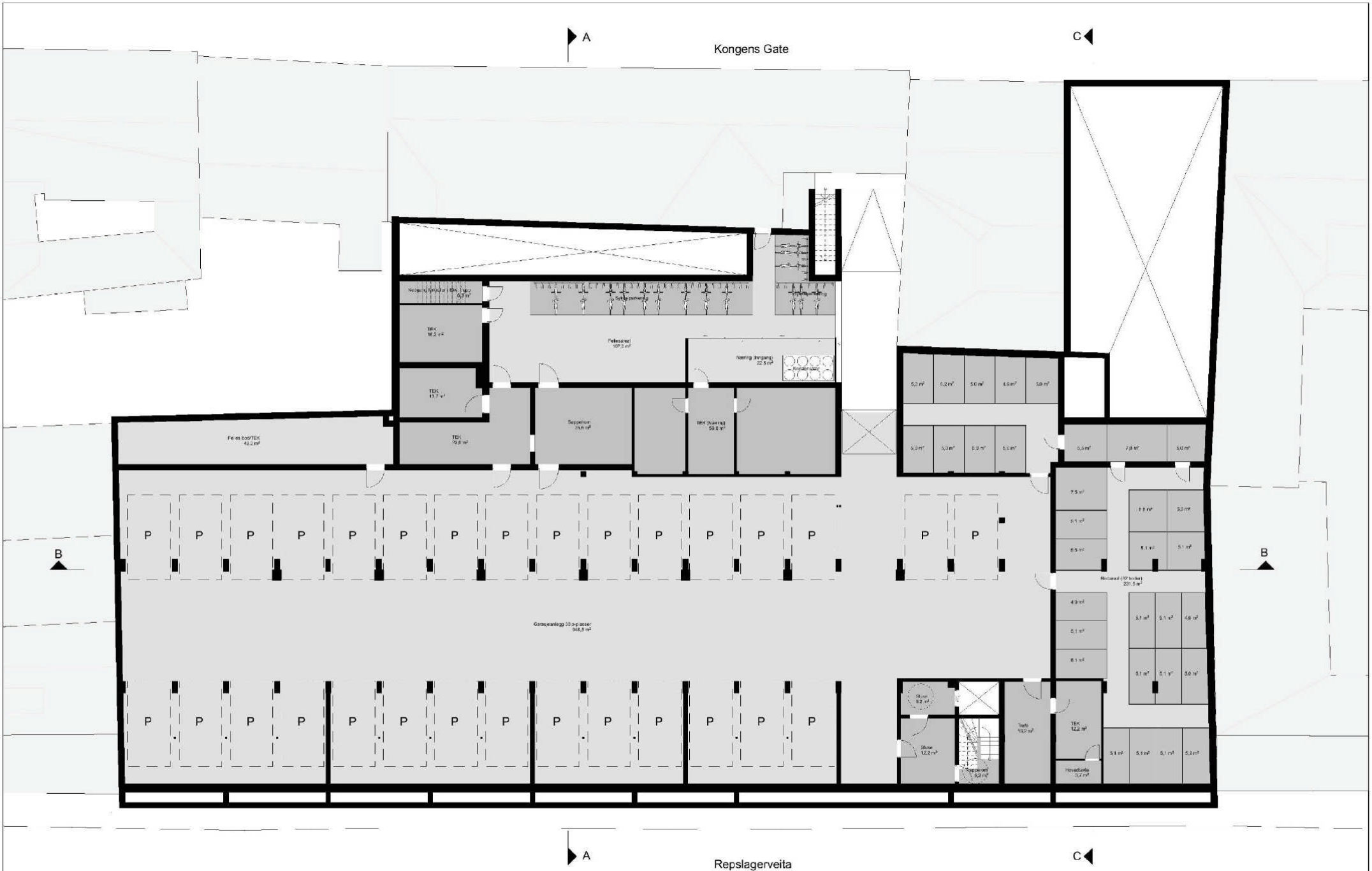
REPSLAGERVEITA 2 B - 5001/403/4/311/0/0

Repslagerveita 2b

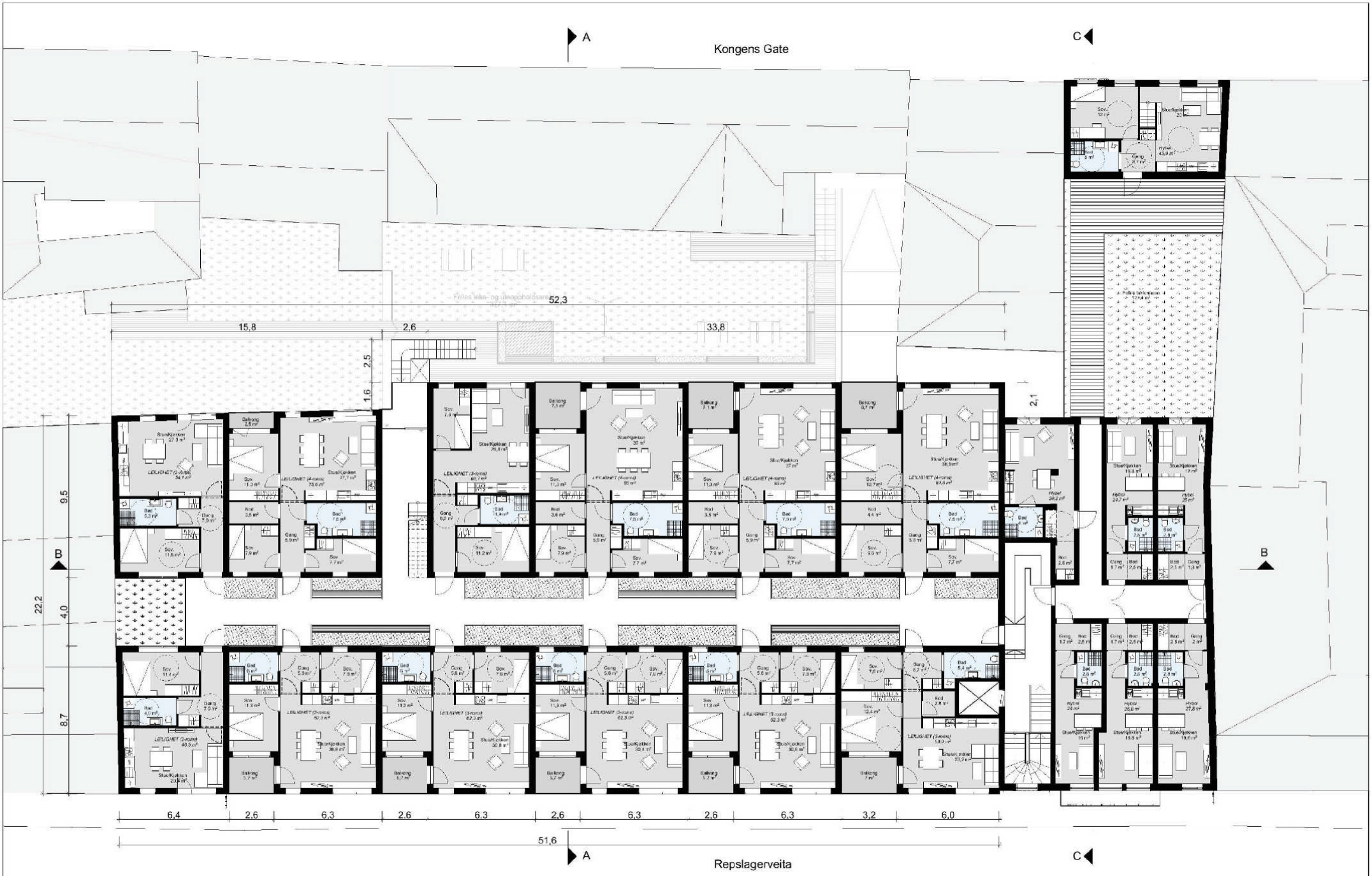
2 Etasje



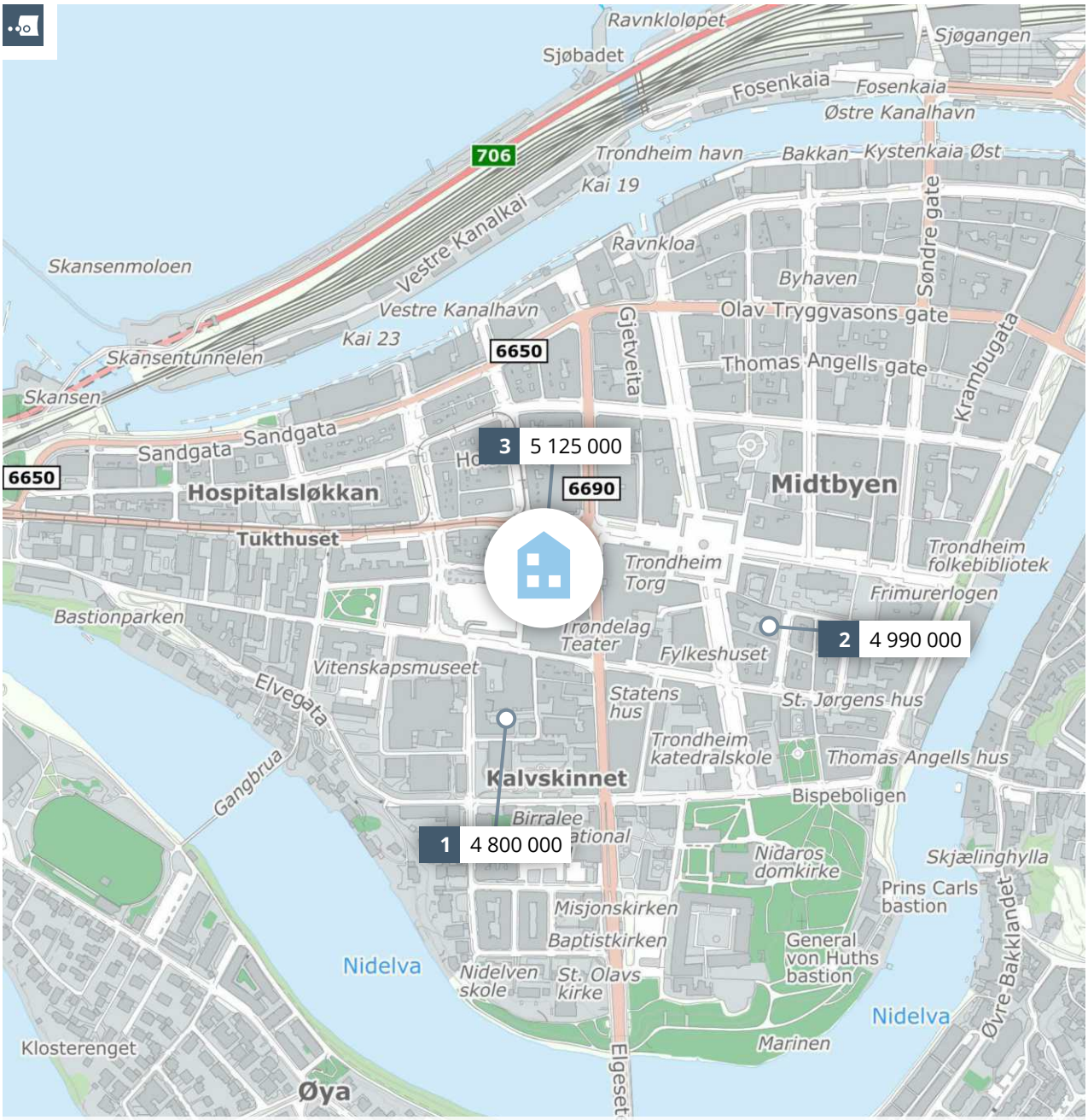
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.



ARK Odin Prosjektering AS Gladengveien 3B, 0661 Oslo Tlf.: 98 02 70 95 peter@odin1.no	TILTAKSHAVER ODIN UTVIKLING AS	PROSJEKT Kongens gate 23 og 27 7012 Trondheim	GNR./BNR. 403/194 og 196 FASE Rammesøknad	TYPE TEGNING: Plan Kjeller TEGNINGSNR.: E-6	MÅL 1:200 PAPIRSTØRRELSE A3- 420x297mm	DATO 13.10.2020 REV NR BESKRIVELSE DATO SIGN	LOKALISERING: N



ARK Odin Prosjektering AS Gladengveien 3B, 0661 Oslo Tlf.: 98 02 70 95 peter@odin1.no	TILTAKSHAVER ODIN UTVIKLING AS	PROSJEKT Kongens gate 23 og 27 7012 Trondheim	GNR./BNR. 403/194 og 196 FASE Rammesøknad	TYPE TEGNING: Plan 2. Etasje TEGNINGSNR.: E-2	MÅL 1:200 PAPIRSTØRRELSE A3- 420x297mm	DATO 13.10.2020 REV NR BESKRIVELSE DATO SIGN	LOKALISERING: N



Meglers verdivurdering

REPSLAGERVEITA 2 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 28.01.2026

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: Sander Håkan Skålvoll.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Repslagerveita 2 B, 7012 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 403 BNR 311 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS MIDTBYEN 9

Verdivurdert til

5 790 000

0	5 790 000	90 469
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	5 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	3 315
Formue	4 025
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sverres gate 11 A 78 m²	1995	1. etg	3 sov	26.03.2025	4 490 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**61 538**
2	Munkhaugveita 18 68 m²	2013	3. etg	2 sov	19.01.2026	4 990 000	**4 990 000**	0	4 990 000	**73 382**
3	Repslagerveita 2 B 64 m²	2023	3. etg	2 sov	14.10.2025	5 290 000	**5 125 000**	0	5 125 000	**80 078**

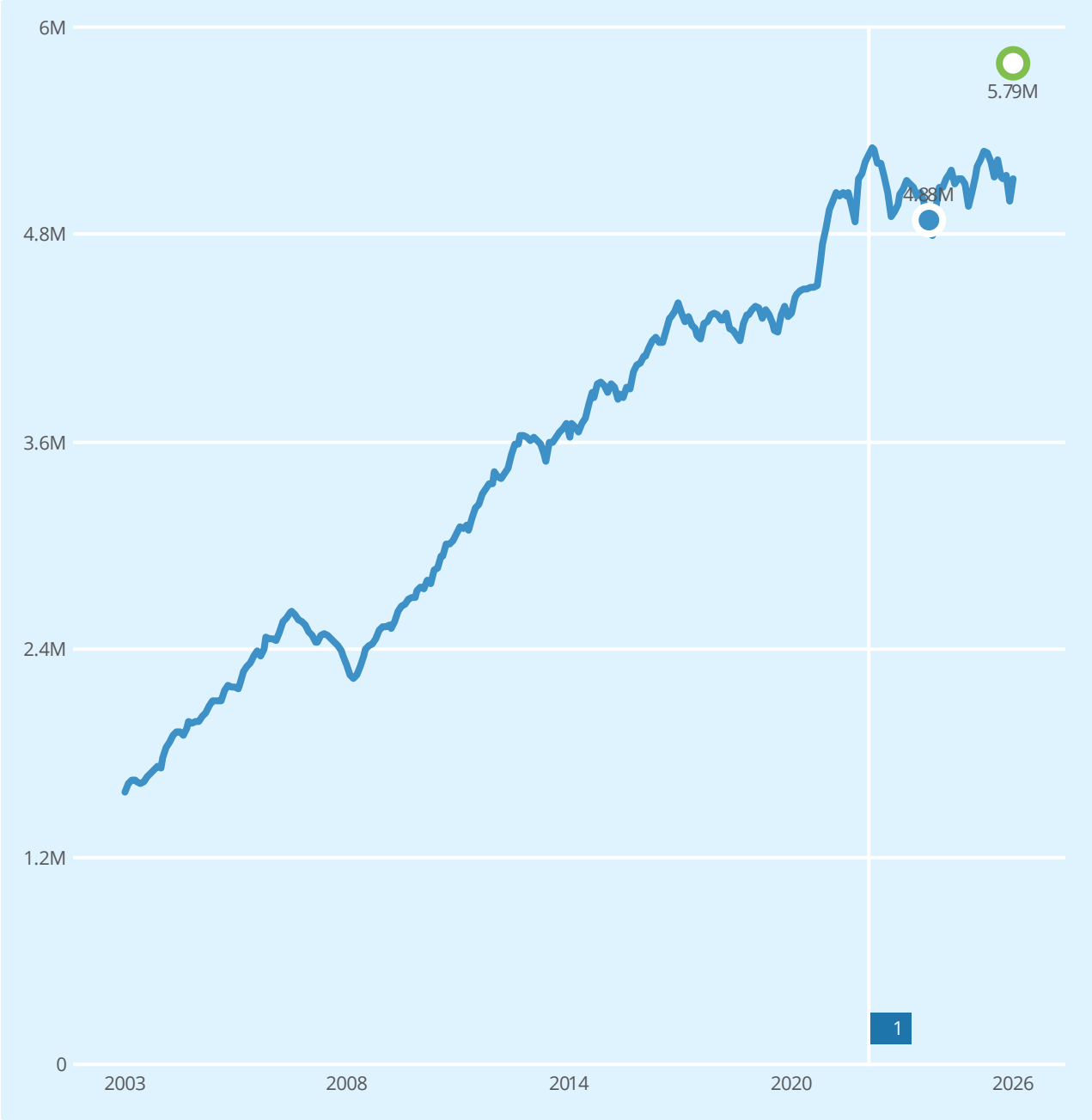
Se salgsoppgave

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

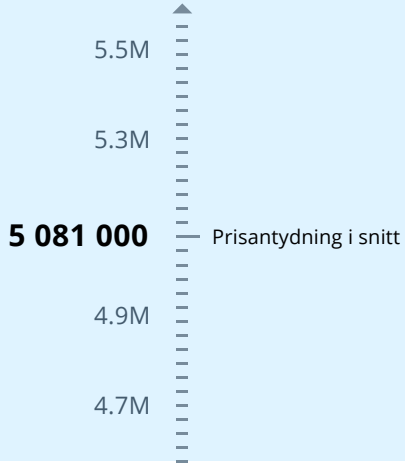
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.11.2023		01.11.2023	-	4 880 000	-	4 880 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i MIDTBYEN 9 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

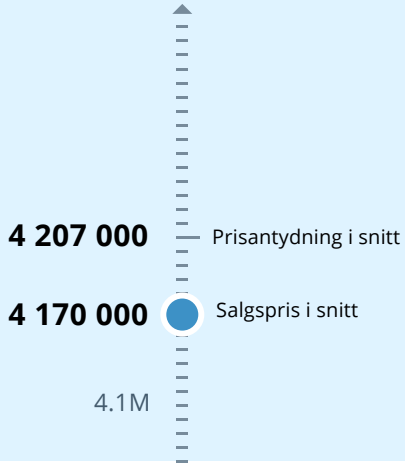


Annonsene har i snitt ligget ute i

92
dager

Leiligheter solgt i MIDTBYEN 9 grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

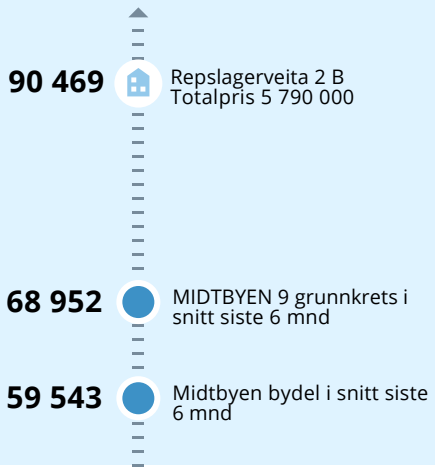


Solgt i snitt i løpet av

66
dager

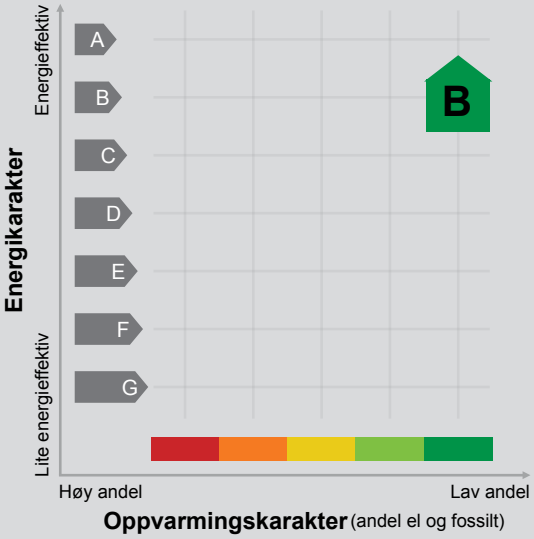
for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Repslagerveita 2B
Postnummer	7012
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	403
Bruksnummer	311
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182164259
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	33e76680-06b9-49a2-aab7-2f346508d209
Dato	27.09.2023
Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ ELIN MEDIAAS OVERREIN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Repslagerveita 2B
Postnummer: 7012
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer:
Dato: 27.09.2023 10:36:20
Energimerkenummer: 33e76680-06b9-49a2-aab7-2f346508d209

Kommunenummer: 5001
Gårdsnummer: 403
Bruksnummer: 311
Seksjonsnummer: 4
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 182164259

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	45 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m²
Oppvarmet BRA	65 m²
Totalt BRA	65 m²
Oppvarmet luftvolum	180 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,79 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	28,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	3,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,77 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,77 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,64
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Trondheim (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.9.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,018
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	Daniel J. Jettli

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	28,4
Ventilasjonsvarme	3,9
Varmtvann	29,8
Vifter	2,8
Pumper	1,1
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	94,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 598 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	101,82 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 471 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	101,66 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 588 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 127 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 471 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 598 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET LEÜTENHAVEN BOLIG

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Leütenhaven Bolig.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 34 eierseksjoner på eiendommen gnr. 403, bnr. 311 i Trondheim kommune.
Seksjonene 1-2 er seksjonert til næringsformål og seksjonene 3-34 er seksjonert til boligformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.
De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av tinglyst seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig

måte. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen og at deler av fellesarealene utelukkende betjener næringsarealet.
Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse, brukes til ervervs– eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

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

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

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

4 PARKERING, BODER OG TAKTERRASSER

Parkering
Næringsseksjon 1 i eiendommen er organisert som et realsameie. Seksjonen består av parkeringsplasser.

Seksjonseiere som har rett til parkeringsplass, får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Leütenhaven Parkeringssameie. Sameierne må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter og budsjett i dette sameiet. Sameiet forvaltes av Sameiet Leütenhaven Bolig, ved at regnskapet for seksjon 1 skal ligge som et underregnskap til eierseksjonssameiet.

Boder
Boder ligger på kjellerplan. Det gis eksklusiv bruksrett til én bod per boligseksjon.
Bruksrettene inntegnes i egen bruksrettsplan som følger som **vedlegg** til disse vedtekter ved etablering av sameiet.

Takterrasse og bakhage
Boligseksjonene 3-34 har tidsubestemt enerett til bruk av takterrasse og bakhage. Med eneretten følger plikt til vedlikehold og drift.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.
Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

Sameiets vedlikeholdsplikt

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Installering av sol/vindskjerming, antenner, varmepumper samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.
Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.
Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som bestå av en leder og inntil fire styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.
Styret konstituerer seg selv.

Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre bestående av styreleder og ett styremedlem for ett år.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte 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.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

For alle vedtak i årsmøtet skal flertall beregnes av avgitte stemmer og etter følgende bestemmelser:

a) Saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene. Hver boligseksjon har én stemme hver, totalt har boligseksjonene 32 stemmer.
b) Saker som kun angår næringsseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonene, avgjøres av næringsseksjonene alene. Hver næringsseksjon har stemmerett etter eierbrøk for den aktuelle seksjon. Sum eierbrøk utgjør 701, hvor seksjon 1 har 620 andeler og seksjon 2 har 81 andeler.
c) Saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap og beregnes etter sameiebrøken.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.
Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

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

Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

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

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

Sameiet vil forvalte og drifte realsameiet i seksjon 1; Sameiet Leütenhaven Parkering. Sameiet Leütenhaven Parkering skal ha egne vedtekter og budsjett. Regnskapet til realsameiet skal ligge som et underregnskap til eierseksjonssameiet.

12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilkårene skal ivareta seksjonseiernes og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

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

Kostnader skal søkes skilt mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Kostnader som knyttes direkte til næringsseksjonene eller fellesarealer i nær tilknytning til disse skal bæres av de aktuelle næringsseksjoner. Kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner eller fellesarealer i nær tilknytning til disse bæres av de aktuelle boligseksjonene.

Kostnader som kan fordeles på faktisk forbruk er eksempelvis kostnader forbundet med oppvarming, varmtvann, fjernvarme osv. Akontofakturering skjer iht eierbrøk, mens avregning kan skje iht faktisk forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Honorar til styret, forretningsfører og revisor, samt andre administrasjonskostnader herunder bankgebyrer og fellesmøter fordeles likt mellom samtlige seksjoner.

Kostnader til drift av fellesarealer i kjeller er skilt ut og fordeles i forhold til kost/nytteprinsippet. Det betales felleskostnad med lik andel pr. parkeringsplass. Driftskostnader for øvrige fellesarealer fordeles med lik andel mellom boligseksjonene. Næringsseksjon 2 får en andelsmessig kostnad for drift av fellesarealene.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.
Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.
Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

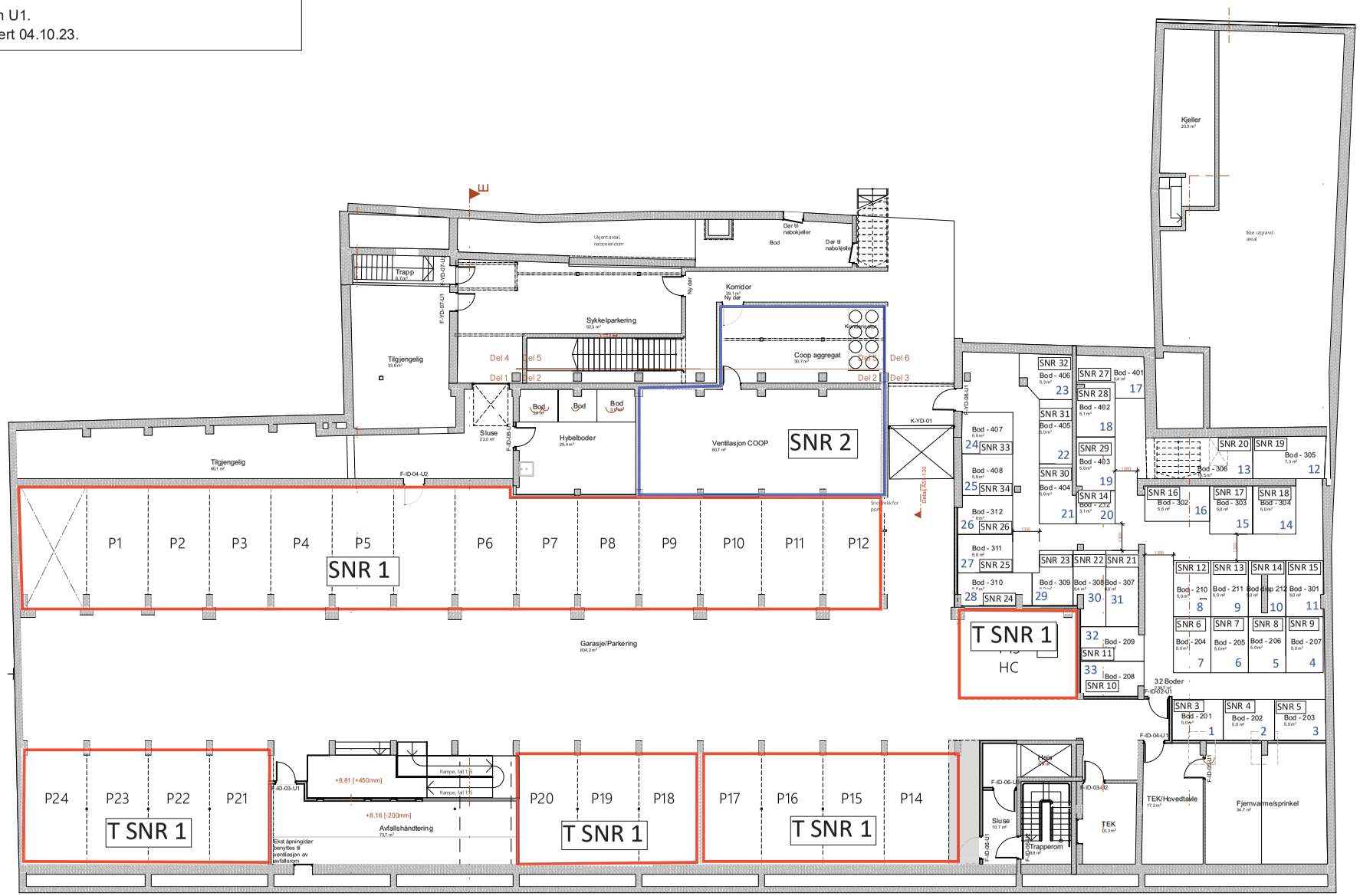
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

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

Bruksrettsplan boder
Sameiet Leütenhaven Bolig.
Gnr. 403 bnr. 311 i, Trondheim kommune.
Vedlegg til vedtektenes pkt. 4.

Plan U1.
Datert 04.10.23.



VEDTEKTER

FOR

LEÜTENHAVEN PARKERINGSSAMEIE

Vedtatt på sameiermøte 29.06.2023

1 NAVN OG EIENDOM

Sameiets navn er Leütenhaven Parkeringssameie.

Sameiet omfatter eiendommen **seksjon 1 i gnr 403 bnr 311 i Trondheim kommune,** som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel.
Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkelenhet, for alle eiendommer med rettigheter til Leütenhaven Parkeringssameie sin eiendom, alternativt blir det tinglyst på person eller selskap dersom det ikke er relevant å tinglyse andel på matrikkelenhet. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser.

Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En parkeringsplass tilsvarer 1 andel.

Sameierne er:
Seksjonseiere i Sameiet Leütenhaven Bolig, gnr 403 bnr 311 seksjon 3-34
AS Autocentralen av 1925, org.nr. 921 661 444

Utbygger KG 27 Eiendom AS innehar alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel inntil alle sameieandeler er solgt. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

2 FORMÅL

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

3 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. punktene 4 og 5.

Som **vedlegg 1** følger en bruksrettsplan over Eiendommen med angivelse av fordeling av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre bruksrettsplan 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 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 pkt. 2 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 på parkeringsplassen eller i øvrige arealer på kjellerplan.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass jfr. pkt. 5 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 jfr. pkt. 10.

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

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

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

Sameieandel med rett til parkeringsplass kan fritt selges og leies ut jfr pkt. 5. 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 jfr. pkt. 5 under.

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

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

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

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, fritt overføres til andre enn rettighetshavere jfr pkt. 2.

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. 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 fritt leies eller lånes ut.

- 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.

En sameier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil eller ladbar hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

6 FELLESKOSTNADER OG REGNSKAP

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Dvs. i forhold til det antall p-plasser den enkelte sameier disponerer.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt og kommunale avg.
- Belysning/strøm
- Kostnader ved regnskapsførsel

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato. Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

Sameiet driftes av Sameiet Leütenhaven Bolig, org nr. xxx xxx xxx, som et eget underregnskap. Underregnskapet skal inneholde en oversikt over alle inntekter og kostnader ved driften og fordele kostnadene på sameierne i realsameiet. Kostnader forbundet med slikt underregnskap dekkes av realsameiet.

7 ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
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.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

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

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.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres. Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte 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.

Stemmegivning på sameiermøtet:
Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr pkt. 1 over.
Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- 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.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- At bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- Innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i pkt. 6,

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

8 EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

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

9 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og inntil 2 styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Styret består av minst 2 styremedlemmer fra Sameiet Leüthenhaven Bolig og fortrinnsvis 1 styremedlem fra andre sameiere.
Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre bestående av styreleder og ett styremedlem for ett år.

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

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.

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

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.

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.

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

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

10 ORDENSREGLER

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

11 DIVERSE BESTEMMELSER

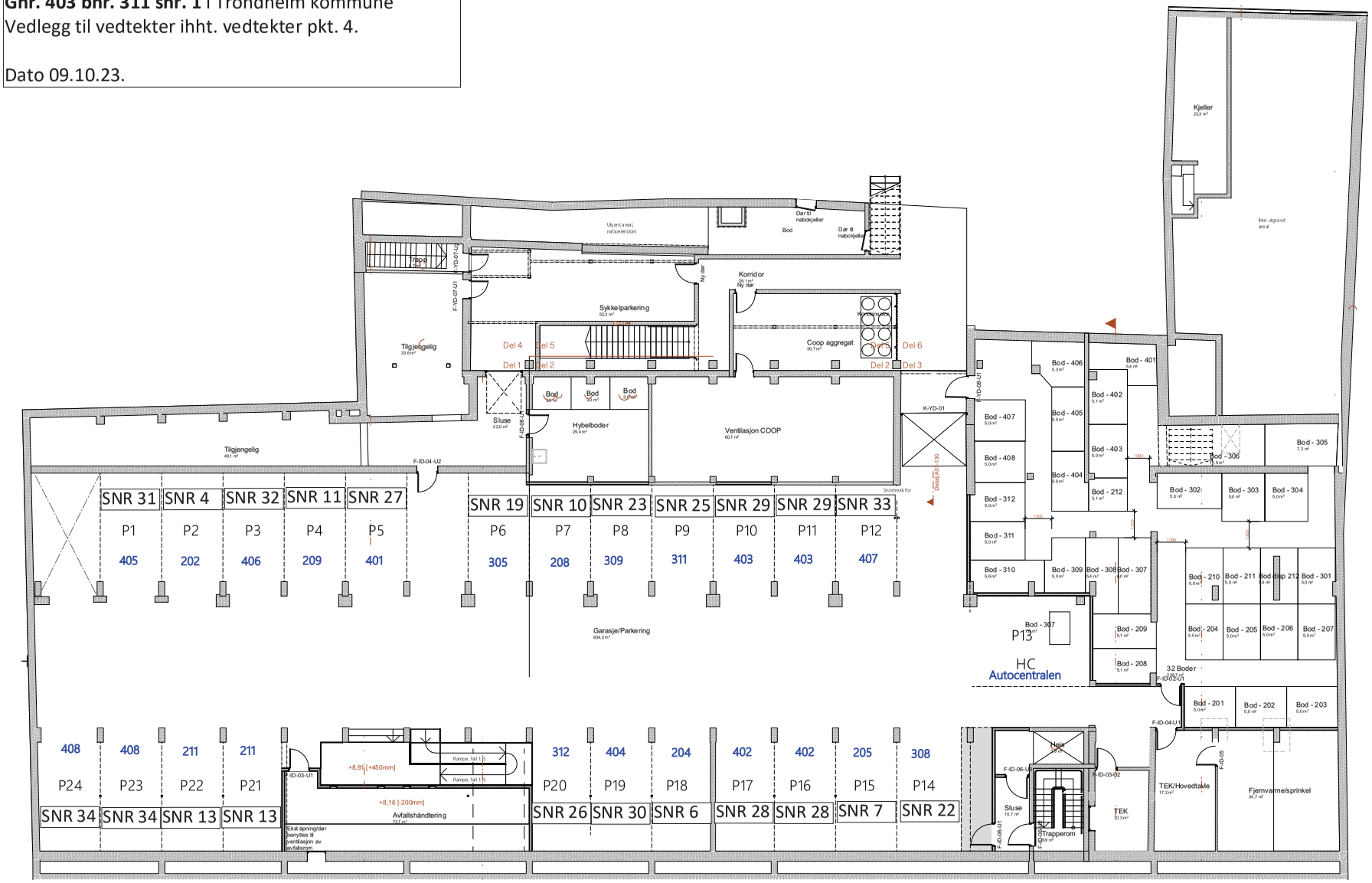
Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Leütenhaven Parkeringssameie plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

12 OPPLØSNING.

Sameiet kan ikke oppløses.

Bruksrettsplan parkeringskjeller
Gnr. 403 bnr. 311 snr. 1 i Trondheim kommune
Vedlegg til vedtekter ihht. vedtekter pkt. 4.

Dato 09.10.23.



HUSORDENSREGLER For Sameiet Leutenhaven bolig

Vedtatt på årsmøte i mai 2024.

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

§1. Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet 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 sameiets 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.

Sameier 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 sameiere 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. Dette innebærer å påse at dører med dørpumper installert lukker seg før en går videre. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene, på svalganger eller hvor det er til sjenanse for andre beboere. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene
Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen, bakgård, takterrasse eller lekeområder. Det henvises her til dedikerte områder i garasjeanlegget og felles lagringsarealer eller i egen leilighet/bod. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. Garasjeanlegget er dedikert til parkering av biler og sykler, det er ikke lov å oppbevare private eiendeler eller avfall utover dette med henblikk på brannsikkerheten.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier 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.

§ 4. Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, oppgang, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning.

Rest- og matavfall leveres i avfallssystemet i parkeringskjeller. For korrekt bruk av avfallsystemet henvises det til informasjon om mobilt avfallssug på Trondheim renholdsverks nettsider. Særlig understrekes regelen om å unngå for store gjenstander i avfallssuget da dette kan føre til propper. Brukerfeil som fører til driftsstans og krever service vil faktureres.

Papp, kartong, papir, glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det må ikke hensettes avfall utenfor søppelcontainerne. Det er heller ikke anledning til å hensette avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. 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

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/ brannslange og en eller flere røykdetektorer i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Røykdetektorer er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg for sameiet. Det er ikke lov til å flytte, fjerne eller demontere røykdetektorer i egen leilighet eller fellesarealer da dette gir feil på anlegget. Seksjonseier er ansvarlig for at røykvarslingsanlegg i egen seksjon er fungerende og det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Alle beboere må gjøre seg kjent med brannkonseptet. Dette inkluderer å være klar over aktuelle rømningsveier, samt nullstilling av brannvarslingsanlegget ved eventuell falsk alarm. Unødig utrykning fra brannvesenet ved feilaktig utløst brannalarm vil faktureres den aktuelle seksjonseier/beboer.

§ 7. Bruk av grill
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse/fellesarealer. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Tak-/fasadeendringer og utvendige installasjoner
Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som for eksempel maling av utvendige flater, montering av levegger, utvendig solskjerming (markiser, screens etc.), pergola, antenner og lignende.

Fastmontert utvendig solskjerming skal følge sameiets retningslinjer og alt arbeid skal utføres på en profesjonell måte. Oppdaterte retningslinjer finnes til enhver tid på temaside for utvendig solskjerming på sameiets Vibbo.

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må henges på innsiden av balkongene.

§ 9. 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 sameiets område. 2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. 3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Mating av fugler og andre ville dyr er ikke tillatt.

§ 10. Eierskifte og utleie
Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til styret i sameiet. Ved utleie skal slik melding inneholde navn, epost og telefonnummer for leietaker. Utleie skal overholde eierseksjonsloven § 24.

Seksjonsseier plikter å informere leietaker om vedtekter og ordensregler. Leietaker plikter å følge de til enhver tid gjeldende regler og retningslinjer, og er ansvarlig overfor sameiet på lik linje med øvrige beboere. Seksonseier har det overordnede ansvaret ovenfor de øvrige sameierne og styret kan pålegge seksjonseier å instruere leietaker i med hensyn på brudd på reglene.

§ 11. Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Vi bor alle under samme tak og det oppfordres således til samarbeid og gjensidig respekt. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 793
SAMEIET LEÜTENHAVEN BOLIG

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LEÜTENHAVEN BOLIG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/793

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
Beboermøte:

Årsmøtet 2025 gjennomføres digitalt, men i forkant av årsmøtet gjennomføres et fysisk beboermøte, hvor blant annet sakene til årsmøtet vil gjennomgås. Beboermøtet finner sted 29. april kl. 18:00 i Salemhuset (rett over gaten for sameiet). Se Vibbo for mer informasjon.

Ytterligere informasjon om stemmegivning:

For de to siste årsmøtesakene (tillitsvalgte parkeringssameie og vedtekter parkeringssameie) er det kun eiere av parkeringsplasser som har stemmerett. Eiere av parkeringsplasser har en stemme per eierandel. (Dvs. at hvis man f.eks eier to parkeringsplasser, vil avgitt stemme telles som to stemmer.)

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer

6. Valg av tillitsvalgte boligsameie

7. Vedtekter parkeringssameie

8. Valg av tillitsvalgte parkeringssameie

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LEÜTENHAVEN BOLIG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Karoline Drangsholt fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Stein Vanebo og Bjørn Alfnes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årsresultatet for 2024 er negativt grunnet uforutsette utgifter til advokat og takstmann. Styret foreslår at det negative resultatet dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Negativt årsresultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 0793 Sameiet Leütenhaven Bolig revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 31 000,-

Styrets innstilling

Med bakgrunn i den økonomiske situasjonen i sameiet ønsker styret å redusere styrehonoraret slik at det legges i nedre sjikt av det som er vanlig for sameier av denne størrelsen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 31 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte boligsameie

Roller og kandidater

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

- Endre Åsgård
- Trude Rosanoff Vanebo

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

- Mia Seyfried

Sak 7

Vedtekter parkeringssameie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

NB! Kun eiere av parkeringsplass har stemmerett i behandlingen av denne saken.

Vedtekter for parkeringssameiet er oppdatert for å løse motstridende opplysninger angående sameiere og salg av parkeringsplasser, innlemme manglende informasjon om organisasjonsnummer og om ordensregler, og fjerne utdatert informasjon angående utbygger (KG 27 Eiendom AS) sine rettigheter.

Forslag til vedtak
Oppdaterte vedtekter (vedlagt) godkjennes av årsmøtet.

Vedlegg
3. Vedtekter Leütenhaven Parkeringssameie 16.05.2025.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte parkeringssameie

NB! Kun eiere av parkeringsplass har stemmerett ved valg av tillitsvalgte for parkeringssameiet.

Iht. parkeringssameiets vedtekter skal de to vervene som er på valg i 2025 besittes av medlemmer av styret i boligsameiet. Det er altså en forutsetning for å kunne velges at kandidaten enten er et sittende medlem i boligsameiets styre eller har blitt valgt inn i boligsameiets styre på årsmøtet 2025.

Roller og kandidater

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

- Mali Mærk

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

- Eirik Sylthe Pedersen

Styrets årsrapport

Årsmelding Sameiet Leütenhaven Bolig og Leütenhaven Parkeringssameie

Styrets sammensetning

Sameiet Leütenhaven Bolig:

- Mali Mærk – styreleder (valgt for 2025-2027)
- Trude Sandnes – styremedlem (valgt for 2023-2025)
- Endre Åsgård – styremedlem (valgt for 2023-2025)
- Eirik Sylthe Pedersen – styremedlem (valgt for 2025-2027)
- Trude Rosanoff Vanebo – varamedlem (valgt for 2024-2026)

Leütenhaven Parkeringssameie:

- Mali Mærk – fungerende styreleder f.o.m ekstraordinært årsmøte februar 2025
- Jo Askelund – styremedlem (valgt for 2024-2026)

Styrets beretning

Nåværende styremedlemmer i boligsameiet ble valgt på ekstraordinære årsmøter 11.10.2023, 21.11.2024 og 21.02.2025. I perioden mai 2024 til april 2025 har styret gjennomført ti styremøter og to beboermøter.

Nåværende styremedlemmer i parkeringssameiet ble valgt på ekstraordinært årsmøte 11.10.2023 og ordinært årsmøte 21.05.2024. Mali Mærk (valgt inn som styremedlem i oktober 2023) inntrådte som fungerende styreleder idet daværende styreleder Marius Gabrielsen fratrådte sitt verv i februar 2025. I perioden mai 2024 til april 2025 har styret gjennomført to styremøter.

Styrets arbeid har i 2024 vært fokusert på videre aktiviteter tilknyttet oppstart/etablering av sameiet, oppfølging av tiltak vedtatt i årsmøte 2024, og mest av alt oppfølging av gjenstående arbeid på fellesarealer.

Sistnevnte har i hovedsak dreid seg om tvistesak opprettet mot utbygger, og i denne forbindelse har styret på vegne av boligsameiet engasjert advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig for bistand, hvilket er reflektert i økningen av fellesutgifter fra starten av 2025. Per april 2025 er fellesarealer ennå ikke ferdigstilt og tvistesaken pågår fortsatt. I denne sammenheng har styret i boligsameiet også etablert dialog med AS Autocentralen av 1925 angående felles interesser med hensyn på leveranser fra utbygger. (Autocentralen er eiere av Kongens gate 27 og en av parkeringsplassene i Leütenhaven Parkeringssameie, selgere av eiendommen sameiets bygningsmasse er bygd på, og representert i styret for parkeringssameiet.) Dette gjelder ytre garasjeport, nedkjørsel til parkeringskjeller, og bakgård.

På årsmøte 2024 ble det vedtatt en oppgradering av låssystem og etablering av videoovervåkning av fellesarealer. Begge disse tiltakene har blitt gjennomført, og erfaringen så langt er at problematikken med uvedkommende i fellesarealer og innbrudd i bodarealer har blitt redusert. Det er likevel fortsatt svært viktig for sikkerheten i bygget at hver enkelt beboer påser at ytterdører og dører til fellesarealer er lukket og låst før man forlater området, og at man ikke slipper inn ukjente samtidig som man selv kommer/går. Dette gjelder både innganger til bygget og indre dører til ulike deler av fellesarealer.

I mai 2024 ble det gjennomført en dugnad på den felles takterrassen, med snekring av utemøbler og plantekasser, anskaffelse av lounge-sett og krukker, samt beplantning i plantekassene og krukkene.

I oktober 2024 besørget styret bestilling og distribusjon av filtere til ventilasjonsaggregatene som er installert i hver enkelt leilighet. Styret gjør oppmerksom på at dette innkjøpet var en engangshendelse, ikke en permanent ordning. Ansvar for regelmessig innkjøp og bytte av luftfiltere til ventilasjonsaggregatene i leilighetene ligger hos den enkelte seksjonseier. Informasjon om utskiftingsfrekvens, filtertype og fremgangsmåte for skifting av filter finnes i FDV for den enkelte leilighet.

Styret har i 2025 initiert en gjennomgang av serviceavtaler for sameiet, hvilket så langt har ført til at serviceavtaler for heis og røykventilasjon har blitt flyttet/oppdatert for å sikre lavere pris og lokale leverandører.

For å holde kostnadene tilknyttet ladeanlegg for elbiler nede, besluttet styret i 2024 å beholde jobben med avlesning og fakturering internt. Dette har imidlertid så langt ført til at fakturering ikke gjennomføres ved fastsatte intervall. Ordningen videreføres likevel i 2025, og styret jobber med å etablere faste rutiner slik at tidspunkt for fakturering skal bli forutsigbart.

Vedrørende avfallshåndtering minner styret om at det ikke er tillatt å oppbevare søppel på svalganger eller andre fellesarealer, da dette tiltrekker rotter og fugler, utgjør en risiko mhp. brannsikkerhet, og gjør bomiljøet utrivelig. Søppel skal altså oppbevares i egen leilighet frem til det avhendes. Utfyllende informasjon om avfallshåndtering finnes her: https://vibbo.no/leutenhaven-bolig/tema/avfallshandtering.

I perioden mai 2024 til april 2025 var det fem tilfeller av utløsning av brannvarslingssystem med medfølgende utrykning fra brannvesenet. Alle fem utrykninger viste seg (heldigvis) å være unødige. Styret minner om at ved brannalarm skal alle forlate bygningen og ikke gå inn igjen før brannvesenet har meldt at det er trygt. I tillegg er det er viktig å ha satt seg inn i hvordan brannpanelet i egen leilighet fungerer, slik at man kan unngå unødige utrykninger forårsaket av f.eks. matlaging. For mer informasjon vedrørende brann og brannvarslingssystem, se https://vibbo.no/leutenhaven-bolig/tema/brannsikring.

Sameiet er beliggende i et attraktivt område for både byduer og urbane måker mhp. reirbygging. Våren 2024 ble det montert fuglepigger i takrenner i 2. og 3. etasje på dugnad. I tillegg har beboere i 4. etasje blitt oppfordret til å holde øye med eventuelle tilløp til reirbygging på tak, slik at dette isåfall kan motvirkes. Disse tiltakene virker så langt å ha hatt god effekt.

Økonomi

Resultatregnskapet for 2024 viser til et negativt årsresultat på -156 059 NOK. Om man medberegner refusjon på advokatbistand pålydende 161 551 NOK (som ble utbetalt av vårt forsikringsselskap i mars 2025), ender vi opp med et positivt årsresultat på 5492 NOK. Til tross for et utfordrende regnskapsår med flere uforutsette utgifter, har vi altså klart å beholde egenkapitalen på drøye 300 000 NOK.

Juridisk bistand samt utgifter til sakkyndig bistand ved takstmann står for den største utgiftsposten til boligsameiet i 2024, pålydende 414 693 NOK. Om man subtraherer refusjonen ender man opp på en netto utgift på 253 142 NOK. I tillegg ble det gjort en ekstraordinær innkreving pålydende 256 741 NOK for oppgradering av låsesystemet på bygget. På grunn av at faktura kom i januar 2025, er ikke dette en del av regnskapet for 2024.

I likhet med første driftsår går størsteparten av de ordinære løpende utgiftene til fjernvarme (247 317 NOK), TV- og bredbåndsløsning (183 936 NOK) og forsikring (80 301 NOK), samt diverse serviceavtaler for drift og vedlikehold av heiser, fellesareal og fyringsrom.

På grunn av alle uforutsette utgifter i 2024 var det noe utfordrende å sette opp budsjett for 2025. Styret tok utgangpunkt i alle utgifter fra og med oppstart i oktober 2023 til og med oktober 2024. Sammen med regnskapsfører ble vi enig om å øke fellesutgiftene med om lag 25% per seksjon – dette for å opprettholde en sunn egenkapital. Vi håper at utgifter knyttet til juridisk bistand, låssystem og sikkerhet vil avta etterhvert som vi nærmer oss 2026, og at vi kanskje kan redusere fellesutgiftene når forholdene begynner å normalisere seg.

Vedlikeholdsplan

Sameiets bygningsmasse er et nybygg som ble ferdigstilt høsten 2023. Det er således ikke ansett å være et behov for å opprette en detaljert vedlikeholdsplan enda, men dette står på planen for neste periode. Styret har i 2024 fokusert på å følge opp ferdigstillelse av bygningsmasse og fellesarealer opp mot utbygger, samt kvalitetssikre serviceavtaler med relevante leverandører/instanser.

Bygninger og forsikringer

Adresse: Repslagerveita 2B, 7012 Trondheim

Gnr. 403, bnr. 311.

Boligsameiet består av 32 selveierseksjoner, fordelt på 2. til 4. etasje.

Parkeringssameiet består av 24 parkeringsplasser i byggets underetasje.

Sameiet har sameieforsikring hos Fremtind Forsikring. Den enkelte seksjonseier/beboer er ansvarlig for innboforsikring.

Nøkkelinformasjon om boligselskapet og parkeringssameiet

Forretningsfører: OBOS

Kommunikasjon: Primær kommunikasjonsplattform er Vibbo: https://vibbo.no/leutenhaven-bolig. I tillegg til meldingstjenesten på Vibbo kan styret nås på epostadressen leutenhaven@styrerommet.no

Nøkkelbestilling: Ekstra nøkler kan bestilles via styreleder. Digital nøkkel (OBOS-nøkkel) er installert på ytterdører, dører til svalganger, indre dør til kjellerarealer og indre dør til bodareal og er tilgjengelig for alle beboere vha. appen Unloc. Installering av lås kompatibel med OBOS-nøkkel på den enkelte leilighet er opp til den enkelte seksjonseier. For mer informasjon om lås og nøkler, se https://vibbo.no/leutenhaven-bolig/tema/las-og-nokler.

Bredbånd/kabel-TV: Internett/TV i sameiet leveres av NTE/Altibox og faktureres gjennom felleskostnader. Eventuelle tilvalg faktureres den enkelte seksjonseier direkte etter avtale med NTE/Altibox.

Avfallshåndtering: Boligsameiet har et anlegg for levering av restavfall og matavfall i underetasje. (System for levering av matavfall er foreløbig ikke operativt, men vil bli operativt når Trondheim Kommune innfører sortering av matavfall.) Innkastlukene åpnes vha. nøkkelbrikker, og hver seksjon har i utgangspunktet blitt tildelt to brikker. Ved behov for ytterligere brikker kan disse bestilles fra Trondheim Renholdsverk (https://trv.no/produkter-og-tjenester/nedgravde-losninger/eksisterende-kunde/bestille-brikke/). Papp/papir, plast, glass og metall kastes i containere på Midtbypunkt/Returpunkt. Sameiets nærmeste Midtby-/Returpunkt er lokalisert i vestenden av Leüthenhaven parkeringsplass. For mer informasjon om avfallshåndtering, se https://vibbo.no/leutenhaven-bolig/tema/avfallshandtering.

Utleie: Sameiet består av selveierseksjoner og det er således ingen restriksjoner mot utleie, utover at korttidsutleie av boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt (ref. eierseksjonsloven §24). Seksjonseiere plikter å informere styret om langtidsutleie (fortrinnsvis gjennom registrering av leietakere på Vibbo), samt besørge at leietakere overholder sameiets vedtekter og ordensregler.

Utendørs fellesarealer: Sameiet har to utendørs fellesarealer; takterrasse i fjerde etasje og bakgård i første etasje. Bruksregler for takterrassen og bakgården finnes her: https://vibbo.no/leutenhaven-bolig/tema/vedtekter-og-husordensregler. Bakgården er per april 2025 fortsatt ikke ferdigstilt og er blant punktene som inngår i pågående tvistesak med utbygger.

Parkering sykkel: I henhold til leveransebeskrivelse fra utbygger skal sameiet ha parkeringsplasser for sykler i underetasje. Etableringen av sykkelparkering er per april 2025 fortsatt ikke fullført og er blant punktene som inngår i pågående tvistesak med utbygger.

Parkering bil: I underetasjen er en parkeringskjeller med 24 parkeringplasser for bil. Parkeringskjelleren har innkjøring via Kongens gate 27. Parkeringskjelleren er organisert som et eget sameie (Leütenhaven Parkeringssameie). Seksjonseiere plikter å informere styret om utleie av parkeringsplasser og besørge at leietakere overholder både bolig- og parkeringssameiets vedtekter og ordensregler. Eiere av parkeringsplasser har blitt tildelt fjernkontroll for åpning av ytre og indre garasjeport. Denne følger parkeringsplassen ved eierskifte. I tillegg kan digital nøkkel (OBOS-nøkkel) benyttes vha. appen Unloc. Innkjørselen til parkeringskjeller eies av naboeiendommen (Kongens gate 27), men sameiet har en tinglyst rettighet for å benytte denne til adkomst. Ferdigstillelse av innkjørsel er per april 2025 fortsatt ikke fullført. Ferdigstillelse av innkjørsel inngår i utbyggers avtale med naboeiendommen og videre fremdrift følges opp av styret via dialog med Kongens gate 27. Gateparkering og annen parkering utenom parkeringskjelleren reguleres av Trondheim Kommune.

Ladeanlegg elbil: Eiere av parkeringsplasser i parkeringssameiet har mulighet til å installere Easee elbillader som tilknyttes sameiets ladeanlegg. Ladeanlegget er tilknyttet boligsameiets felles el-anlegg. Bruk av elbilladere tilknyttet anlegget faktureres eiere av aktuelle parkeringsplasser to ganger i året; fortrinnsvis i mai og november.

SAMEIET LEÜTENHAVEN BOLIG
ORG.NR. 932 104 571, KUNDENR. 793

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 061 188	177 376	1 772 000	1 505 000
Garasjer	10	154 050	25 700	0	0
Ladeinntekter EL-bil		14 916	0	0	25 000
Andre inntekter	3	474	320 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 230 628**	**523 076**	**1 772 000**	**1 530 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 061	0	-16 244	-17 484
Styrehonorar	5	-28 800	0	-57 600	-62 000
Avskrivninger	14	-1 646	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 296	-7 494	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-64 374	-10 730	-64 375	-65 000
Konsulenthonorar	7	-414 693	-5 188	-10 000	-230 000
Drift og vedlikehold	8	-206 778	-12 371	-540 550	-330 000
Forsikringer		-80 301	-12 961	-125 000	-111 000
Kommunale avgifter	9	-22 844	0	0	-23 500
Garasjer	10	-35 203	-2 504	0	0
Energi/fyring	11	-247 317	-112 395	-40 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-183 936	-30 656	-183 940	-191 000
Andre driftskostnader	12	-100 893	-26 856	-111 350	-112 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 397 142**	**-221 154**	**-1 159 059**	**-1 512 584**
DRIFTSRESULTAT		**-166 514**	**301 922**	**612 941**	**17 416**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	10 455	803	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**10 455**	**803**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-156 059**	**302 725**	**612 941**	**17 416**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	302 725		
Fra opptjent egenkapital		-156 059	0		

SAMEIET LEÜTENHAVEN BOLIG
ORG.NR. 932 104 571, KUNDENR. 793

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	47 729	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**47 729**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		254 049	2 652
Forskuddsbetalte kostnader		92 460	77 323
Andre kortsiktige fordringer	15	62 477	30 342
Driftskonto OBOS-banken		18 060	91 780
Sparekonto OBOS-banken		109 626	300 558
SUM OMLØPSMIDLER		**536 672**	**502 656**
SUM EIENDELER		**584 401**	**502 656**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		146 666	302 725
SUM EGENKAPITAL		**146 666**	**302 725**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 541	16 127
Leverandørgjeld		421 194	173 074
Annen kortsiktig gjeld		0	10 730
SUM KORTSIKTIG GJELD		**437 735**	**199 931**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**584 401**	**502 656**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 01.04.2025
Styret i Sameiet Leütenhaven Bolig

Mali Mærk /s/ Trude Sandnes /s/ Endre Åsgård /s/

Eirik Pedersen /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 793
SAMEIET LEÜTENHAVEN BOLIG

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LEÜTENHAVEN BOLIG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. februar kl. 09:00 og lukker 21. februar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/793

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LEÜTENHAVEN BOLIG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marius Gabrielsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Trude Sandes og Eirik Sylthe Pedersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Det er behov for å erstatte et av de sittende medlemmene i styret pga. flytting. Da nevnte medlem er styreleder må det samtidig velges ny styreleder.

Øvrige styreverv velges på ordinært årsmøte.

Innstilling
Det foreslås fra styret at sittende styreleder trer av og erstattes med nevnte kandidater. Dette da styreleder har flyttet og ikke lenger klarer fylle sine styrerelaterte arbeidsoppgaver tilfredsstillende.

Roller og kandidater

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

- Mali Mærk

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

- Eirik Sylthe Pedersen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 18.02.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.02.25
Selskapsnummer: 793 **Selskapsnavn:** SAMEIET LEÜTENHAVEN BOLIG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Marius Gabrielsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Trude Sandes og Eirik Sylthe Pedersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Mali Mærk

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Eirik Sylthe Pedersen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET LEÜTENHAVEN BOLIG

Organisasjonsnummer: 932104571
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. februar kl. 09:00 til 21. februar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16.

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:**
> Marius Gabrielsen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 15
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Trude Sandes og Eirik Sylthe Pedersen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 15
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
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: 15
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Det er behov for å erstatte et av de sittende medlemmene i styret pga. flytting. Da nevnte medlem er styreleder må det samtidig velges ny styreleder.

Øvrige styreverv velges på ordinært årsmøte.

Innstilling
Det foreslås fra styret at sittende styreleder trer av og erstattes med nevnte kandidater. Dette da styreleder har flyttet og ikke lenger klarer fylle sine styrerelaterte arbeidsoppgaver tilfredsstillende.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Mali Mærk (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mali Mærk

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Eirik Sylthe Pedersen (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eirik Sylthe Pedersen

Marius Gabrielsen.

T. Sandberg

Eirik S. Pedersen

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET LEÜTENHAVEN BOLIG

Organisasjonsnummer: 932104571
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 09:00 til 16. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15.

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:**
> Karoline Drangsholt fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Stein Vanebo og Bjørn Alfnes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
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: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årsresultatet for 2024 er negativt grunnet uforutsette utgifter til advokat og takstmann. Styret foreslår at det negative resultatet dekkes av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Negativt årsresultat dekkes av egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 31 000,-

Styrets innstilling
Med bakgrunn i den økonomiske situasjonen i sameiet ønsker styret å redusere styrehonoraret slik at det legges i nedre sjikt av det som er vanlig for sameier av denne størrelsen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 31 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte boligsameie

Styremedlem boligsameie (2 år)

Følgende ble valgt:
Trude Rosanoff Vanebo (14 stemmer)
Endre Åsgård (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Trude Rosanoff Vanebo
Endre Åsgård

Varamedlem boligsameie (1 år)

Følgende ble valgt:
Mia Seyfried (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mia Seyfried

7. Vedtekter parkeringssameie

NB! Kun eiere av parkeringsplass har stemmerett i behandlingen av denne saken.

Vedtekter for parkeringssameiet er oppdatert for å løse motstridende opplysninger angående sameiere og salg av parkeringsplasser, innlemme manglende informasjon om organisasjonsnummer og om ordensregler, og fjerne utdatert informasjon angående utbygger (KG 27 Eiendom AS) sine rettigheter.

> **Forslag til vedtak:**
> Oppdaterte vedtekter (vedlagt) godkjennes av årsmøtet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Valg av tillitsvalgte parkeringssameie

NB! Kun eiere av parkeringsplass har stemmerett ved valg av tillitsvalgte for parkeringssameiet.

Iht. parkeringssameiets vedtekter skal de to vervene som er på valg i 2025 besittes av medlemmer av styret i boligsameiet. Det er altså en forutsetning for å kunne velges at kandidaten enten er et sittende medlem i boligsameiets styre eller har blitt valgt inn i boligsameiets styre på årsmøtet 2025.

Styreleder parkeringssameie (2 år)

Følgende ble valgt:
Mali Mærk (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mali Mærk

Styremedlem parkeringssameie (2 år)

Følgende ble valgt:
Eirik Sylthe Pedersen (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eirik Sylthe Pedersen

Benum & Johansen
v/Sander Håkan SKålvoll
Fjordgata 31, 7010 TRONDHEIM
E-post: sander.hakan.skalvoll@privatmegleren.no

Deres ref.: 164251225 . Vår ref.: 0793-1-04 Dato: 10.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Leütenhaven Bolig
Organisasjonsnr:	932104571
Seksjonseier:	Le, Tri Hai
Medeier:	Le, Cassy
Leilighetsnummer:	04
Adresse:	Repslagerveita 2 B, 7012 TRONDHEIM
Seksjonsnummer:	4
Gnr.	403
Bnr.	143

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS- polisenummer 4357828.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

P-plass følger leiligheten: Delvis. Seksjonseiere som har rett til parkeringsplass, får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Leütenhaven Parkeringssameie. Sameierne må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter og budsjett i dette sameiet. Sameiet forvaltes av Sameiet Leütenhaven Bolig, ved at regnskapet for seksjon 1 skal ligge som et underregnskap til eierseksjonssameiet. P-plass kan fritt selges. Det betales p.t. kr 350 i tillegg til felleskostnadene for p-plass
Bod følger leiligheten: Ja
Forsikring: Fremtind, polisenummer 4357282 Sameiets e-postadresse: leutenhaven@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 247,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme boliger	744,00	558,00 fra 01.01.2026
Bod/Sykkelparkering	158,00	
TV/Bredbånd	479,00	491,00 fra 01.01.2026
		508,00 fra 01.03.2026
Driftskostnader	1 866,00	2 108,58 fra 01.01.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	277,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	4 025,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Karoline Aarvik Drangsholt pr. e-post: karoline.drangsholt@OBOS.no eller telefon: 22 86 83 42.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

VITREO AS

Gladengveien 3B
0661 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Elise Maurset Reigstad	BYGG-20/91366 oppgis ved alle henvendelser	Svein Erik Amundsen	23.10.2023

Repslagerveita 2A og 2B, midlertidig brukstillatelse for påbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	403/311/0/0
Ansvarlig søker:	VITREO AS
Tiltakshaver:	KG 27 EIENDOM AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Elise Maurset Reigstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: KG 27 EIENDOM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 04.10.2023. Søknaden er komplettert 20.10.2023.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for leilighetsbygget/påbygget.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

Utomhusarb.: Ferdigstille overfalter (asfalt, heller og brostein) Repslagerveita, Overflater bakgård. Utvendig VA: Ferdigmelding VA og merke stikkledning i kum. Elektro: Laminerte o-planer. Ventilasjon: Innregulering ventilasjon Sanitærinst.: Utstyrsmontasje flere leiligheter, tilkobling varmeskap plan 2. Tømrer; kjøkkenmontasje, malerarb., dørmont.

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.12.2023.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

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.

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:
Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:
Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

Behandling:
Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":
Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":
Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternatinve forslag "Opphev bestemmelsen":
Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Votering:
Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).
Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.
Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.

Om Kulturminnekartet



Eksempel på kartutsnitt.

Tegnforklaring



Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)
- Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C.
- Freda kulturminner, inkludert freda bygninger og sikringssoner

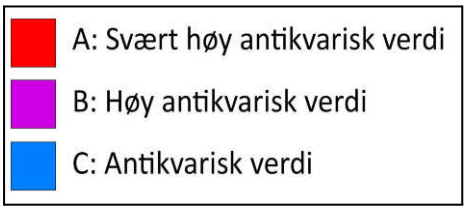
Mer om hva Kulturminnekartet viser

Informasjonen nedenfor, er hentet fra nettsiden trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

- Bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø er også tilgjengelig fra samme nettside.
- Byantikvaren er rådgiver for kulturminner i Trondheim.
  Byantikvaren kan kontaktes på e-post: byantikvaren@trondheim.kommune.no
- Kontakt Trøndelag fylkeskommune vedrørende freda kulturminner.

A, B og C - Antikvarisk bebyggelse

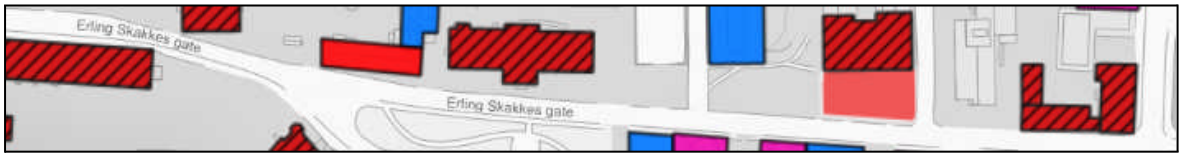
Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:



Mer informasjon om A, B og C: bestemmelser og kriterier for klassifisering:
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Freda bygning

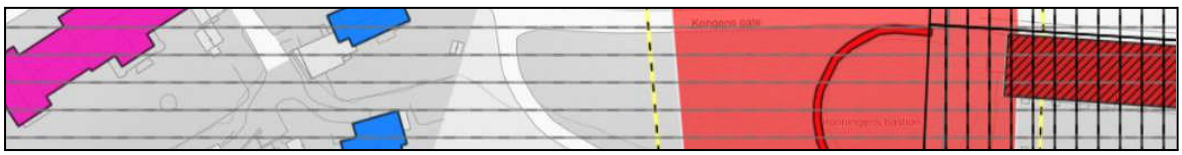
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



Freda bygninger er rød med svart skråskravur. For å synes bedre i kartet, vises de freda bygningene slik, selv om de også er en del av begrepet “Freda kulturminner”.

Freda kulturminner og sikringssoner

Kulturminner som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. De kan også ha en sikringssone rundt seg.



Freda kulturminner er lyse røde og sikringssoner er en gul og svart stiplet linje.

For informasjon om disse kulturminnene, som inkluderer områder og arkeologiske minner, gå til kulturminnesok.no. Visning i kartet av freda kulturminner og sikringssoner hentes direkte fra Riksantikvarens karttjeneste (wms).

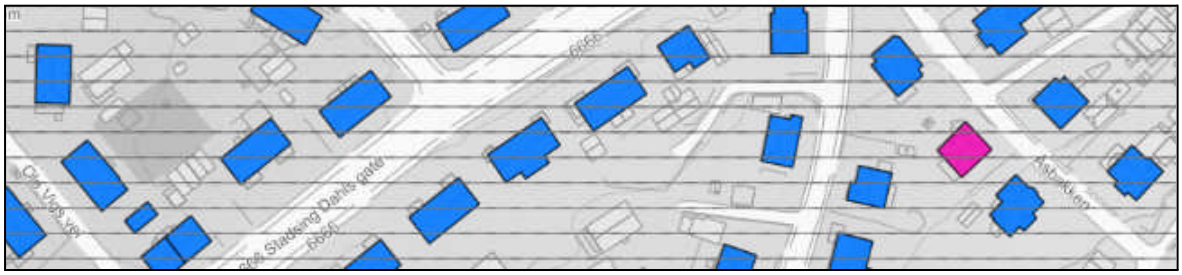
Bevaringsområde i reguleringsplan



Bevaringsregulerte områder har svart vertikal skravur.
Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

Reguleringsplanen kan du finne i Kulturminnekartet: Trykk i kartet og “popup” med informasjon vises. Bla med pilene til popupen som heter "Bevaringsområde i reguleringsplan". Der er det lenke til aktuell reguleringsplan: bestemmelser og plankart. Hvis popupen mangler lenke, scroll oppover. Øverst er det alltid informasjon.

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)



Hensynssoner kulturmiljø i KPA har grå horisontal skravur.

I Kommuneplanens arealdel er det bestemmelser og retningslinjer om hensynssoner kulturmiljø. Alle hensynssoner er beskrevet med tekst og foto i et vedlegg til KPA. Det er tilgang til både beskrivelser og bestemmelser via samme nettside som nevnt tidligere: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

Trondheim

Kulturminnekartet

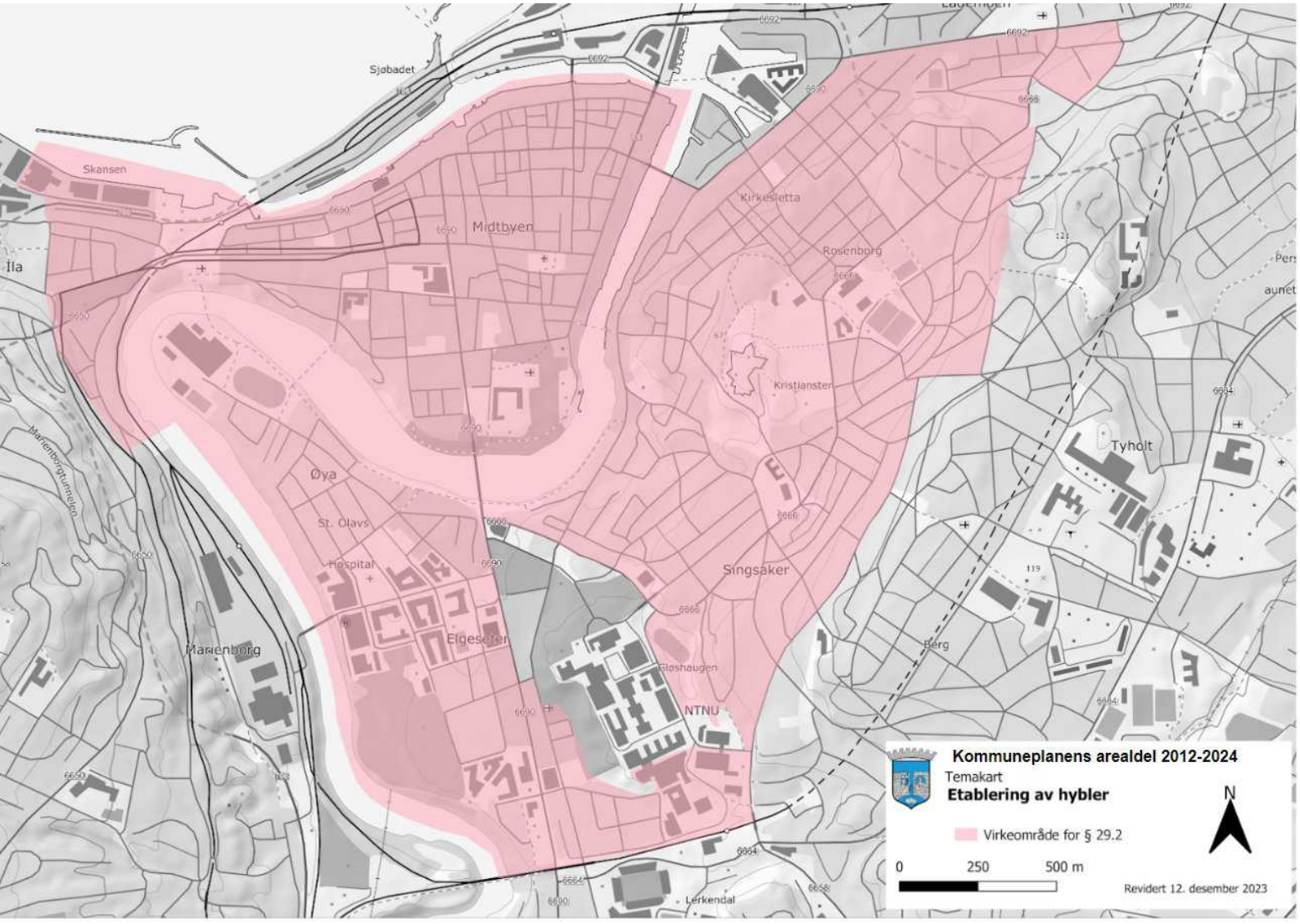
Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 311	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Repslagerveita 2B 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hensynssone i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan analog
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- A: Svært høy antikvarisk verdi
- Fredet
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Jernbane
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

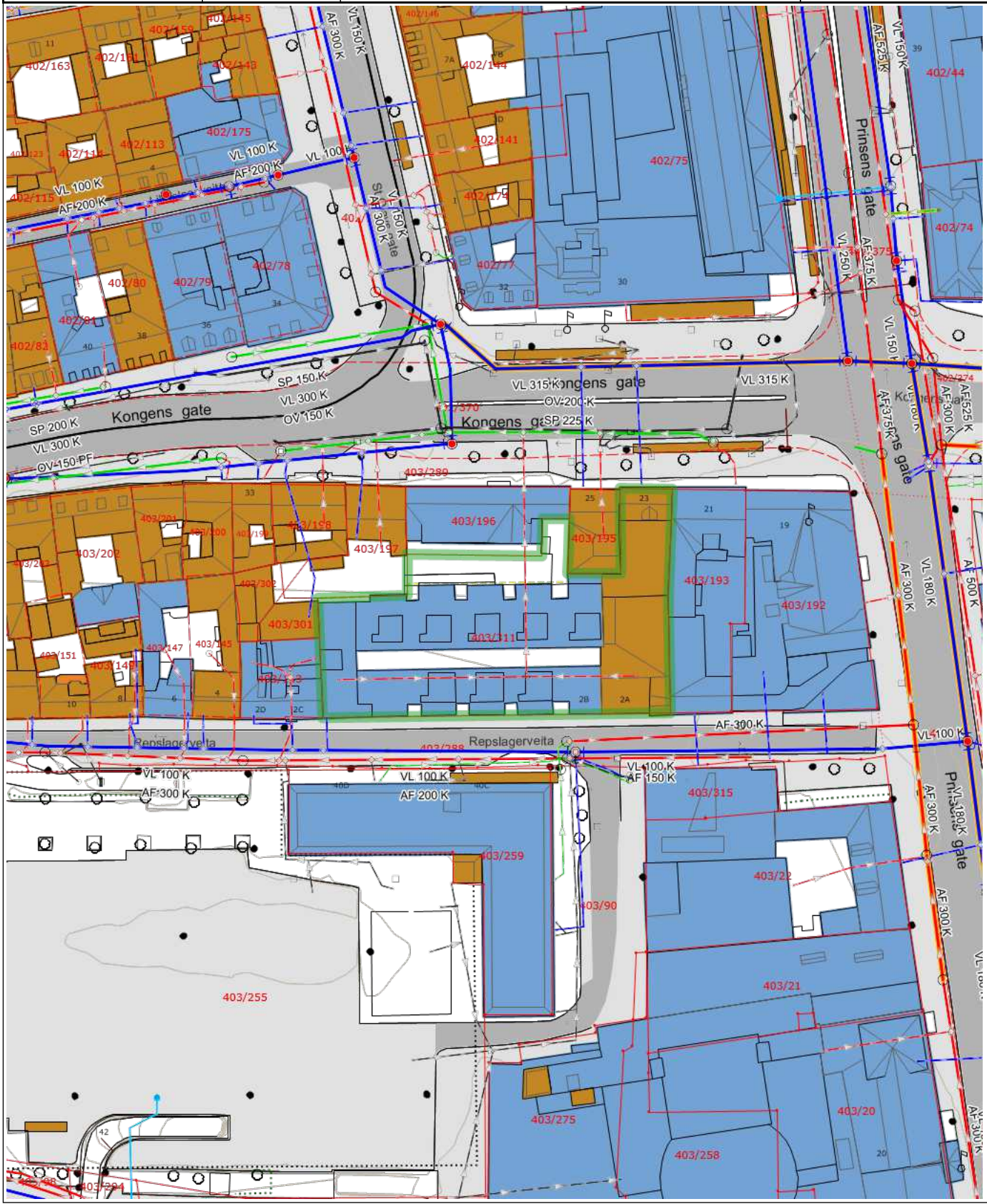

Sjøbadet
Skansen
Midtbyen
Kirkelletta
Rosenborg
Kristiansten
Tyholt
Øya
St. Olavs
Hospital
Singsåker
Elgeseter
Marienborg
Gløshaugen
NTNU
Berg
Lerkendal
Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Trondheim

Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 311	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Repslagerveita 2B 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				

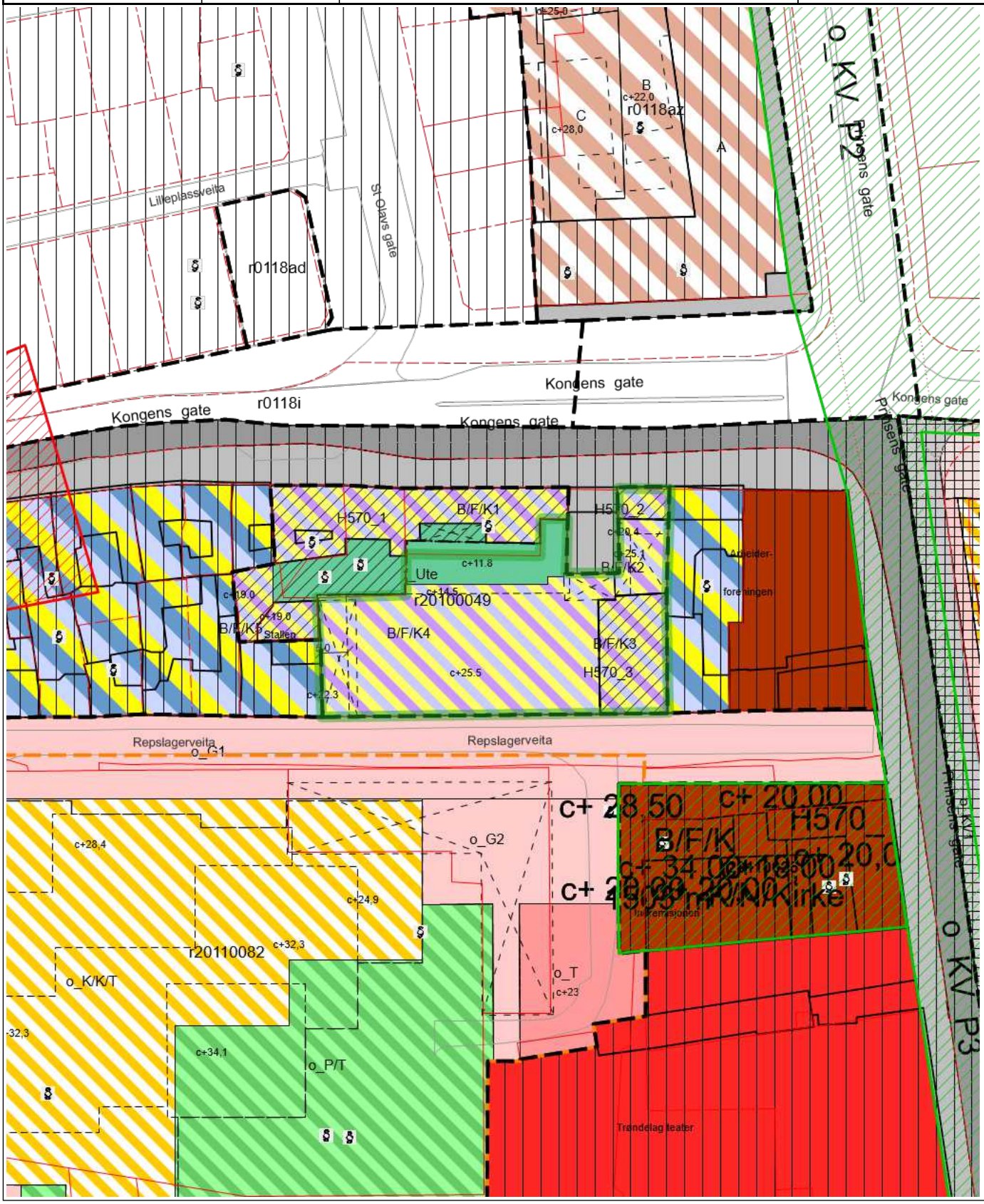
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 311	Fnr: 0	Snr: 4
	Adresse:	Repslagerveita 2B 7012 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Offentlig bebyggelse
- Almennyttig formål
- Kjøreveg
- Gangveg
- Bolig/Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Institusjon
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/Forretning/Kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gangveg/gangareal/gågate
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Krav vedrørende infrastruktur
- Institusjon
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Parkeringshus/-anlegg

Planident: r20100049
Arkivsak: 11/44400

Detaljregulering av Kongens gate 23, 27, 29 og 31
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 07.09.12
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 18.10.12

§ 1 REGULERINGSPLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Lusparken arkitekter AS, datert 09.04.10, sist revidert 07.09.12.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

§ 2.1 Hovedformål

- Å legge til rette for fornyelse av planområdet.
- Å legge premisser for bevaring og vedlikehold av eksisterende bebyggelse og at utforming av ny bebyggelse er tilpasset det omkringliggende miljø.
- Å legge forholdene til rette for et godt bomiljø med gode uteområder.

§ 2.2 Arealbruk

Området reguleres til kombinert formål bolig, forretning og kontor, samt uteoppholdsareal og spesialområde bevaring.

§ 3 HENSYNSSONE BEVARING

§ 3.1 Bevaring av områdets struktur

Områdets struktur med åpne indre gårdsrom og hager skal bevares. Unntatt fra denne bestemmelsen er heving av nedsenket bakgård i Kongens gate 27.

§ 3.2 Bevaring av bygninger

Samtlige bygninger innenfor spesialområde bevaring, unntatt overdekket bakgård i B/F/K2, skal bevares og tillates ikke revet. Bygningene tillates ombygd og endret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til dokumentert opprinnelig utseende.

§ 3.3 Krav til tilpasning ved endring av eksisterende bebyggelse

Ved vedlikeholdsmessige arbeider og utbedringer, samt ved teknisk nødvendige utskiftninger av bygningsdeler, skal materialer, utførelse og fargesetting stemme overens med bygningens karakter og tradisjonstilhørighet.

§ 3.4 Krav om gjenoppbygging

Ved eventuell brann eller andre skader på hele bygninger eller bygningsdeler skal tapte bygninger og/eller bygningsdeler gjenoppbygges mest mulig likt originalen.

§ 3.5 Bevaring av kulturminner i grunnen

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminner utover tiltak beskrevet i kulturminneloven §§ 5.2-1 til 5.2-4, er ulovlige uten at det er gitt dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad om tiltak skal sendes rett til antikvarisk myndighet, for tiden Sør-Trøndelag fylkeskommune, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

§ 4 KOMBINERT FORMÅL: BOLIG / FORRETNING / KONTOR

§ 4.1 Boliger

Det skal ikke etableres nye boenheter i 1. etasje og 2. etasje mot Kongens gate i område B/F/K1 og B/F/K2. I B/F/K4 kan det etableres boenheter i 3. og 4. etasje.

Alle boligene i planområdet skal ha tilgang til uteområde på bakkeplan og/eller på takterrasse.

Med unntak av eksisterende boenheter i B/F/K1 og eventuelle nye boenheter i B/F/K5 skal alle leilighetene ha heisadkomst og være tilrettelagt for universell utforming.

Eksisterende boenheter i B/F/K1 og B/F/K5 tillates ikke oppdelt. Nye boenheter skal ha varierende størrelser og minimum være 50 m^2 BRA.

§ 4.2 Kontorer

I nybygg i B/F/K2 skal det etableres kontorer i 2. og 3. etasje. I nybygg i B/F/K4 skal det etableres kontorer i 2. etasje.

§ 4.3 Forretninger

Første etasje i planområdets bygninger mot Kongens gate og Repslagerveita skal benyttes til forretninger.

§ 4.4 Plassering, utnyttelse, form og byggehøyder

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor formålsgrensene, og høyder skal ikke overskride kotehøyder angitt på plankartet.

Ny bebyggelse skal tilpasses tilliggende bebyggelse i volum og utforming. Det skal stilles krav til høy arkitektonisk kvalitet, og legges avgjørende vekt på god tilpasning til strøkskarakteren med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge. For bebyggelsen i B/F/K4 skal det legges særlig vekt på fasadens utforming og materialbruk slik at Hjorteapoteket fremheves fra St. Olavs gate. Fasaden mot Repslagerveita skal ha en vertikal rytme som også markeres i bygningens gesims.

Det tillates ikke tekniske installasjoner på tak.

Dersom det etableres takterrasse mot Repslagerveita skal rekkverk være trukket tilbake minimum 1 meter fra gesims. Rekkverk på takterrasse skal være transparente.

§ 4.5 Sykkelparkering

Det tillates etablering av forretning uten at det etableres sykkelparkering for kunder ved inngangsdør mot gate.

§ 4.6 Atkomst
Atkomst til parkeringskjeller skal være fra portrom i Kongens gate 27. Det skal være atkomst til alle eiendommer i planområdet fra gate.

§ 4.7 Avfallshåndtering
Det skal være felles avfallsløsning for alle eiendommene i planområdet. Oppsamling av avfall skal skje innomhus eller med en nedgravd avfallsløsning på egen grunn.

§ 4.8 Tilgjengelighet
Universelt utformet atkomst til nye bygninger skal løses uten bruk av ramper på offentlig grunn.

§ 5 UTEOPPHOLDSAREAL

Uteoppholdsareal skal være felles for alle eiendommene i planområdet. Arealet skal benyttes til opphold, lek og sykkelparkering, og skal være tilgjengelig for alle eiendommene i planområdet.

Det skal etableres nytt dekke slik at utehoppholdsarealet ligger på bakkenivå. Dekket skal ha tilstrekkelig bæreevne for etablering av grøntanlegg.

Uteoppholdsareal skal utformes i samsvar med prinsippene for universell utforming.

§ 6 KRAV TIL PLAN OG DOKUMENTASJON

§ 6.1 Utomhusplan
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal være kotesatt og angi stigningsforhold.

Eksisterende trær og annen verdifull vegetasjon skal være avmerket på plankartet. Planen skal tegnes inn på sammensatt førsteetasjes plan av planområdets bygninger og vise sammenhenger til omkringliggende bebyggelse. Planen skal vise disponering av gårdsrommet med hensyn til adkomster, parkering, avfall, uteopphold og lek, og redegjøre for vegetasjon som skal bevares/fjernes, beplantning, belegning, belysning, møblering, gjerder/forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal vise hvordan hensyn til orienterings- og bevegelseshemmede er ivaretatt.

§ 6.2 Dokumentasjon av tilpasning
Sammen med søknad om byggetiltak skal det etter plan- og bygningsloven § 93 vedlegges en egen beskrivelse hvordan tiltaket forholder seg til strøkskarakteren, illustrert med beskrivelse, tegninger og modell.

§ 6.3 Dokumentasjon av sol- og skyggeforhold
Sammen med søknad om byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93 skal det vedlegges dokumentasjon på tilfredsstillende solforhold for planområdets uteområder. Dokumentasjonen skal illustreres med plandiagrammer for sol- og skyggeforholdene ved vår- og høstjevndøgn og ved midtsommerverv.

§ 6.4 Alle tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 86a og 93, 1. og 2. ledd skal forelegges byantikvaren før det kan gis tillatelse til tiltak.

§ 6.5 Støy

Boliger og utendørs oppholdsareal skal ikke ha støyverdier som overskrider verdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2012. I fasader som har høyere støyverdier enn anbefalt i T-1442/2012, skal det etableres isolerte vinduer og soverom skal plasseres mot stille sider. Dersom det etableres takterrasse i B/F/K4 skal denne ha støyskjerm mot Kongens gate.

§ 6.6 Innestøy

Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstille NS 8175 klasse C. Konsekvenser av støy fra tekniske installasjoner knyttet til næringsvirksomhet må beskrives. Nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende lydforhold for boliger må dokumenteres.

§ 6.7 Luftforurensning

Nye boliger skal ha balansert ventilasjon.

§ 6.8 Forurenset grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 6.9 Bygge- og 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 gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold.

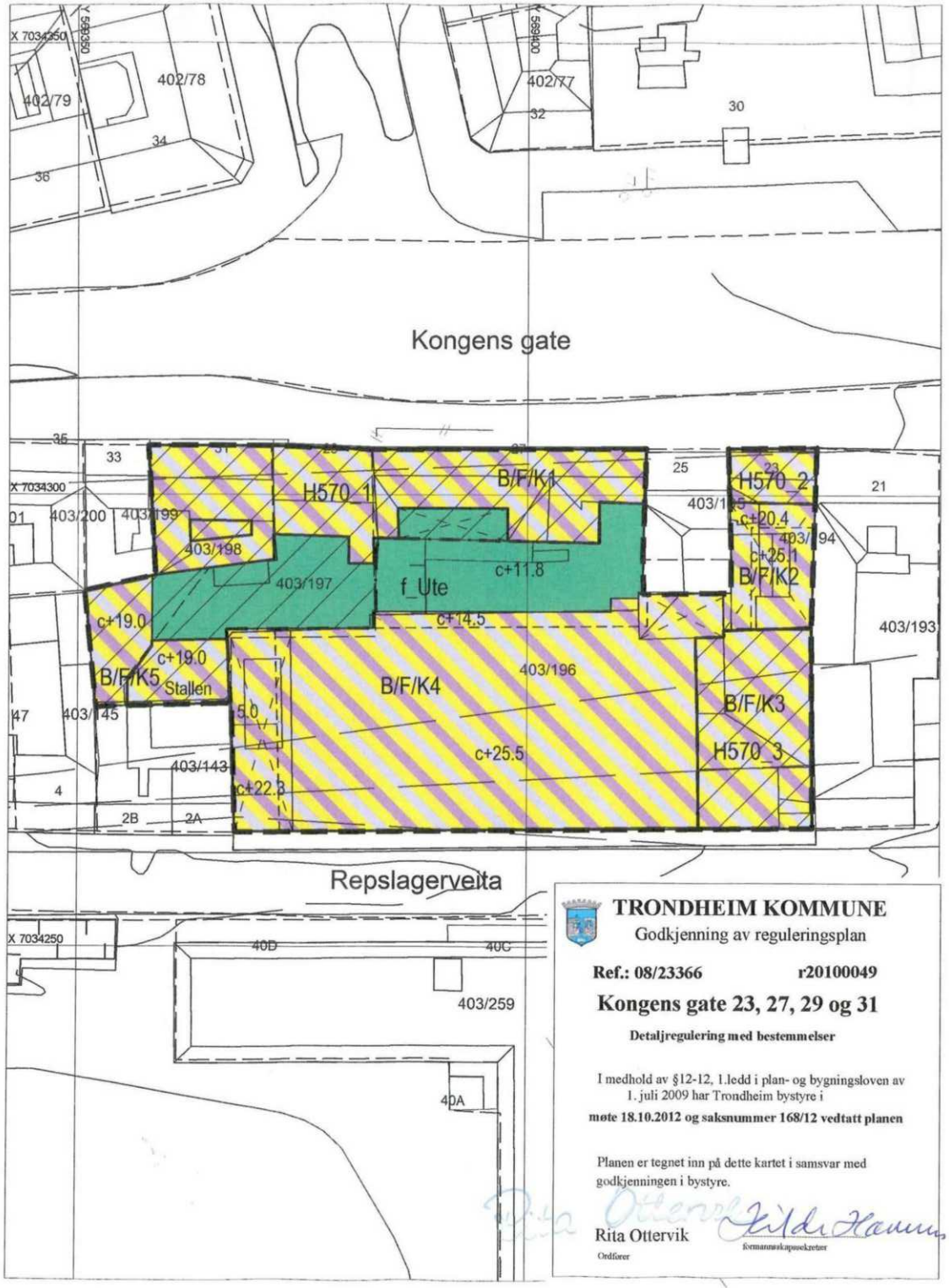
§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av Trondheim kommune, før ferdigattest kan gis for nybygg innen planområdet.

§ 7.2 Takterrasse

Takterrasse skal være opparbeidet før boliger i B/F/K4 tas i bruk.



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 08/23366 **r20100049**

Kongens gate 23, 27, 29 og 31

Detaljregulering med bestemmelser

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

møte 18.10.2012 og saksnummer 168/12 vedtatt planen

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

Rita Ottervik
Ordfører

Fernanna Kapsoekretær

TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

- Bolig/forretning/kontor /1802)
- Uteoppholdsareal (1600)

§ 12-6, HENSYNSSONER

§ 11-8c jf §12-6

- c. sone med angitt særlige hensyn bevaring kulturmiljø (570)

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert høyde
- Grense hensynssoner
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

Kartplan (x,y): Euref89 - UTM32 Kartuttrekk pr. dato: 28.02.2011

Høydereferanse: Trondheim lokal Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 0.5m

0 100 400 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av

Kongens gate 23, 27, 29 og 31

Målestokk: 1:500 (A3)

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
Div. korreksjoner iht. kontrollskjema	16.04.2010	SS	Til sluttbehandling. Endret høyde i B/F/K4	12.01.2012	bm/tk
Inntegnet hensynssoner	11.10.2010	SS	Til sluttbehandling. Endret høyde i B/F/K4	07.09.2012	br/tk
Til sluttbehandling	11.10.2011	bm/tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget utsatt		
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	14.09.2010	
Offentlig ettersyn	14.09.2010 - 02.12.2010	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	07.02.2010	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	02.10.2012	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	04.10.2012	
Godkjent bystyret	18.10.2012	

Forslagsstiller:
Lusparken arkitekter as

Dato: 09.04.2010

Reguleringsplan nr:
r20100049

Kommunens saksnr.:
08/23366 11/44400

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 311	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Repslagerveita 2B 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Sporveg
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby (arkeologi)
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Bane
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Friluftsområde i sjø

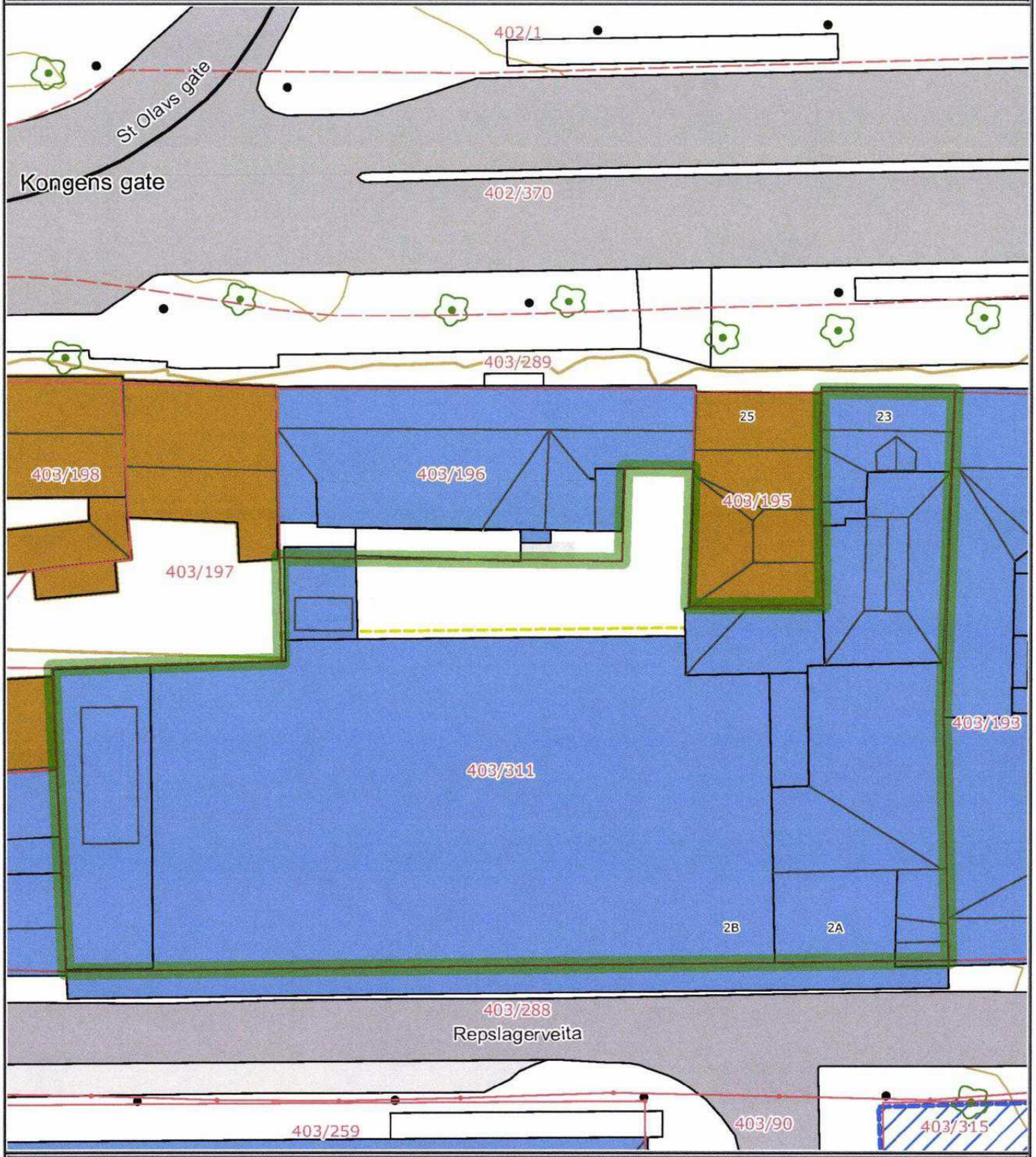
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 311	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Repslagerveita 2A, 7012 TRONDHEIM, med flere			
Hj.haver/Fester:	KG 27 EIENDOM AS, c/o Odin Utvikling AS, Gladengveien 3B, 0661 OSLO			

TRONDHEIM

Dato: 14/12-2022 Sign:
Seksjonert eiendom markert med grønn strek

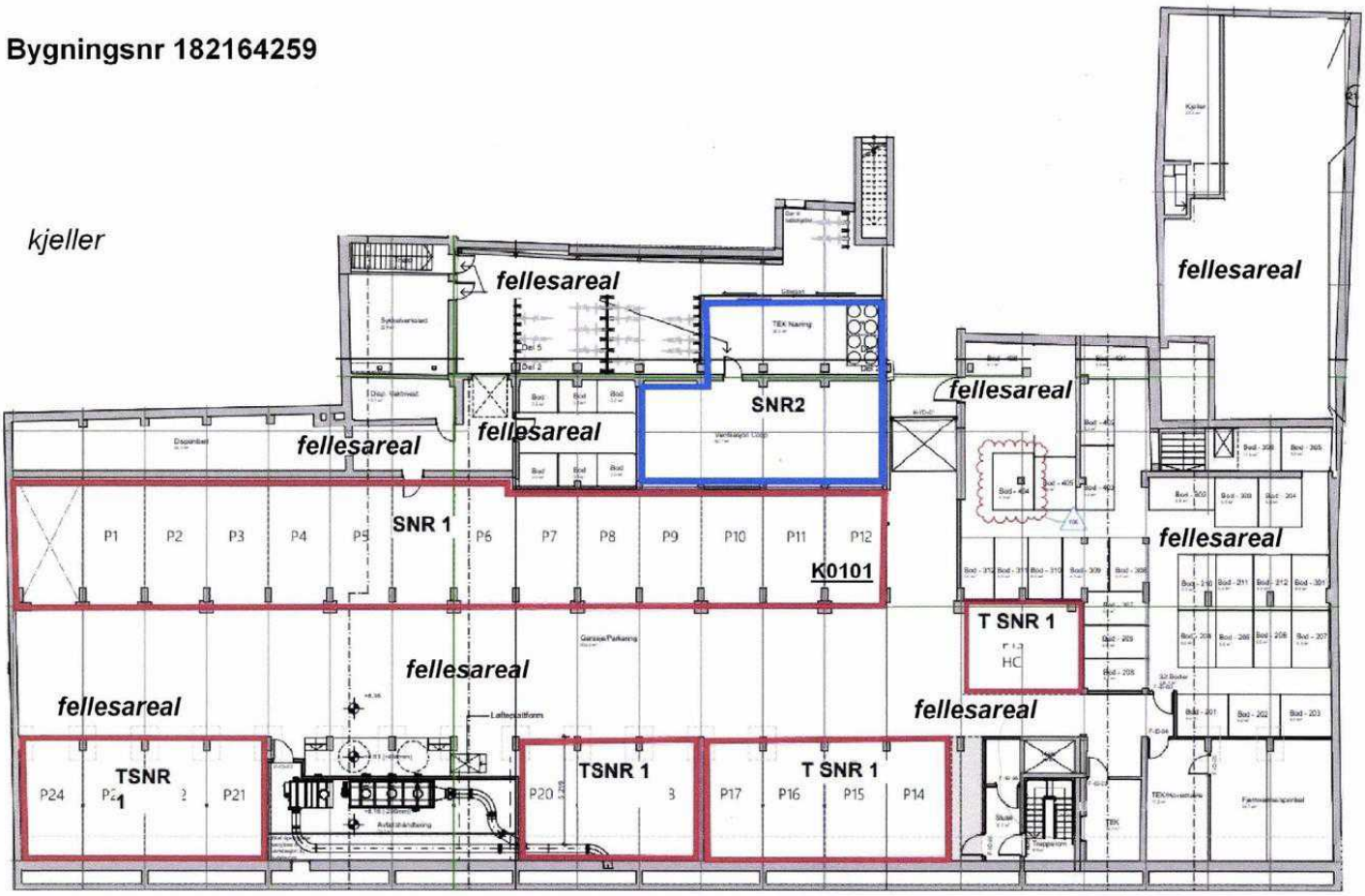
Målestokk 1:400



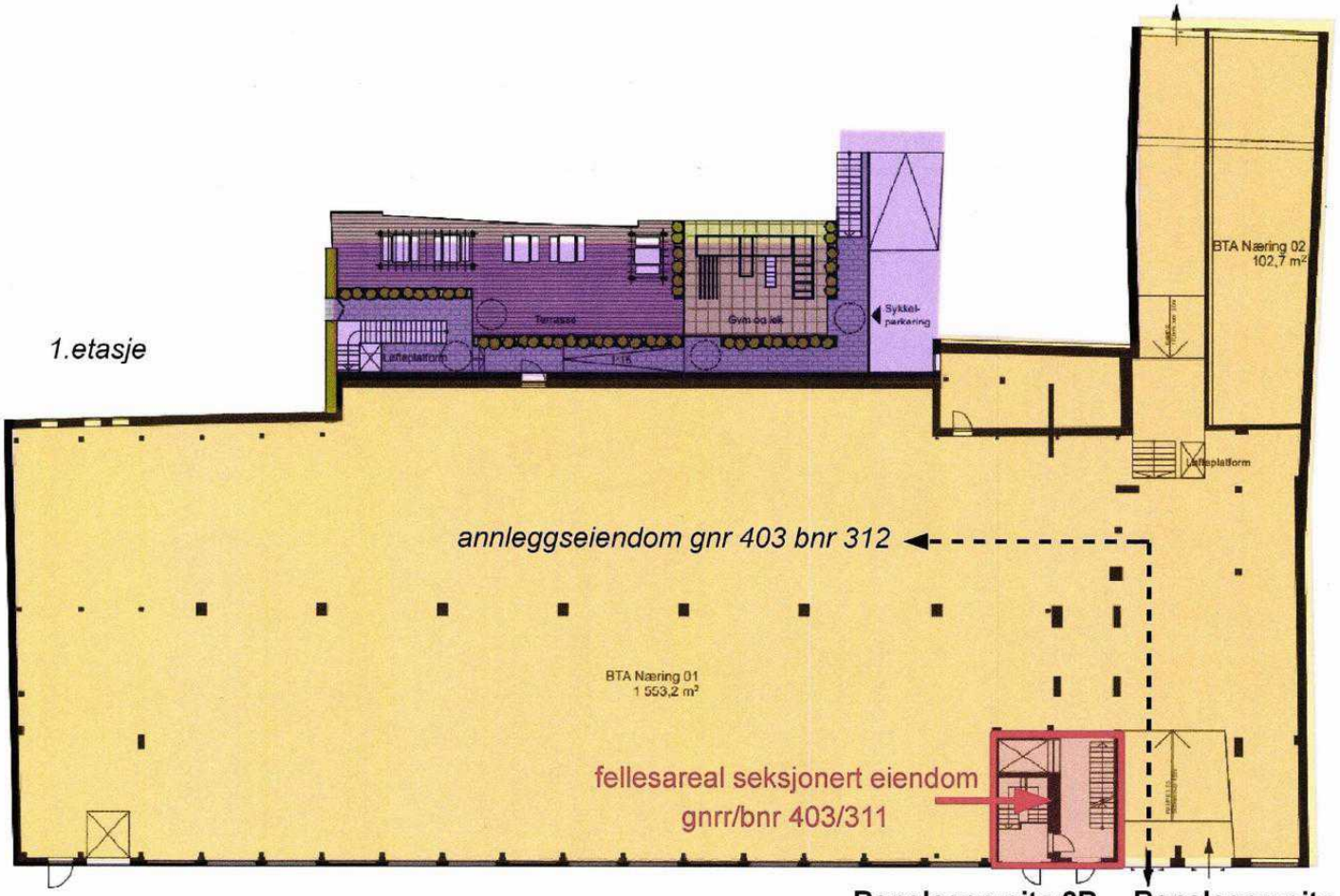
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Bygningsnr 182164259

kjeller



1.etasje



Repslagerveita 2B **Repslagerveita 2A**

SNR = seksjonsnummer

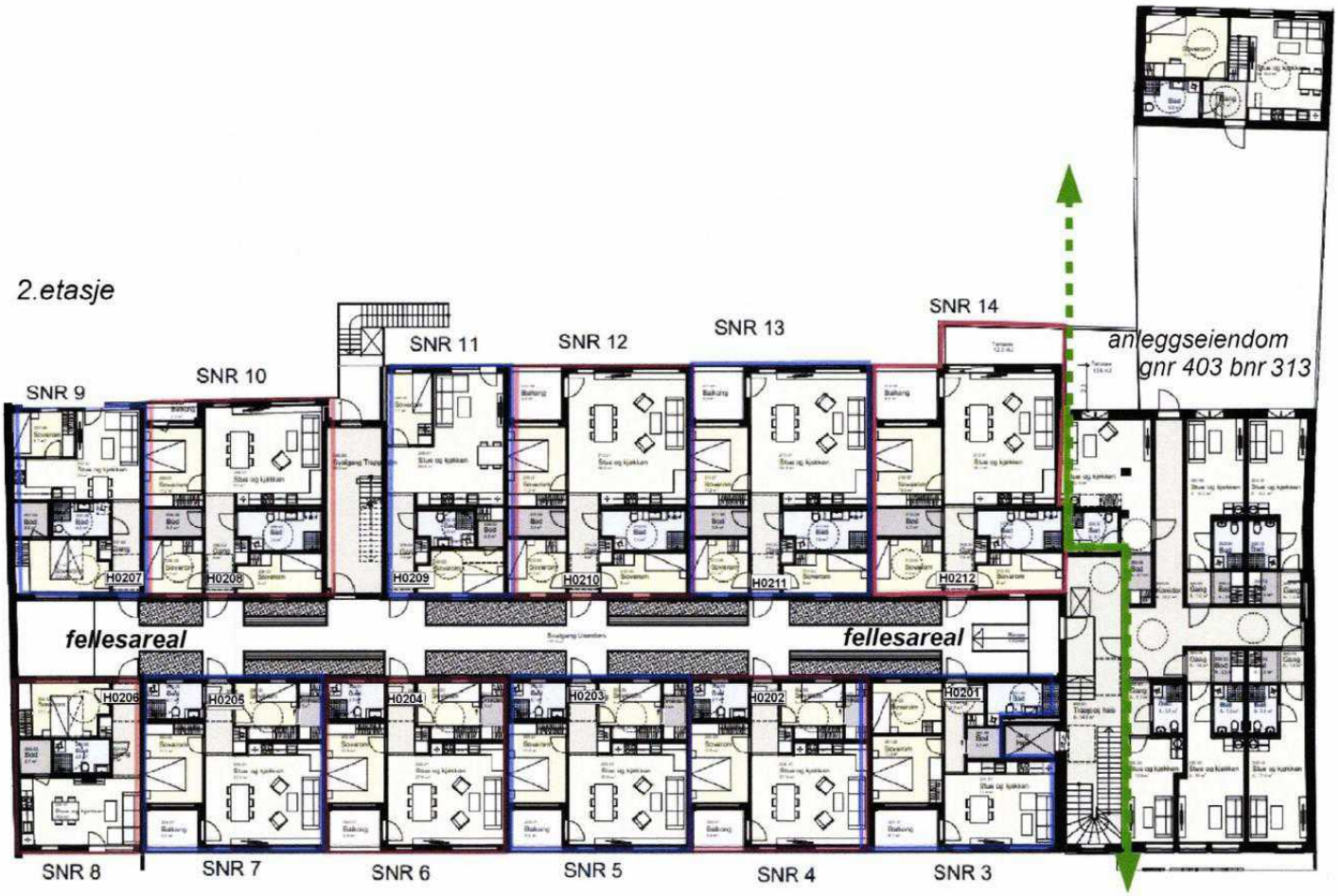
T SNR = tilleggsareal seksjonnummer

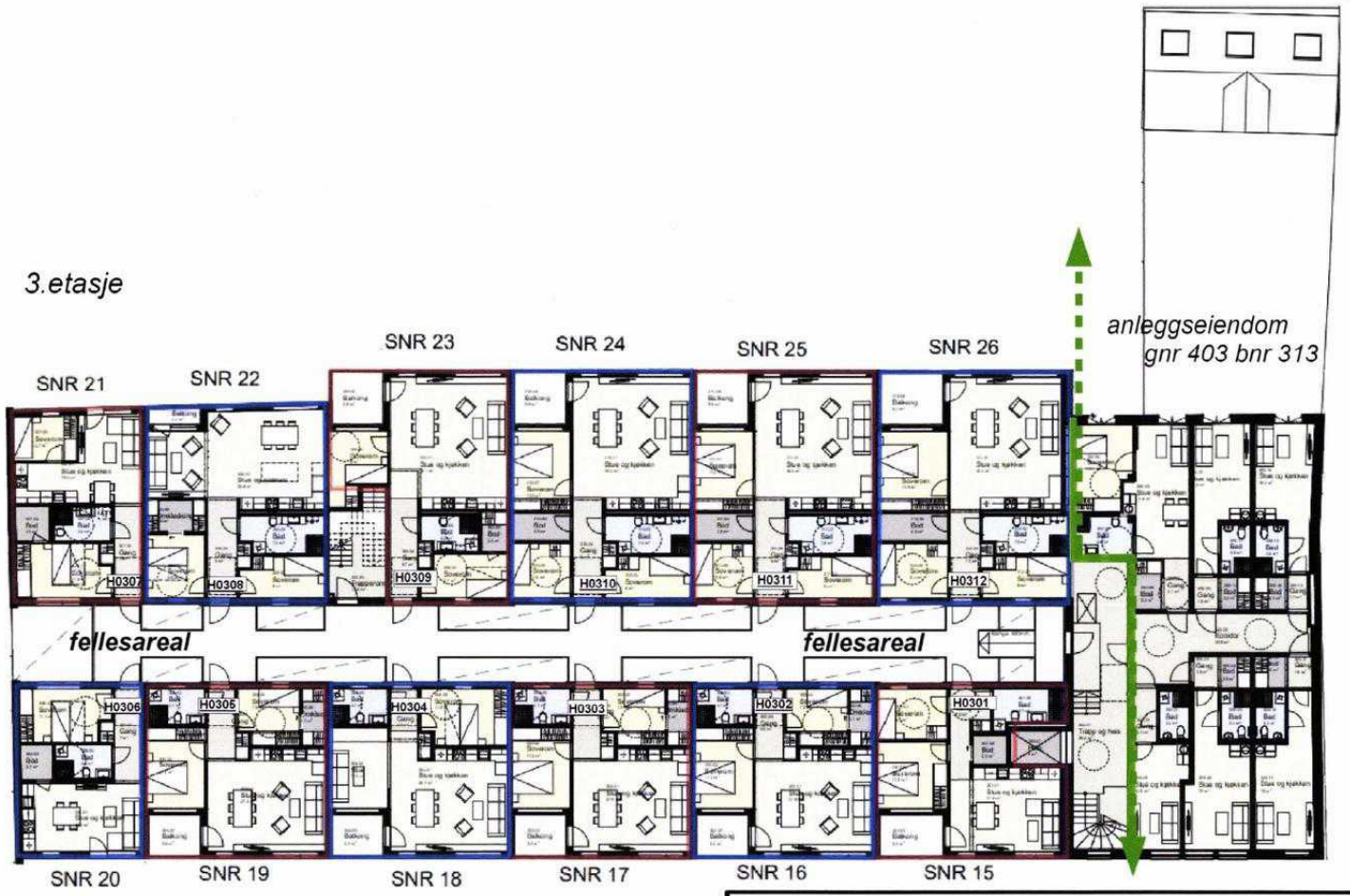
Eierseksjonering

Gnr: 403 Bnr: 311 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202230481

Dato: 14.12.2022 Side 2/4





SNR = seksjonsnummer

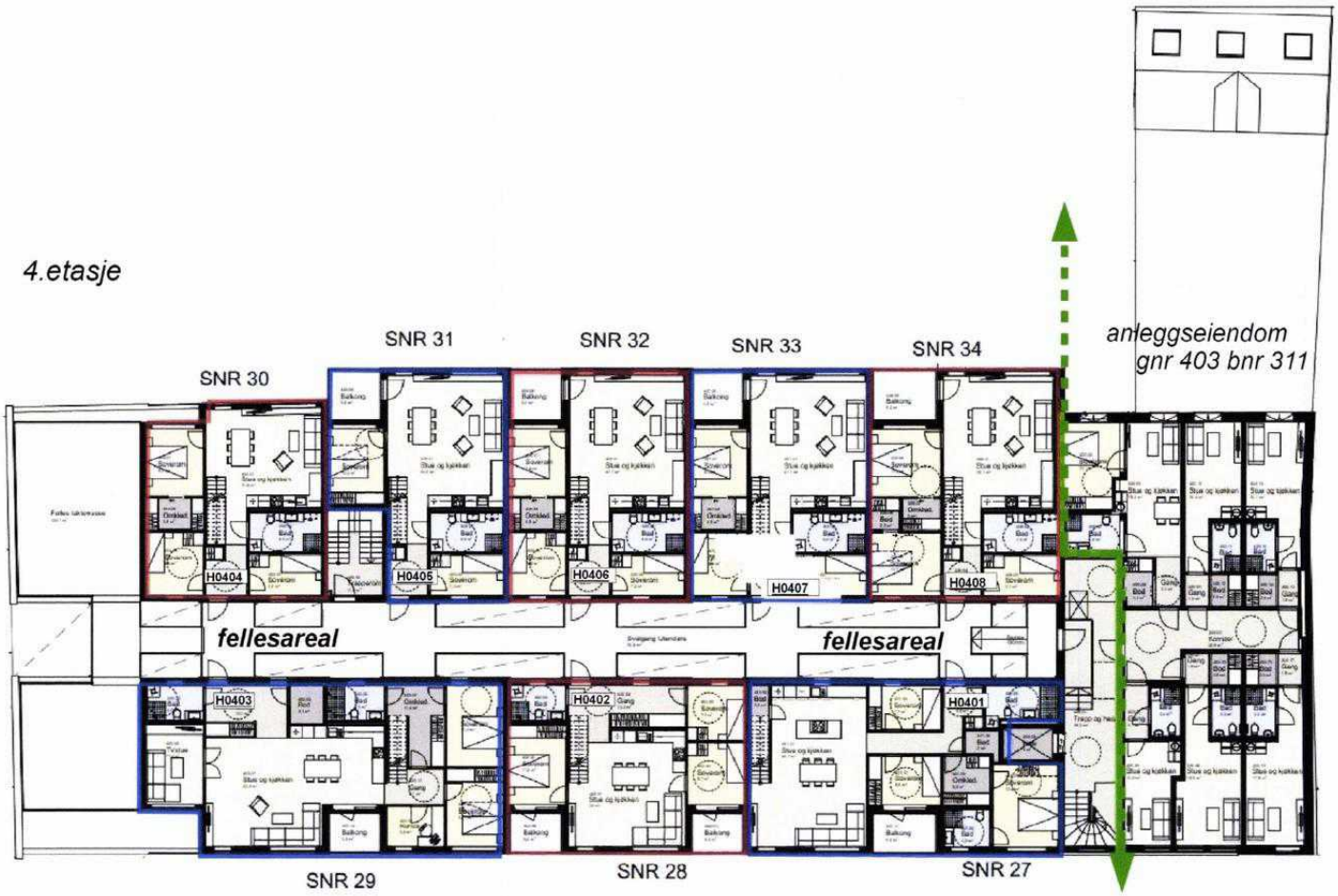
Eierseksjonering

Gnr: 403 Bnr: 311 i Trondheim kommune

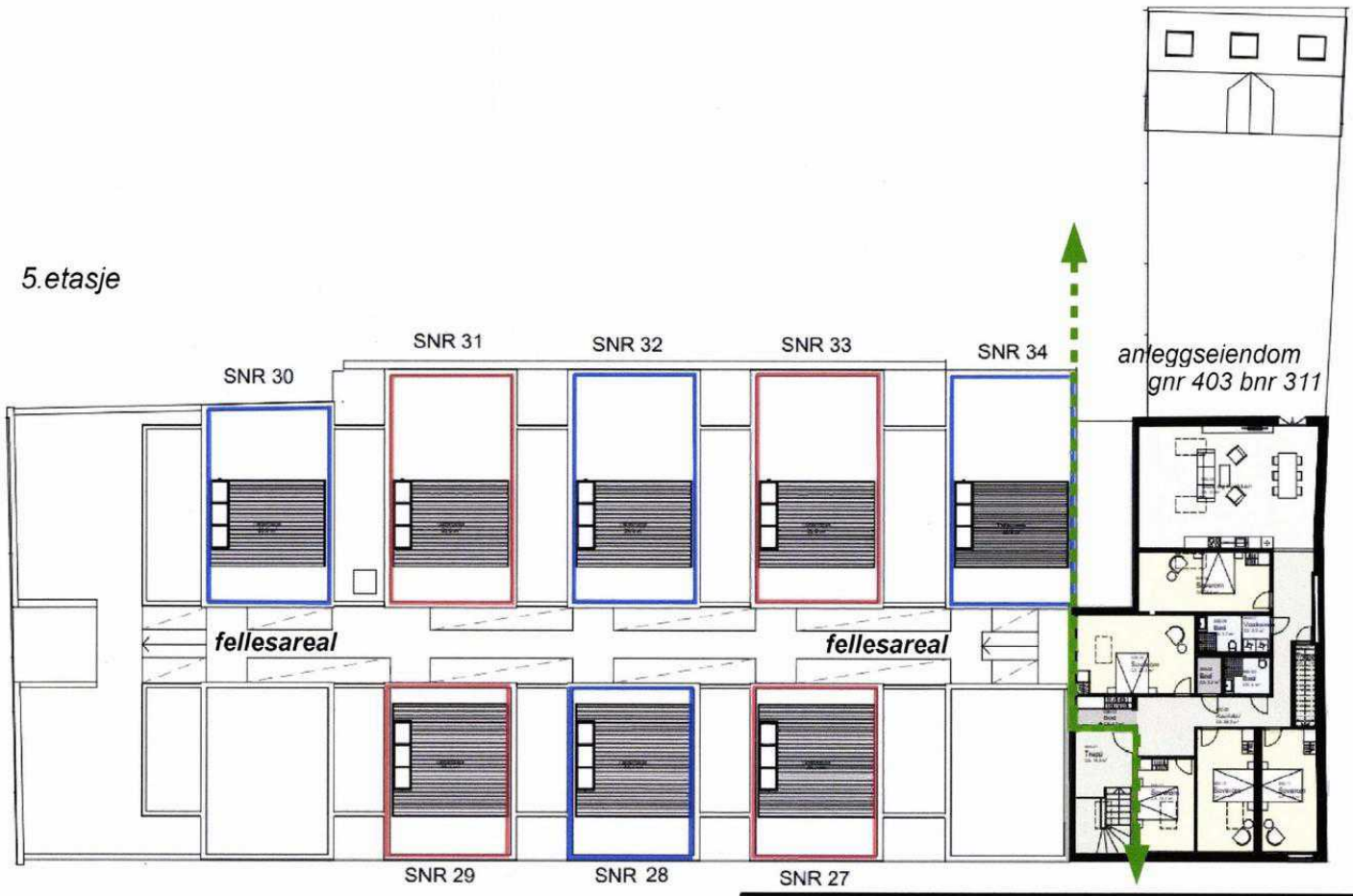
Saksnr.: 202230481

Dato: 14.12.2022

4.etasje



5.etasje



SNR = seksjonsnummer

Eierseksjonering

Gnr: 403 Bnr: 311 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202230481

Dato: 14.12.2022

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30776/107
Uthentet 2024-01-04 10:07

A/S AUTO-CENTRALEN

DAGBOKFØRT
25 NOV 85 30776
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

ERKLÆRING

H03/196

Undertegnede A/S Auto-centralen av 1925 erklærer herved at selskapet som eier av Kongens gate 27, er kjent med de retningslinjer som er vedtatt av Trondheim Formannskap 28. sept. 1970 for legging av varmekabler i offentlig fortau i TRONDHEIM, idet vi med forannevnte eiendom hefter for oppfyllelse av de forpliktelser disse retningslinjer innebærer for eiere.

Trondheim 21.11.1985.
A/S Auto-centralen av 1925

Per Askelund
Per Askelund

Jo Askelund
Jo Askelund

942 110 469

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Newsec Basale AS	
Adresse:	
Postboks 5666 Torgarden	
Postnummer:	Poststed:
7484	Trondheim
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
959 718 482	773716

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 222908 Tinglyst: 23.02.2021
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
AS Autocentralen av 1925	921 661 444

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001	Trondheim	403	~~306~~ 311		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001	Trondheim	403	196		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Trondheim

Dato	Hjemmelshavers underskrift [2]
4.2.21	Jan Askelund Ivar Askelund Anders Askelund

JO ASKELUND IVAR ASKELUND ANDERS ASKELUND

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

1.Rett til å disponere dekke/felles bakgård:
Det skal etableres fordelingsnøkkel på drifts- og vedlikeholdsutgifter, som beregnes ut fra arealer over bakkeplan.

2. Forkjøpsrett:
Til næringsseksjonen / dagligvarebutikken til markedspris
Til 2 leiligheter i det nye prosjektet, leilighetstype etter eget valg ved førstegangssalget fra utvikler.

3. Parkeringsplass:
Rett til vederlagsfri parkeringsplass under planlagt dekke.

4. Strømforsyning:
Rett til å ha liggende og vedlikeholde strømforsyning. Kostnader til eventuell omlegging av eksisterende strømforsyning dekkes av eier av fradelt parsell av gnr 403, bnr 306.*

5. Vannforsyning:
Rett til å ha liggende og vedlikeholde vannledning. Kostnader til eventuell omlegging av eksisterende vannforsyning dekkes av eier av fradelt parsell av gnr 403, bnr 306.*

*311

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet ☐ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
4.2.21. Trondheim	Jo Askelund / Mar Askelund / Anders Askelund

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

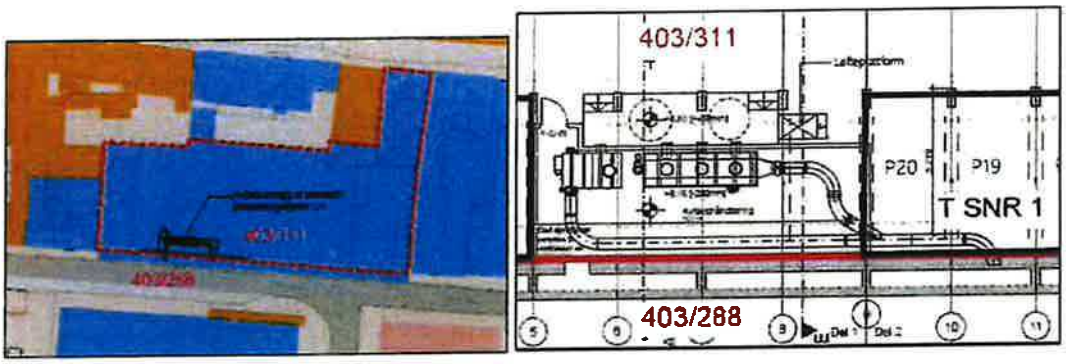
Rekvirent;
Brauten Eiendom as
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim - orgnr.917 066 221

Doknr: 1193415 Tinglyst: 26.10.2023
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464,
gis adkomst- og bruksrett til teknisk rom hvor avfallsuganlegget er plassert samt rett til å ha liggende, vedlikeholde, skifte ut, og om nødvendig skifte til større dimensjon, de avfallssugledninger og tekniske avfallsinstallasjoner som er lagt inn på vår eiendom.
Avfallsuganlegget er plassert i parkeringskjeller U1 på vår eiendom.

Se utsnitt under hvor avfallssuganlegget med ledninger er inntegnet der det kommer i berøring med vår eiendom.



Vi og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til avfallssuganlegget ved bebyggelse, bl.a. slik at avfallssuganlegget ikke utsettes for trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Bygninger eller andre varige konstruksjoner vil ikke bli bygd nærmere enn 4 meter fra offentlige avfallssuganlegg uten skriftlig tillatelse fra Trondheim kommune, org. nr. 942 110 464, i henhold til Trondheim kommunes renovasjonstekniske norm.

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

Erklæringen kan tinglyses på eiendommen knr. 5001 gnr. 403 bnr. 311.

Trondheim, den 10.10.23

Gnr.403 bnr.311 - Sameiet Leütenhaven Bolig – 932 104 571

Stein Inge Leirbekk

Stein Inge Leirbekk og Ivar Tvindesæter

Gnr.403 bnr.311 snr.1 - Sameiet Leütenhaven Parkeringssameie – 932 063 441

Stein Inge Leirbekk

Stein Inge Leirbekk og Ivar Tvindesæter

Saks nr: 20/71919

942 110 464

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Doknr: 223330 Tinglyst: 23.02.2021
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

- Eier(-e) av gnr 403 bnr ~~306~~ 311 gir eier(-e) av gnr 403 bnr 196 rett til å foreta nødvendig vedlikehold bebyggelse i nabogrense

Erklæringen er i samsvar med vedtak BYGG-20/91450 i Trondheim kommune.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune. Org nr. 942 110 464

Gnr / Bnr	Hjemmelshaver(e)	F.nr. / Org.nr.	Underskrift
403/196, 306	AS Autocentralen av 1925	921661444	ANDERS ASKELUND

Tirs 9.2.21
IVAR ASKELUND
30 ASKELUND

Rett kopi bekreftes
07.03.23
Lene Nevermo Hanssen
Advokatfullmektig

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent)		
Arntzen de Besche Advokatfirma AS		
Adresse:		
Postboks 2734 Solli		
Postnummer	Poststed	
0204	Oslo	
Fødselsnr./Org.nr.		Ref.nr.
982 409 705		132032-101

Pli

Doknr: 259935 Tinglyst: 10.03.2023
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
KG 27 Eiendom AS	926 373 668

2. Eiendom (avgivers) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001	Trondheim	403	311		1-34

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001	Trondheim	403	313		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
13-23	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr. 403 bnr. 311 snr. 1-34 (Eiendommen) gir gnr. 403 bnr. 313 evigvarende og vederlagsfri rett til å benytte Eiendommen, herunder svalganger, trappeoppganger o.l., som rømningsvei i tilfelle brann eller annen situasjon som krever rømning.

Alle eiendommer er i Trondheim kommune.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet ☐ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
1/3 22	

Noter

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig teksting beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Dokumentet returneres:
Trondheim Kommune
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr: 942 110 464

Saksnr ESA: 21/16131
Saksnr BYGG-21/81717

Dokid 2100042217512116131-7
Kongens gate 23 og 27, erklæring

Erklæring

21/16131

Gjensidige rettigheter:

Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.403 bnr.311 (boliger), 312 (næring/parsell 2) og 313 (hybler/parsell 3) gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende;

1. gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger samt tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.
   Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra den enkelte eiendom frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.

2. gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom.

Andre rettigheter:

3. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.403 bnr.311 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 403 bnr.313 (som en betingelse for bruksretten her skal rettighetshaver forholde seg til de enhver tids gjeldene vedtekter for eierseksjonssameiet som blir opprettet på bnr.311)
   a. rett til adkomst via heis/trappehus over eiendommen for tilgang til egen eiendom
   b. rett til bruk av og adkomst til renovasjonsbeholdere i kjeller
   c. rett til bruk av og adkomst til tekniske rom i kjeller
   d. rett til bruk av og adkomst til avtalte sykkelparkeringsplasser i kjeller

Alle rettigheter plikter til deltakelse drift og vedlikehold.
Alle eiendommer er i Trondheim Kommune.

Erklæringen er i samsvar med delegasjonsvedtak BYGG-21/ 81717 i Trondheim kommune.
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464

Trondheim, 21/6 -2021

Doknr: 694791 Tinglyst: 27.06.2022
STATENS KARTVERK

Hjemmelshaver til gnr.403 bnr.311, 312 og 313
KG 27 Eiendom as – Orgnr. 926 373 668

v/Pål Henrik Kristiansen

v/Morten Roland

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur

994110464

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Newsec Basale AS	
Adresse:	
Postboks 5666 Torgarden	
Postnummer:	Poststed:
7484	Trondheim
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
959 718 482	773716

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 222973 Tinglyst: 23.02.2021
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
AS Autocentralen av 1925	921 661 444

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001	Trondheim	403	~~396~~ 311		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001	Trondheim	403	196		
5001	Trondheim	403	197		
5001	Trondheim	403	198		
5001	Trondheim	403	301		
5001	Trondheim	403	302		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
4.2.21	Jan Askelund

JO ASKELUND IVAR ASKELUND ALDERS ASKELUND

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

1. Strømforsyning:

Rett til å ha liggende og vedlikeholde strømforsyning. Kostnader til eventuell omlegging av eksisterende strømforsyning dekkes av eier av gnr 403, bnr 306*

2. Vannforsyning:

Rett til å ha liggende og vedlikeholde vannledning. Kostnader til eventuell omlegging av eksisterende vannledning dekkes av eier av gnr 403, bnr 306*

* 311

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Trondheim 4.2.21	Jo Askelund Ivar Askelund Anders Askelund

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

942110464

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Newsec Basale AS	
Adresse:	
Postboks 5666 Torgarden	
Postnummer:	Poststed:
7484	Trondheim
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
959 718 482	773716

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 223299 Tinglyst: 23.02.2021
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
AS Autocentralen av 1925	921 661 444

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001	Trondheim	403	196		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001	Trondheim	403	~~308~~ 311		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [2]
Trondheim 4.2.21	Ivar Askelund Jan Askelund Anders Askelund

JO ASKELUND IVAR ASKELUND ANDERS ASKELUND

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rett til adkomst gjennom port under "Gamle Hjorteapoteket" til parkeringskjeller tilhørende gnr 403, bnr 306. Eier av gnr 403, bnr ~~306~~ forplikter seg til å sette istand dagens vernede treport og etablere og bekoste ny støysvak automatikk. Drift og vedlikehold av portløsning og adkomst til parkeringskjeller besørges og bekostes av eier av gnr 403, bnr ~~306~~.

* 311

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten innlegnet. ☐ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
4.2.21 Trondheim	JO ASKELUND IVAR ASKELUND ANDERS ASKELUND

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Rett kopi bekreftes
21.02.2023 Lene N. Hanssen
Lene Nevermo Hanssen
Advokatfullmektig

Dokumentet returneres til:
Amtzen de Besche Advokatfirma AS
Postboks 2734 Solli
0204 Oslo

Doknr: 217539 Tinglyst: 28.02.2023
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING
Lsnr. 1–34]

Gnr. 403 bnr. 311 gir gnr. 403 bnr. 313 evigvarende og vederlagsfri rett til bruk av og adkomst til egne boder beliggende i kjeller på gnr. 403 bnr. 311 (markert på utsnitt) (**Bodarealet**).

Som en betingelse for bruksretten skal rettighetshaver forholde seg til de enhver tids gjeldende vedtekter for eierseksjonssameiet som blir opprettet på bnr. 311, med unntak av bestemmelser om felleskostnader. Vedtektene kan ikke utformes/endres slik at det begrenser bruken av Bodarealet for 403/313.

Rettighetshaver skal bære direkte løpende kostnader til drift og vedlikehold av Bodarealet. Rettighetshaver skal ikke dekke Bodarealets felleskostnader.

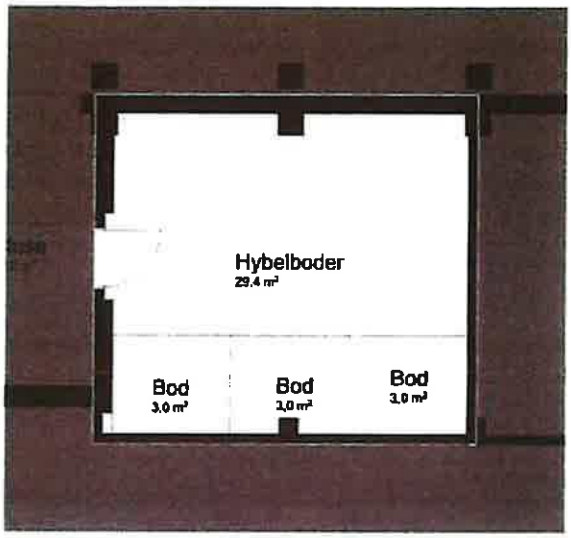
Alle eiendommer er i Trondheim kommune.

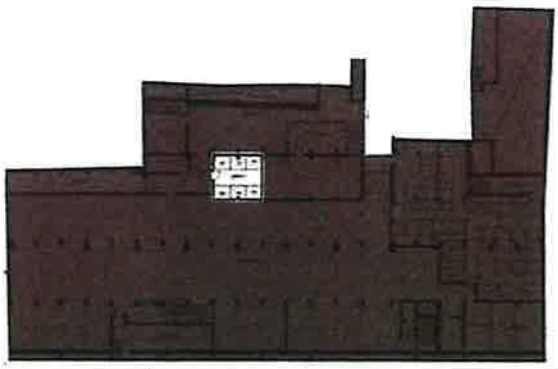
Sted og dato: Oslo 9/2 23

for hjemmelshaver, KG 27 Eiendom AS,
org.nr. 926 373 668

Pål Henrik Kristiansen

Morten Roland





ARK Odin Prosjektering AS Gladengveien 3B, 0661 Oslo Tlf.: 98 02 70 95 peter@odin1.no	PROSJEKT Kongens gate 23 og 27 7012 Trondheim DATO 03.01.2023	TILTAKSHAVER ODIN UTVIKLING AS GNR./BNR. 403/194 og 311	PROSJEKTNR.: 2020023 FASE Arbeidstegning	TYPE TEGNING: Boder kjeller TEGNINGSNR.:

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Repslagerveita 2B, 7012 Trondheim
Gnr. 403, Bnr. 311, Snr. 4, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251225

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Sander Håkan Skålvoll

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 412 39 843

E-post: sander.hakan.skalvoll@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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