



**PRIVATMEGLEREN**  
BENUM & JOHANSEN

**SOLVEIG ABRAHAMSENS**  
**VEG 22**

# Vedlegg

Selgers egenerklærings skjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglernes verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Benum & Johansen	
Oppdragsnr.	
164251130	
Selger 1 navn	
Vegard Vårheim	
Gateadresse	
Solveig Abrahamsens veg 22	
Poststed	Postnr
RANHEIM	7054
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Vegard Vårheim	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind forsikring
Polise/avtalnr.	32917033

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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, tømmerarbeid 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
- 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

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Har selv, som faglært tømrer, felt inn spikerslag for oppheng tv. Forlenget vegg i stue bak tv. Satte opp stenderverk og gips. Sparking og maling.

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vegard Vårheim	ecc72061d269a701a0f43f f4f7b4af927152e6ac	05.10.2025 13:28:40 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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



Gjetnes  
takst

## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Solveig Abrahamsens veg 22

7054 RANHEIM

5001/29/150/8/0/0

Rapportdato

14.10.2025

TG 0		1
TG 1		6
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

Befaring utført den 07.10.2025 av:



Martin Gjetnes  
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1  
7044 Trondheim

+4799041691  
martin@gjetnestakst.no

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





## Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



## Takstmannens integritet

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



## Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

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

TG 1



### Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



### Vesentlige avvik

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

TG 3



### Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



### Ikke undersøkt

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

SOLVEIG ABRAHAMSENS VEG 22 - 5001/29/150/8/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



## Nivå av analysen

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

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

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



## Forutsetninger

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



## Formål

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

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

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



## Struktur og referansenivå

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

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

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

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

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



## Om boligen

**Adresse:** Solveig Abrahamsens veg 22 , 7054, RANHEIM

**Matrikkel:** 5001/29/150/8/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 2018

**Tomt:** 2 975 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Vegard Vårheim

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Leilighetsbygg oppført i stål og betong med yttervegger i isolert bindingsverk, kledd med trepanel utvendig. Etasjeskiller i betong. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Flat takkonstruksjon antatt tekket med folie/asfaltbelegg.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

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

### Hindringer på befaringdagen

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

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

### Øvrig informasjon om oppdraget



# Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

## 2.etasje

<b>Primærrom</b> 39 m <sup>2</sup>	<b>Sekundærrom</b> 4 m <sup>2</sup>	<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 43 m <sup>2</sup>	<b>BTA</b> 47 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse primærrom</b> Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken.		<b>Beskrivelse sekundærrom</b> Bod.	

**Merknader om areal:** 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

<b>BRA-i</b> 43 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 9 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken, bod.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> -	<b>Beskrivelse av BRA-b</b> -	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Veranda.

## Kjeller

<b>BRA-i</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 5 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 0 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> -	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> Bod.	<b>Beskrivelse av BRA-b</b> -	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> -

Sum areal			
BRA-i 43 m <sup>2</sup>	BRA-e 5 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal 9 m <sup>2</sup>
<b>BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)</b>			
BRA 48 m <sup>2</sup>			

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



## Oppsummert

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

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

## Dokumentasjon

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Når ble egenerklæringen signert?

05.10.2025

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

Ja

---

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Ja

**Kommentar:**

Det foreligger ferdigattest datert 18.09.2019 i kommunens saksdokumenter.

---

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

Nei

---

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**

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

**Generell beskrivelse av dører**

Isolert ytterdør. Slette innerdører. Verandadør i tre med 2-lags isolerglass.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Nei

**Ble det registrert punkterte glass?**

Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører****Kommentar:**

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

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

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og lakkerte metallplater i himling med downlights.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Nei

**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:**

Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 45 mm fra underside terskel til topp slukrist

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

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

**Levetid:**

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

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

**Membran, tettesjikt og sluk**

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

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

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

Nei

**Kommentar:**

Hjørnesluk i rustfritt stål i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

**Kommentar:**

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

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

**Sanitært utstyr og ventilasjon**

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

**Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)**

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**

Ja

**Kommentar:**

Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

**Sanitærutstyr:**

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

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon****Kommentar:**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

**Levetid:**

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Nei

**Kommentar:**

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

## Fuktsøk

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

### Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

#### Kommentar:

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

Badet framstod som tørt på befaringdagen.

---

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

---

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

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

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Sentralt avtrekk over stekesone. Fungerte som normalt.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Ja

**Kommentar:**

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

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

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.



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 avløpsystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

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

Nei

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Fjernvarme

**Ventilasjon:**

Balansert ventilasjon

**Plassering av luftaggregat:**

Bod.

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Nei

**Kommentar:**

Boligen er tilknyttet fjernvarme.

**Totalvurdering av VVS****Kommentar:**

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekranter ble ikke søkt påvist.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

---

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. Sjekk at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Jordfeilautomat

---

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

Bod.

---

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Nye stikkontakter og ny belysning på stort sett alle rom bortsett fra soverommet.

---

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Ja

**Kommentar:**

Selgers far har utført installasjonen gjennom Rissa Kraftlag. Dokumentasjonen er lastet opp på boligmappe.no.

---

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

---

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

---

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

---

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

---

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Det er ikke installert bereder i boligen.

---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

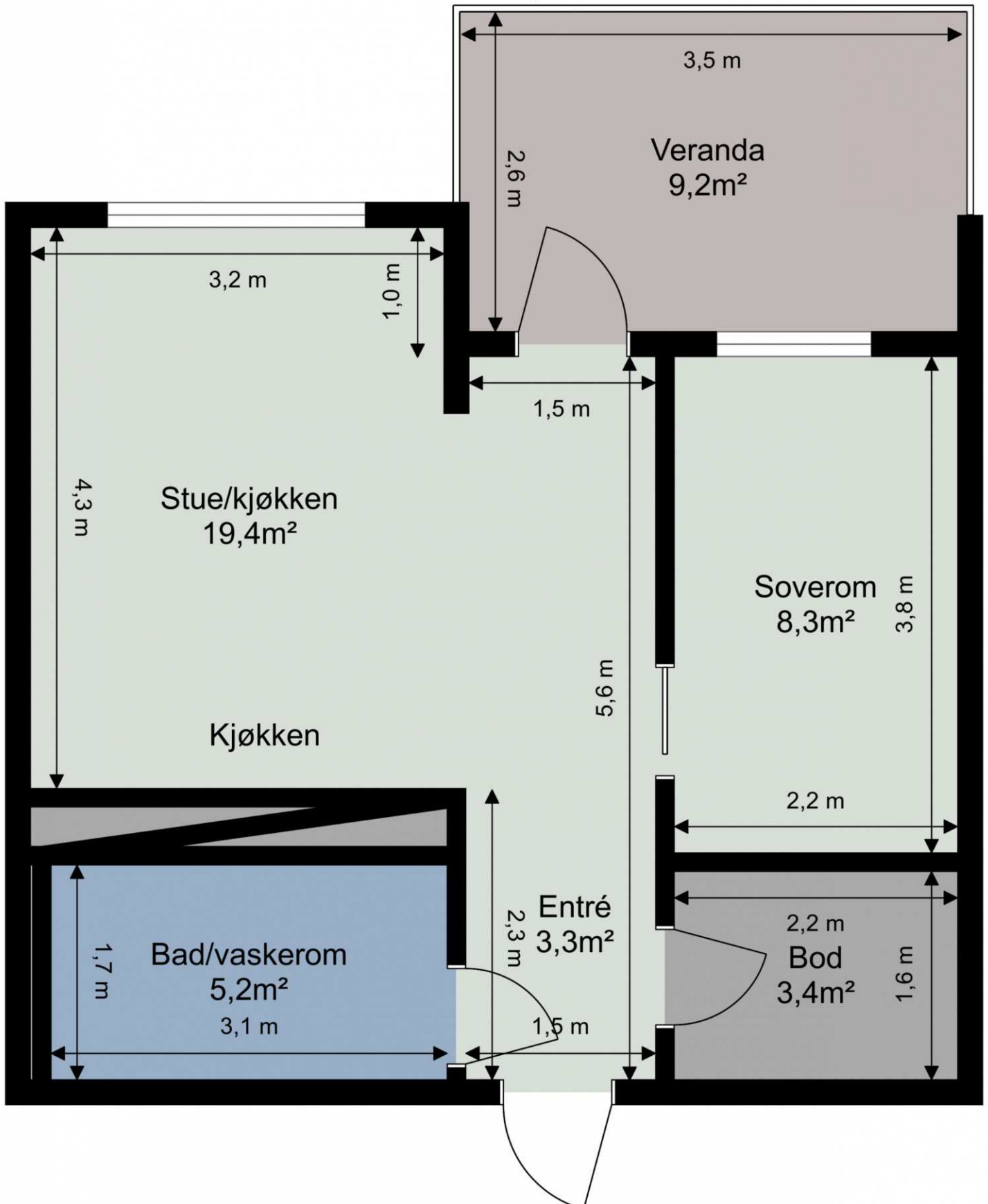
---

## Bilde



## Solveig Abrahamsens veg 22

## 2. Etasje



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

A1

A1 1. etg og 2. etg

A20-1

Bygningens navn: Rammesøknad  
Bygningens adresse: Rammesøknad 1435  
Bygningens ejer: Rambøll A/S

1. Etasje 1:100

2. Etasje 1:100

Bygningens navn: Rammesøknad  
Bygningens adresse: Rammesøknad 1435  
Bygningens ejer: Rambøll A/S

RAMMESØKNAD 1435

**agioff**  
Arkitektfirma



Reppeløppen  
Geitmyrsletta 14  
0650 Oslo  
Tlf: 22 02 30 17  
E-post: info@agioff.no

1:100 (A1)  
A20-1



side 1 av 6

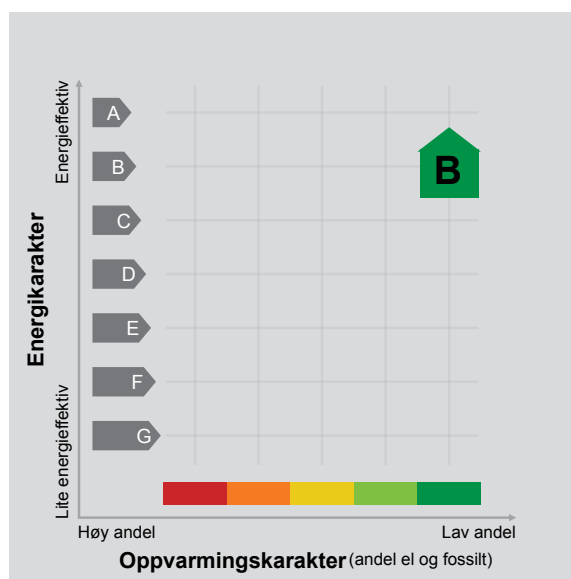


 <b>TRONDHEIM</b>	<b>SITUASJONSKART</b>			
	Eiendom:	Gnr: 29	Bnr: 150	
Hj.haver/Fester:	Adresse: Solveig Abrahamsens veg 18, 7054 RANHEIM, med flere			
Dato: 13/6-2018	Sign: HUGÅS GRETHE MARIE, LUNHEIMVEGEN 13, 6416 MOLDE, med flere			
seksjonert eiendom markert med blå stipla linje				
ikke målestokk				

# ENERGIATTEST



Adresse	Solveig Abrahamsens veg 22
Postnummer	7054
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	150
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300618798
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-181526
Dato	17.10.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk 3 093 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 093 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2018
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	47
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Fjernvarme
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Brukertiltak

### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### **Tiltak 10: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

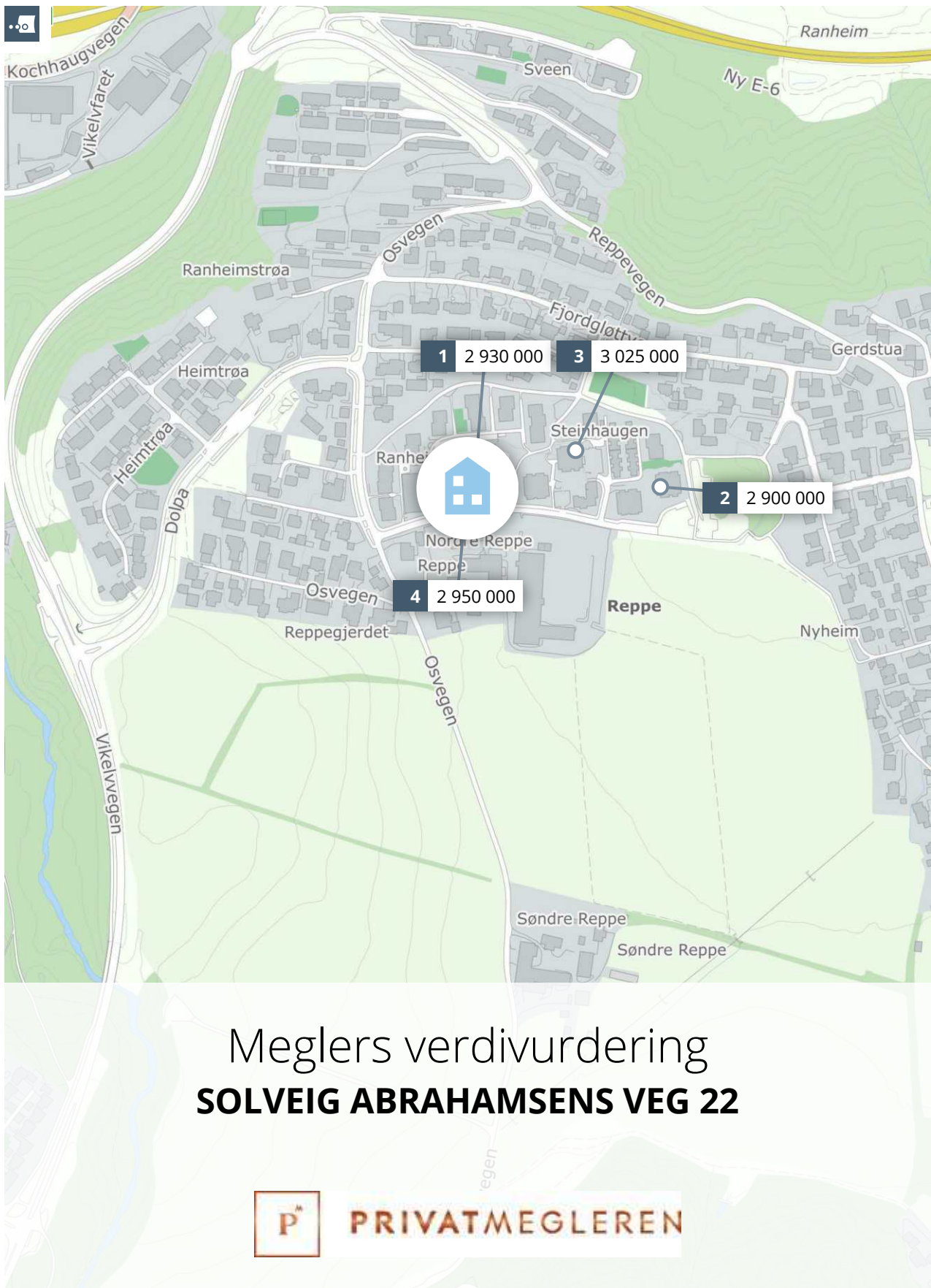
### **Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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



## Meglernes verdivurdering **SOLVEIG ABRAHAMSENS VEG 22**



Rapport utført av Benum & Johansen den 20.10.2025

Meglernes verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglernes beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglernes verdivurdering. Eiendomsverdi og meglere er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglereforretakets 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 verdifasettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglere: Magne Opheim.





# Solveig Abrahamsens veg 22, 7054 RANHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 29 BNR 150 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS RANHEIM 14

Verdivurdert til

# 2 920 000

0

Fellesgjeld

2 920 000

Totalt

67 907

m<sup>2</sup> pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	43 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
Byggeår	2018					

Fellesutgifter	2 737
Formue	5 281
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

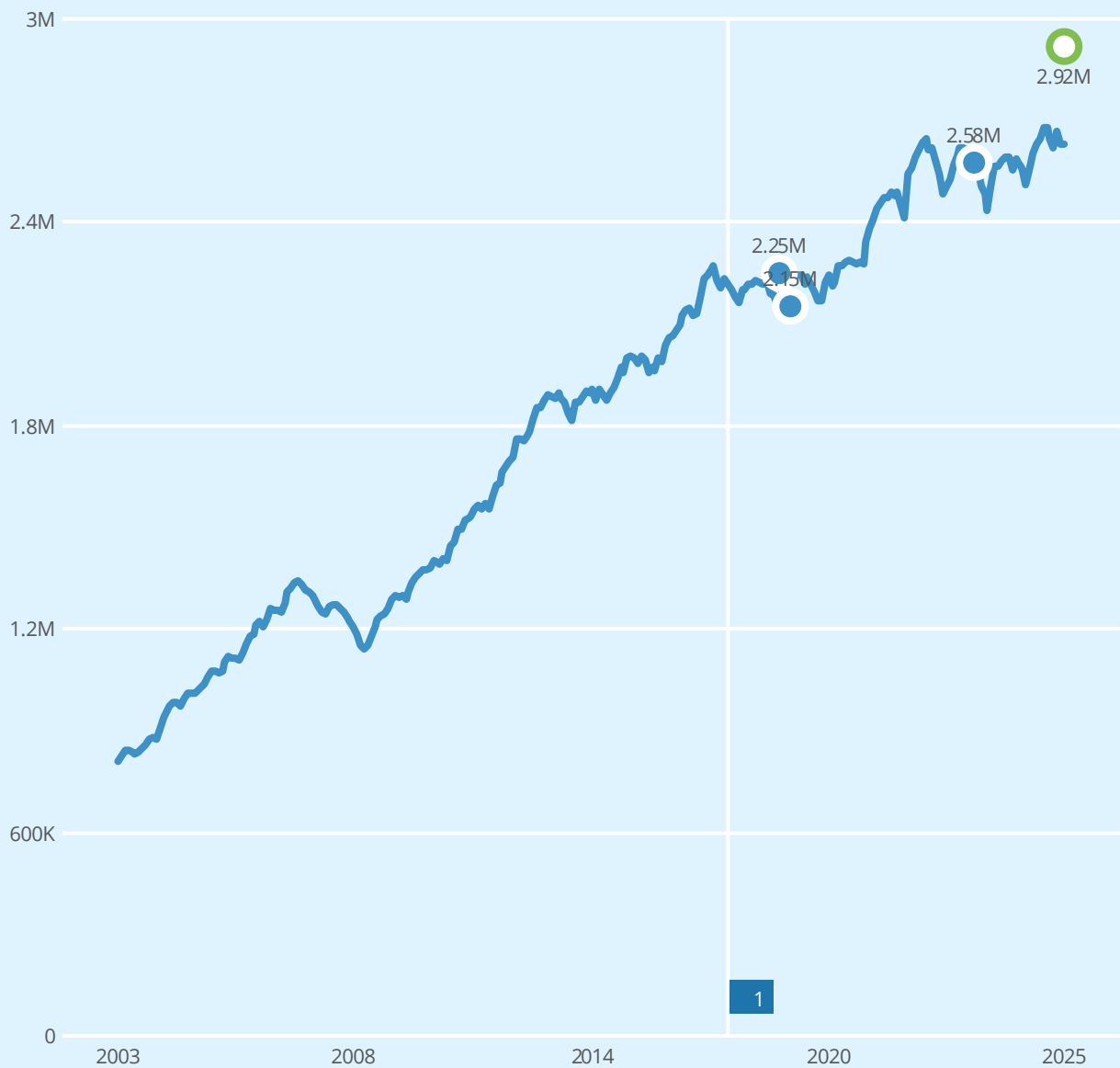
## Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
<b>1</b> Solveig Abrahamsens veg 18 48 m <sup>2</sup> 2018 1. etg 1 sov	26.04.2024	2 850 000	<b>2 930 000</b>	0	2 930 000	<b>61 042</b>
<b>2</b> Solveig Abrahamsens veg 44 46 m <sup>2</sup> 2023 4. etg 1 sov	11.06.2025	2 990 000	<b>2 900 000</b>	0	2 900 000	<b>63 043</b>
<b>3</b> Solveig Abrahamsens veg 26 47 m <sup>2</sup> 2020 1. etg 1 sov	09.05.2025	2 990 000	<b>3 025 000</b>	0	3 025 000	<b>64 362</b>
<b>4</b> Solveig Abrahamsens veg 22 46 m <sup>2</sup> 2018 3. etg 1 sov	28.04.2025	2 700 000	<b>2 950 000</b>	0	2 950 000	<b>64 130</b>

Verdien er basert på en vurdering av leiligheten og en sammenligning av andre boliger som er solgt i området.



## Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

### 1 Blokk

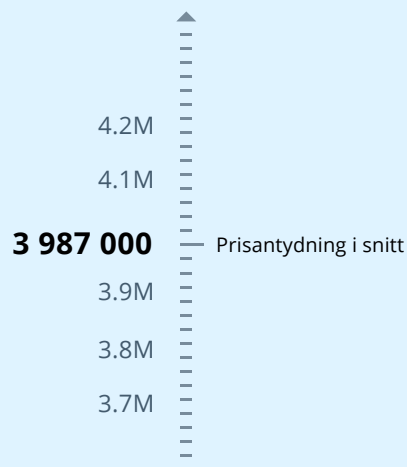
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
15.08.2023	30.08.2023	01.12.2023	2 690 000	2 575 000	0	2 575 000	2
25.01.2019	21.03.2019	21.06.2019	2 190 000	2 150 000	0	2 150 000	
06.12.2018		06.12.2018	-	2 250 000	-	2 250 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Generell markedsvekst samsvarer ikke med salg av lignende leiligheter i området.



## Leiligheter til salgs i RANHEIM 14 grunnkrets nå

**5**  
leiligheter til salgs

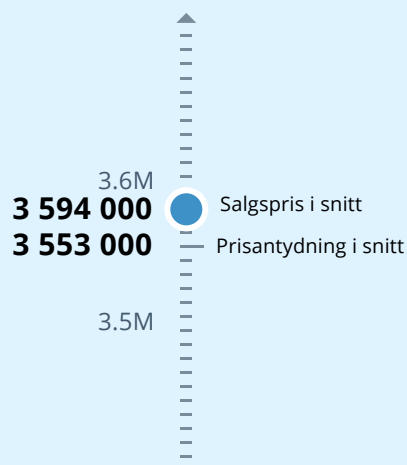


Annonsene har i snitt ligget ute i

**103**  
dager

## Leiligheter solgt i RANHEIM 14 grunnkrets siste 6 mnd

**15**  
leiligheter solgt

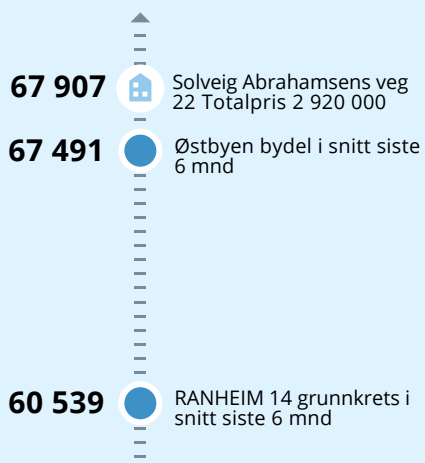


Solgt i snitt i løpet av

**35**  
dager

for 1.2% over prisantydning

## Analyse m<sup>2</sup>-priser



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kjersti Valsø Martinsen

Dato utkjørt: 02.10.25 Side 1 av 3

S sameiet Solveig Abrahamsens veg 18-22	Vår ref.:	1009/8	Fødselsdato eier:	18.04.1997
Solveig Abrahamsens veg 22	Type:	Sameie frittstående		
7054 RANHEIM	Eiere:	Vegard Vårheim		
Organisasjonsnr: 921 994 400	Seksjonsnr:	8		

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	2 737		
Felleskostnader:	Forr.honorar/revisjon		210
	Felleskostnad driftsdel		833
	Velforeningskontingent		226
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler		399
	Kostnad målingsbasert avregning		107
Måler:	1009 Varme Sameiet S. Abrah. v. 18-22: 1009/8 A konto varme og varmtvann ( 114 - 8)		962

MÅLERE: Boligselskapet har fellesmåling på varme og varmtvann. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig. Målere skal avleses ved eierskifte, målnummer og stand sendes til felleskostnader@tobb.no

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med Telenor

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

MILJØGEBYR. TOBB ønsker å delta aktivt til nytte for miljøet. Et av elementene er fokus på avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljøgebyr på papirfakturaer for felleskostnader. Miljøgebyr unngås ved å inngå avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

FELLESGJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:  
Styreleder: Mats-Einar Ringseth  
Adresse: Solveig Abrahamsens veg 22  
Postnr/-sted: 7054 RANHEIM  
E-post: sav18-22@styrepost.no

### 5: Restanse felleskostnader pr. 02.10.2025

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

### 6: Ligning - 2024

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	114
Annen formue:	5 281	Utgifter:	0	

### 7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 8	

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2018  
Gårds/bruksnr: 29/150 - seksjon:8  
Bygningstype: Lavblokk

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kjersti Valsø Martinsen

Dato utført: 02.10.25 Side 2 av 3

Sameiet Solveig Abrahamsens veg 18-22	Vår ref.:	1009/8	Fødselsdato eier:	18.04.1997
Solveig Abrahamsens veg 22	Type:	Sameie frittstående		
7054 RANHEIM	Eiere:	Vegard Vårheim		
Organisasjonsnr:	921 994 400			

### 8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

### 9: Forsikring

Forsikret i: If S kadeforsikring Nuf Polisenr: SP 1975285

FORSIKRING SAMEIE. Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inngått felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier må alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert. Vi gjør derfor eiere/ kjøpere oppmerksom på at de må gjøre seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

E tasje:	2	Oppvarmingstype:	E l og varmepumpe
Heis:	J a	BRA	41
Parkeringstype:	Kjøpt bruksrett i p.kjeller. Følger leilighet ved salg. Se vedtektene. ()		
Systemlås:	J a	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms, teller 41

Fasiliteter:

#### GARASJ ER - PARKERING:

Sameiernes parkeringsplasser og boder ligger i egen anleggseiendom. Realsameiet Reppetoppen Parkering BT 2. Boligseksjonene har bruksrett til en biloppstillingsplass og en bod i parkeringskjelleren.

Dersom selgers ev. parkeringsplass(er) IKKE skal selges sammen med leilighet, må selger/megler opplyse dette til TOBB.

Sameiet benytter Trondheim Parkering, SmartOblat.

#### MEDLEMSKAP VELFORENING/HUSEIERLAG:

Det er pliktig medlemskap velforeningen, kontingent betales via felleskostnadene

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kjersti Valsø Martinsen

Dato utkjørt: 02.10.25 Side 3 av 3

Sameiet Solveig Abrahamsens veg 18-22	Vår ref.:	1009/8	Fødselsdato eier:	18.04.1997
Solveig Abrahamsens veg 22	Type:	Sameie frittstående		
7054 RANHEIM	Eiere:	Vegard Vårheim		
Organisasjonsnr: 921 994 400				

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG IFRITTSTÅENDE SAMEIE. Eierskiftegebyr: kr 6 570,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

**Vedtekter**  
**for**  
**Sameiet Solveig Abrahamsens veg 18-22**

(org. nr. 921 994 400)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.  
Endret i årsmøte 17.03.2025.

**1. Navn**

**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Solveig Abrahamsens veg 18-22. Sameiet er opprettet ved søknad om seksjonering tinglyst den 24.07.18.

**1-2 Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av 51 boligseksjoner på eiendommen gnr. 29, bnr. 150 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Det henvises til tinglyst søknad om seksjonering av 24.07.18

Fastsettelse av sameierbrøken i søknad om seksjonering bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameierbrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

Alle seksjonseiere vil eie en ideell andel i Realsameiet Reppetoppen Parkering BT2. Det henvises til pkt 4.1.

Alle seksjonseiere vil eie en ideell andel i felles utearealer, gnr. 29 bnr. 131 som er felles grønt, lek og friarealer for alle enheter /matrikler innenfor planområdet. Dette organiseres ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandel er tinglyst på den enkelt matrikkel/seksjon og kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon. Det henvises til egne vedtekter for Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer.

**2. Rettslig disposisjonsrett**

**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

#### **3-3 Ordensregler**

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **4. Parkering**

#### **4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder**

Sameiernes parkeringsplasser og boder ligger i egen anleggseiendom. Realsameiet Reppetoppen Parkering BT 2. gnr. 29 bnr. 152 Boligseksjonene har bruksrett til en biloppstillingsplass og en bod i parkeringskjelleren. Rettigheten til p-plass og bod vil bli ivaretatt ved tinglyst realandel tilknyttet den enkelte matrikkelenhet.

Enkelte seksjonseiere kan gis rett til erverv av flere faste parkeringsplasser.

Boder kan ikke selges separat. De følger til enhver tid med boligen. Rettighet til parkering kan selges til seksjonseiere i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 18-22 eller eiere innenfor gnr. 29 bnr. 148 - 151

Det henvises til egne vedtekter for Realsameiet Reppetoppen Parkering BT2.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

### 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, kontingent til realsameiene for parkering og fellesarealer, forretningsførsel og revisjon som fordeles likt pr. seksjon.

Seksjonseiere betaler i kontingent til realsameiet for parkering i henhold til hvor mange parkeringsplasser de disponerer.

Kostnader til vannbåren varme fordeles etter forbruk. Avregning skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

### **7-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en (1) leder og tre-fire (3-4) andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **8-2 Styremøter**

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

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

(3) 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 stemmene.

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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, dette inkluderer også periodisk vedlikehold av hjertestarter.

#### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) 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.

(2) 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.

#### **8-5 Inhabilitet**

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

#### **8-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

### **9. Årsmøtet**

#### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) 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.

#### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet

på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) 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
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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

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

#### **9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

# ORDENSREGLER FOR SAMEIET SOLVEIG ABRAHAMSENS VEG 18-22

VEDTATT I EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 28.05.2019, SIST ENDRET PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE 18.03.2024

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende seksjoner i god tid.

Det skal være ro i sameiet etter klokken 22.30.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

### Skjøtsel av boligseksjon

- Boligen skal være tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Meld straks fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende (hagemøbler er greit), og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Blomsterkasser må henges på innsiden av rekkverk på balkong.

### Hensyn til naboer

- Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer skal ikke forekomme.
- Røyking på egen balkong kan ikke forbys, men må begrenses slik at det ikke er til sjenanse for naboer og tilknyttede leiligheter. Ta ekstra hensyn på kvelds- og nattestid.

- Fellesareal skal ikke benyttes til lagringsplass. Sjøppel skal ikke ligge i gangen av branntekniske og hygieniske årsaker.

Seksjonseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Seksjonseieren kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. Lov om eierseksjoner. Overlating av bruken reduserer ikke seksjonseierens plikter overfor sameiet.

#### **4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

- Containerne for restavfall er kun beregnet til husholdningsavfall. Sameiet har egne nedgravde containere for papir og plast. Esker/papp må kuttes i biter på 20 x 20 cm for at de skal passe i innkastluken, da store pappflak kan forårsake propp. Plastemballasje legges i gjenknyttet pose. Avfall skal ikke settes utenfor containerne.

Alle har fått en egen rødboks. Her kastes farlig avfall: lyspærer, batterier, sprayflasker osv. Glass og metall: Finn returpunkt (nærliggende butikker) eller gjenvinningsstasjoner.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan imidlertid plasseres ved sykkelstativ. Det er også avsatt egen sykkelparkering i fellesgarasje.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Dette inkluderer gangareal, garasje og uteareal.

Røyking utendørs: Vis hensyn ved røyking utendørs og på fellesareal.

##### Garasjeareal

- Gjenstander skal lagres i egen bod. Dette pga. brannvern.
- Fellesgarasjen skal ikke benyttes som lekeareal.
- Bruk av fellescontakter i garasje: Kan åpnes for bruk av små-verktøy i korte perioder når man må utføre bygging i forbindelse med egen bod e.l. Støvsuging av bil tillatt.

##### Tappekraner/vannkran (ved garasjeport og nr. 22)

- Denne er kun for vaktmester. Ingen bilvask tillatt.

Fellessdører skal alltid være låst.

#### **5. Kjøring og parkering**

De som er tildelt parkeringsplass i garasjen skal parkere her. Sameiet har gjesteparkering ved hovedinngangen til nr. 22 og ved inngangen til garasjen i nr. 18. Ved besøk skal gjesters bil registreres i appen SmartOblat. SmartOblat skal ikke benyttes til beboers bil nr. 1, nr. 2 eller firmabil. Det er Trondheim Parkering AS som kontrollerer registreringsnummeret opp mot det som er registrert i SmartOblat. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttegjøring.

Det er tillatt å parkere moped og motorsykkel inn til venstre for garasjeporten (foran mur). Vanlig sykkelparkering befinner seg bak muren.

## **6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at seksjonseier aksepterer sameiets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Sørg for at hunder ikke gjør fra seg ved inngangene, nær leilighetene og oppholdssteder som benkareal og lekeplasser. Alle oppfordres til å fjerne andre hunders ekskrementer dersom dette oppdages.

## **7. Andre bestemmelser**

### Flagg

- Montering av flagg: Flagg festes på spikerbånd og etter anvisning fra arkitekt.

### Grilling

- Grilling er tillatt på egen balkong. Det kan kun benyttes gassgrill eller elektrisk grill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres. Kull, engangsgrill og åpen ild er ikke tillatt verken innendørs eller utendørs.

### Trampoliner

- Det er ikke tillatt med trampoliner i sameiet. Dersom det er ønske om å sette opp trampoline, skal det sendes søknad til styret som vil behandle saken.

### Lekeområder

- Sandkassen skal dekkes for når den ikke er i bruk. Alle oppfordres til å dekke til disse med lokket hvis det står åpent.

### Sol- og vindskjerming

- Det må søkes til styret om oppsett av markiser eller skjerming/overbygg. Styret behandler saken ut fra arkitekts forslag og fasadens helhet.
- Uttrekkbar duk kan brukes på alle verandaer som ønsker det. Det skal brukes nøytrale farger i grått.
- Montering av faste innretninger for vindskjerming må forhåndsgodkjennes av styret.

### Plattinger

- Fremtidig etterbehandling vil kun være mulig når det foreligger klare retningslinjer for fargevalg for hele sameiet.

# Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 18-22

**Tid: Mandag 17.03.2025 - kl.19:00**

**Sted: Møtet avholdes på Teams**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## **1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

## **2. Årsoppgjør for 2024**

- 2.1 Godkjenning av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

## **3. Styrets årsmelding for 2024**

- Det har blitt avholdt 10 styremøter.
- Sørget for at sameiet oppfyller alle krav som lover og forskrifter tilsier.
- Lagt til rette for å bistå med årlig gjennomføring av serviceavtaler. Informert beboere om hva som skal skje og når det skal forgå aktivitet som påvirker dem.
- Testing av brannvarsling.
- Byttet internett og TV leverandør fra Telenor til Telia.
- Gått til innkjøp av klikktavler til inngangspartiene.
- Renoverert tunet, byttet ut grøntområde med nytt vippedyr og fått ny benk fra SMN.
- Fått montert stikkontakt ved treet på tunet for bruk til julebelysning.
- Utarbeidelse av velkomstbrev med nyttig info til alle nye beboere.
- Årlig kontroll og service av alle de tekniske anleggene, samt oppfølging av utbedring av feilene og manglene.
- Utdeling av filter til ventilasjonsanlegg i alle boenheter.
- Innhente avlesinger av energiforbruk hos hver boenhet. Dette sendes til Tobb for å avregnes opp mot a-konto betalinger innkrevd fra de enkelte boenheter.
- Oppfølging av diverse reklamasjonssaker mot utbygger.
- Ivaretagelse av daglig drift, blant annet søppeltømming, parkeringsløsning og oppfølging av spørsmål fra beboerne

#### **4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025**

Styret foreslår at honorar beholdes som tidligere år, 50.000,-

#### **5. Saker fra styret/eierne**

##### **5.1 Endring av sameiets vedtekter**

Endring av punkt 8-3 i Sameiets vedtekter.

Gammelt punkt: "Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet."

Nytt punkt: "Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet, dette inkluderer også periodisk vedlikehold av hjertestarter."

**Forslag til vedtak:** Sak godkjennes.

##### **5.2 Grind ved trappen ute**

Ønsker oss grind ved trappen utendørs som går ned til parkeringskjeller. Dette for sikkerheten til små barn som leker ute på området, og kan komme fort på blant annet sykkel.

**Forslag til vedtak:** Det ble i fjor vurdert og innhentet tilbud på grind og vippedyr, men da midlene som ble tildelt fra SMN1 ikke strakk til, ble dette lagt på is. Der er søkt om nye midler i år, og hvis vi ikke blir tildelt noe, vil det bli gjort en vurdering om dette er noe Sameiet selv kan bekoste.

## 6. Valg

### 6.1 Styreleder for 2 år

På valg: Myhre, Kjersti

### 6.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Eidem, Elisabeth.

**Styrets innstilling:** Styret ønsker at Elisabeth skal bli gjenvalgt 1 år til, sånn at det alltid er to erfarne styremedlemmer ved oppstart av nytt styre.

### 6.3 Styremedlem for 2 år

På valg: Fagerjord, Aleksander

---

*Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.*

13.02.2025

**Sameiet Solveig Abrahamsens veg 18-22**  
styret

## Sameiet Solveig Abrahamsens veg 18-22 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		848 832	825 944	849 075	944 265
Tillegg elektroniske fellesavtaler		301 308	295 596	323 400	244 200
Andre tillegg	1	138 312	130 152	138 402	138 402
Andre driftsinntekter	2	50 000	5 236	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 338 452</b>	<b>1 256 928</b>	<b>1 310 877</b>	<b>1 326 867</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar		-50 000	-50 000	-50 000	-70 000
Forretningsførerhonorar		-102 688	-99 134	-102 700	-106 000
Honorar administrative tjenester		-3 569	-3 488	-3 600	-3 700
Eksterne honorar	4	-11 073	-10 510	-9 500	-9 500
Kontingent/felleskostnader	5	-120 372	-117 030	-132 168	-132 168
Drifts- og serviceavtaler	6	-159 574	-205 172	-148 500	-156 500
Vaktmestertjenester		-143 771	-124 012	-122 000	-137 000
Renholdstjenester		-140 283	-110 773	-100 000	-116 000
Løpende vedlikehold	7	-88 177	-24 866	-116 000	-106 000
Periodisk vedlikehold	8	-53 076	0	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-74 923	-272 818	-268 606	-244 000
Forsikring		-145 434	-137 589	-150 000	-167 200
Energi, felles		-85 054	-47 097	-68 000	-68 000
Andre driftsutgifter	9	-16 320	-17 527	-16 000	-8 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 201 364</b>	<b>-1 227 066</b>	<b>-1 294 124</b>	<b>-1 331 118</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>137 088</b>	<b>29 862</b>	<b>16 753</b>	<b>-4 251</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		7 986	4 409	7 200	7 200
<b>Netto finansposter</b>		<b>7 986</b>	<b>4 409</b>	<b>7 200</b>	<b>7 200</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>145 074</b>	<b>34 271</b>	<b>23 953</b>	<b>2 949</b>
Ordinært resultat etter skatt		145 074	34 271	23 953	2 949
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>10, 13</b>	<b>145 074</b>	<b>34 271</b>	<b>23 953</b>	<b>2 949</b>
Disponering av totalresultat:		145 074	34 271	23 953	2 949
Overført til annen egenkapital		145 074	34 271	0	0

## Sameiet Solveig Abrahamsens veg 18-22 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	11 882	2 717
Forskutterte kostnader MBU	11	453 077	471 955
Periodiserte kostnader	11	269 264	211 025
Andre fordringer	11	0	15 109
Mellomregning Klare Finans	11	32 264	32 734
Opptjente renter	11	7 986	4 409
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	12	343 782	195 815
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 118 255</b>	<b>933 763</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 118 255</b>	<b>933 763</b>

# Sameiet Solveig Abrahamsens veg 18-22 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	370 653	225 579
<b>Sum egenkapital</b>		<b>370 653</b>	<b>225 579</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		231 666	283 207
Forskudd kunder		32 800	31 979
Forskutterte inntekter MBU		407 010	283 019
Påløpte kostnader		76 126	109 978
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>747 602</b>	<b>708 183</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>747 602</b>	<b>708 183</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 118 255</b>	<b>933 763</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Kirsti Myhre  
Leder

\_\_\_\_\_  
Aleksander Fagerjord  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Elisabeth Eidem  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Petter Nilsen Fredheim  
Styremedlem

# Årsmelding 2024 for Sameiet Solveig Abrahamsens veg 18-22

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 18-22 for 2024.

## Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Kirsti Myhre  
Styremedlem, Petter Nilsen Fredheim  
Styremedlem, Elisabeth Eidem  
Styremedlem, Aleksander Fagerjord

## Styrets arbeid i siste periode

- Det har blitt avholdt 10 styremøter.
- Sørget for at sameiet oppfyller alle krav som lover og forskrifter tilsier.
- Lagt til rette for å bistå med årlig gjennomføring av serviceavtaler. Informert beboere om hva som skal skje og når det skal forgå aktivitet som påvirker dem.
- Testing av brannvarsling.
- Byttet internett og TV leverandør fra Telenor til Telia.
- Gått til innkjøp av klikktavler til inngangspartiene.
- Renoverert tunet, byttet ut grøntområde med nytt vippegyr og fått ny benk fra SMN.
- Fått montert stikkontakt ved treet på tunet for bruk til julebelysning.
- Utarbeidelse av velkomstbrev med nyttig info til alle nye beboere.
- Årlig kontroll og service av alle de tekniske anleggene, samt oppfølging av utbedring av feilene og manglene.
- Utdeling av filter til ventilasjonsanlegg i alle boenheter.
- Innhente avlesinger av energiforbruk hos hver boenhet. Dette sendes til Tobb for å avregnes opp mot a-konto betalinger innkrevd fra de enkelte boenheter.
- Oppfølging av diverse reklamasjonssaker mot utbygger.
- Ivaretagelse av daglig drift, blant annet søppeltømming, parkeringsløsning og oppfølging av spørsmål fra beboerne

Styret i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 18-22

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.01.2025

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 18-22 mandag 17.03.2025 kl. 19:00

Møtet foregår på teams

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Berit Nilssen Lerfald

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Valgt ble: Berit Nilssen Lerfald

### 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble:

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

**Vedtak:**

Antall seksjonseiere med stemmerett:

Antall fullmakter:

Totalt stemmeberettigede: 15

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Vedtak:**

Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2024

### 2.1 Godkjenning av regnskap

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent.

## 2.2 Disponering av resultat

### Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

## 2.3 Revisjonsberetning

### Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

## 3. Styrets årsmelding for 2024

- Det har blitt avholdt 10 styremøter.
- Sørgt for at sameiet oppfyller alle krav som lover og forskrifter tilsier.
- Lagt til rette for å bistå med årlig gjennomføring av serviceavtaler. Informert beboere om hva som skal skje og når det skal forgå aktivitet som påvirker dem.
- Testing av brannvarsling.
- Byttet internett og TV leverandør fra Telenor til Telia.
- Gått til innkjøp av klikktavler til inngangspartiene.
- Renoverert tunet, byttet ut grøntområde med nytt vippedyr og fått ny benk fra SMN.
- Fått montert stikkontakt ved treet på tunet for bruk til julebelysning.
- Utarbeidelse av velkomstbrev med nyttig info til alle nye beboere.
- Årlig kontroll og service av alle de tekniske anleggene, samt oppfølging av utbedring av feilene og manglene.
- Utdeling av filter til ventilasjonsanlegg i alle boenheter.
- Innhente avlesinger av energiforbruk hos hver boenhet. Dette sendes til Tobb for å avregnes opp mot a-konto betalinger innkrevd fra de enkelte boenheter.
- Oppfølging av diverse reklamasjonssaker mot utbygger.
- Ivaretagelse av daglig drift, blant annet søppeltømming, parkeringsløsning og oppfølging av spørsmål fra beboerne

### Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styret foreslår at honorar beholdes som tidligere år, 50.000,-

### Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 50.000,-

## 5. Saker fra styret/eierne

### 5.1 Endring av sameiets vedtekter

Endring av punkt 8-3 i Sameiets vedtekter.

Gammelt punkt: "Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet."

Nytt punkt: "Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet, dette inkluderer også periodisk vedlikehold av hjertestarter."

### Vedtak:

Sak godkjennes med 2/3 flertall. Enstemmig vedtatt.

## **5.2 Grind ved trappen ute**

Ønsker oss grind ved trappen utendørs som går ned til parkeringskjeller. Dette for sikkerheten til små barn som leker ute på området, og kan komme fort på blant annet sykkel.

### **Vedtak:**

Styret innhenter pris og tilbud på grind, og sørger for montering. Styret skal også søke om tilskudd fra SMN, men skal uansett vurdere grind på grunn av sikkerheten.

## **6. Valg**

### **6.1 Styreleder for 2 år**

**På valg: Myhre, Kjersti**

#### **Vedtak:**

Valgt som styreleder for 2 år ble: Mats Einar Ringseth

### **6.2 Styremedlem for 2 år**

**På valg: Eidem, Elisabeth.**

#### **Vedtak:**

Valgt som styremedlem for 1 år ble: Elisabeth Eidem

### **6.3 Styremedlem for 2 år**

**På valg: Fagerjord, Aleksander**

#### **Vedtak:**

Valgt som styremedlem 2 år: Finn Arne Hoff

Varamedlem for 1 år ble Amalie Eikevåg

Møtet avsluttet 19.45.

**Vedtekter  
for  
Realsameiet Reppetoppen Parkering BT2**  
(Org.nr923186425)

Vedtekter av 15.02.2019, sist endret på ordinært sameiermøte 14.06.2021.

**§ 1 Navn**

1.1

Sameiets navn er Realsameiet Reppetoppen Parkering BT2

**§ 2 Sameiet**

2.1

Sameiet er en Parkeringskjeller på gnr. 29 bnr. 152 i Trondheim Kommune

2.2

Sameiets styre skal samarbeide med Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer Sameiet Solveig Abrahamsens veg 10-16 og Sameiet Solveig Abrahamsens veg 18-22 i saker av felles interesse.

**§ 3 Sameiet, sameiets eiendom**

3.1

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier som har rett til parkeringsplass(er) eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon) for sameiene, eller det enkelte gnr. og bnr. for frittstående boliger, innenfor området i Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer.

Sameiere har bare rett til å selge sine andeler til beboere innenfor Reppetoppen Fellesarealer. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder og installasjoner. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel.

3.2

Sameiets eiendom er definert til:  
Parkeringskjeller, gnr.29 bnr. 152 i Trondheim kommune. – registrert i grunnboken som anleggseiendom. Inkludert her er adkomsten til parkeringskjelleren.

**§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Den enkelte sameier som har bruksrett har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Sameiere i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 18-22 har i tillegg til bruksrett til parkeringsplass(er) også bruksrett til bod i parkeringskjeller.

Som **vedlegg 1** følger en oversikt over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene og boder med nummerering. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til de ulike plassene.

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasje plass ihht. §6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret.

## **§ 5 Rettslige disposisjoner**

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis.

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

Sameieandel med rett til parkeringsplass (evt. bod) i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon i sameie eller frittstående bolig innenfor Realsameiet Reppetoppen Fellesareal med rett til parkering. Jf. §4. Dette med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6. Rett til bod følger til enhver tid med seksjon i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 18-22.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret 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 eller rekkehus.

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

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

## **§ 6**

### **Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod**

En sameieandel med rett til parkeringsplass og evt. bod i garasjeanlegget gir rett til bruk av en eller flere bestemte parkeringsplasser i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til parkeringsplass (er)/bod på en plass med samme nummer iht. vedlagte oversikt – **Vedlegg 1**

Når en eier av en sameieandel overdrar sin seksjon eller bolig følger eventuell parkeringsplass i realsameiet med (evt. Bod) og andelen i Realsameiet Reppetoppen Parkering BT2. Enkelte sameiere har kjøpt bruksrett til flere parkeringsplasser. Parkeringsplass (er) kan selges til øvrige seksjonseiere i Realsameiet Reppetoppen Parkering B2 eller andre beboere innenfor Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere i Realsameiet Reppetoppen Parkering BT2. eller innenfor Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer.

- 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-/lånforholdet

- 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.

Sameierne er kjent med at dersom en annen sameier i realsameiet har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å bytte plass.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret i Realsameiet Reppetoppen Parkering BT2 behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall HC – plasser, tildeling skjer etter ansiennitet i parkeringssameiet. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Seksjonseier som gjennom tilvalg har kjøpt plass med tilgang til lading av el-bil vil ha denne plassen uavhengig av behov for andre seksjonseiere med el-bil.

Hvis seksjonseiere i henhold til ovennevnte må bytte parkeringsplass, må en også påregne å bytte tilhørende bod dersom boden ligger i tilknytning til parkeringsplassen.

Sykkelparkering i garasjekjeller disponeres av Sameiet Solveig Abrahamsens veg 18-22, Sameiet Solveig Abrahamsens veg 10-16 og Solveig Abrahamsens veg 8A, 8B og 8C.

## **§ 7 Betaling av felles utgifter**

### 7.1

Sameiet har eget driftsregnskap.

Felleskostnad til sameiet fastsettes ut fra vedtatt budsjett, og fordeles i forhold til det antall plasser den enkelte sameier disponerer.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av eierseksjon

### 7.2

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringskjeller
- Energi/strom
- Kostnader ved forretningsførsel

## **§ 8 Ordinært sameiermøte**

### 8.1

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når de tilsluttede boligsameiene har avviklet sitt ordinære sameiermøte, og senest 30.06.

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

## 8.2

På sameiermøtet representeres boligsameiene av sitt styre i boligsameiet. Boligsameiene representerer sine andeler i Realsameiet i forhold til boligsameiets eierandeler. Rekkehus med rett til parkering i parkeringskjeller velger 1 representant som har møterett på sameiermøtet. Disse representerer sine andeler i Realsameiet i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

## 8.3

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

## 8.4

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

## 8.5

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

## 8.6

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

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

## 8.7

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

## **§ 9 Ekstraordinært sameiermøte**

### 9.1

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst 10 % av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

## **§ 10 Sameiets styre**

### 10.1

Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 styremedlemmer fortrinnsvis representert av seksjonseiere i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 18-22, sameiet Solveig Abrahamsens veg 10-16 og eiere av rekkehus som har rett til parkering. Det vil ved stifting av realsameiet og i oppstarten velges et interimsstyre; Representanter fra utbygger, Godhavn Utbygging AS innehar styrevervene i oppstarten av realsameiet frem til

ferdigstilling. Interimsstyret vil forvalte Realsameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

Styreleder velges særskilt.

10.2 Dersom et styremedlem flytter fra sin bolig må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet.

10.3 Styret skal blant annet:

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

10.4

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

10.5

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

10.6

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder eller nestleder.

10.7

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

10.8

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

## **§ 11 Diverse bestemmelser**

11.1

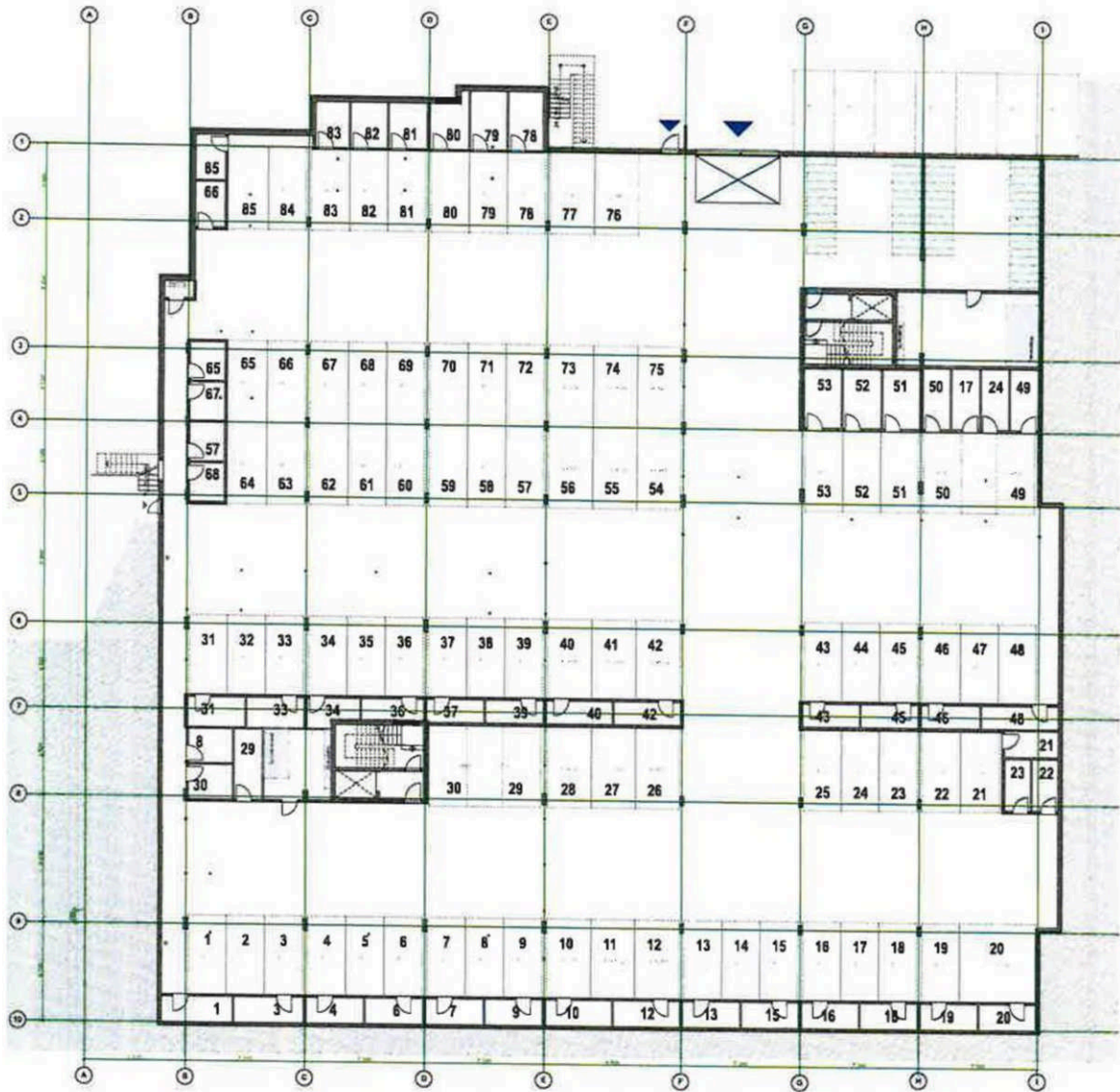
Ved salg av eierseksjoner i boligsameiene eller eier av rekkehus med rett til parkering, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

## **§ 12 Oppløsning.**

12.1

Sameiet kan ikke oppløses

**Vedlegg 1:** Oversikt over eiendommen og fordeling av parkeringsplasser og boder



# Innkalling til ordinært årsmøte/generalforsamling i Realsameiet Reppetoppen Parkering BT2

**Tid: Torsdag 22.05.2025 - kl.18:00**

**Sted: Teams**

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

## **1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

## **2. Årsoppgjør for 2024**

- 2.1 Godkjennelse av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**

## **3. Styrets årsmelding for 2024**

## **4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025**

## **5. Saker fra eierne/styret**

### **5.1 Drift og vedlikehold av Elbil anlegg**

Hei, har fått inntrykk av at elbil lade anlegget har kostet parkering Sameiet mye penger. Her bør det vurderes om de med lader skal betale litt ekstra til uforutsette regninger på lade anlegget. Styret i parkering Sameiet bør legge frem estimat på hvor mye penger som er brukt på vedlikehold og feilsøking.

**Forslag til vedtak:** Sette opp estimat på hva drift, vedlikehold og feilsøking koster parkeringssameiet. Vurdere om felleskostnader til de med lader skal være litt høyere for å dekke dette.

**Styrets innstilling:** *Det er totalt 85 parkeringsplasser i parkeringskjelleren, av disse er 52 med elbil lader.*

*I fjor ble det brukt ca 31 000 kr på feilsøking på elbil laderne. Parkeringskjelleren har en årlig serviceavtale med Caverion på ca 54 000 kr, av disse er 12 600 kr elektro. Hvor mye av dette*

*som går direkte på elbil laderne kommer ikke frem på fakturaen.*

*Dersom den årlige utgiften på service er 10 000 kr tilsvarer dette ca 117,6 kr pr år eller 9,8 kr pr mnd pr parkeringsplass.*

*I 2024 ble det brukt 31 000 kr på feilsøking. Dette tilsvarer ca 365 kr pr år og ca 30 kr pr parkeringsplass pr mnd.*

*Styret mener også at differensiert avgift kan bli noe utfordrende, i og med at noen plasser med lader ikke er i bruk. Styret mener også at det i utgangspunktet må være et insentiv og kjøre elbil. Det må ikke være slik at el bilistene i parkeringskjelleren skal ha noen merutgift, fordi de velger en miljøriktig bil. Parkeringskjelleren kunne muligens trengt bare en vask pr år, hvis "alle" kjørte el bil. Det hadde spart oss for ca. 10000,- i vaskeutgifter pr år.*

*Styret anser ikke at kostnaden er så stor at det er behov for å øke felleskostnadene til de som har elbillader. Styrets innstilling er derfor at det ikke blir noen endring i felleskostnadene til de som har elbillader.*

## **5.2 Elbil ladere**

Har fått hørt at dere fremdeles mener Caverion må benyttes til elbil ladere. Stemmer dette og på hvilket grunnlag?.

**Forslag til vedtak:** Dersom det er stor prisforskjell bør beboere få velge Elektriker selv.

**Styrets innstilling:** Styret har søkt råd fra advokat som ser på dette og gir tilbakemelding. Ladeanlegget i parkeringskjelleren er stort og komplisert. Det er også sårbart for feil, derfor ønsker styret i parkeringskjelleren at det er en installatør på elbilladere.

---

Se selskapets vedtekter for regler på hvem som kan stille i møtet, avgi stemme, fullmakt, talerett m.v.

14.05.2025

**Realsameiet Reppetoppen Parkering BT2**  
styret

## Realsameiet Reppetoppen Parkering BT2 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>					
Inntekter garasjer		357 000	357 000	0	0
Andre tillegg		0	0	352 800	352 800
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>357 000</b>	<b>357 000</b>	<b>352 800</b>	<b>352 800</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	1	-4 935	-3 525	-25 000	-25 000
Styrehonorar		-35 000	-25 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-15 540	-14 125	-12 929	-12 929
Honorar administrative tjenester		0	-43	0	0
Drifts- og serviceavtaler	2	-62 411	-76 010	-101 639	-101 639
Vaktmestertjenester		-65 021	-9 875	0	0
Løpende vedlikehold	3	-124 977	-50 446	-24 000	-24 000
Elektroniske fellesavtaler		-11 803	0	0	0
Forsikring		-29 805	-27 634	-28 983	-28 983
Energi, felles		-132 475	-101 405	-120 716	-120 716
Andre driftsutgifter	4	-20 967	-6 877	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-502 935</b>	<b>-314 940</b>	<b>-313 267</b>	<b>-313 267</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-145 935</b>	<b>42 060</b>	<b>39 533</b>	<b>39 533</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		3 153	7 145	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>3 153</b>	<b>7 145</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-142 782</b>	<b>49 205</b>	<b>39 533</b>	<b>39 533</b>
Ordinært resultat etter skatt		-142 782	49 205	39 533	39 533
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>5, 8</b>	<b>-142 782</b>	<b>49 205</b>	<b>39 533</b>	<b>39 533</b>
Disponering av totalresultat:		-142 782	49 205	39 533	39 533
Overført til annen egenkapital		0	49 205	0	0
Overført fra annen egenkapital		-142 782	0	0	0

**Realsameiet Reppetoppen Parkering BT2 - Balanse 2024**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	0	350
Forskutterte kostnader MBU	6	254 194	0
Periodiserte kostnader	6	34 272	29 805
Mellomregning Klare Finans	6	5 600	6 813
Opptjente renter	6	3 153	7 145
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	7	37 737	320 313
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>334 957</b>	<b>364 427</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>334 957</b>	<b>364 427</b>

# Realsameiet Reppetoppen Parkering BT2 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	30 872	173 654
<b>Sum egenkapital</b>		<b>30 872</b>	<b>173 654</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		49 417	52 883
Forskudd kunder		5 600	6 650
Forskutterte inntekter MBU		249 068	131 240
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>304 085</b>	<b>190 772</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>304 085</b>	<b>190 772</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>334 957</b>	<b>364 427</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jannike Eidem  
Leder

\_\_\_\_\_  
Svein Erik Nilsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Matias Fosse Marjala  
Styremedlem

# Årsmelding 2024 for Realsameiet Reppetoppen Parkering BT2

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Realsameiet Reppetoppen Parkering BT2 for 2024.

## Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Jannike Eidem  
Styremedlem, Matias Fosse Marjala  
Styremedlem, Svein Erik Nilsen

## Styrets arbeid i siste periode

I perioden har styret arbeidet med blant annet dette:

- Brannalarm/forvarsel. Kontakt med Caverion for bytte av detektor.
- Kode bytte på dør inn til parkeringskjeller. Styret har nå fått tilgang til masterkode så ved behov for å bytte kode kan dette gjennomføres av styret.
- Møte med Caverion ang elbil laderanlegget og gjennomgang av serviceavtale.
- Befaring i p-kjeller av Aneo, det ble bestemt at styret ikke ønsker at Aneo overtar ladeanlegget.
- Oppfølging etter årlig service fra Caverion. Service gjennomført 4/9-24.
- Det er gjort et forsøk på å innhente et nytt tilbud fra en annen aktør på serviceavtale. Ikke hørt noe etter befaring i høst.
- Oppfølging av garasjeport da fjærene røk.
- Administrering av Eldes gates, Charge 365 og zaptec portal.
- organisering av vår og høstvask(ink sykkelparkering)

Som det er informert om tidligere via mail oppdaget styret i starten av 2025 at vi har gått i minus i 2024. I samråd med Tobb har styret kommet frem til at felleskostnadene økes fra mai til 550 kr. I tillegg har styret sett seg nødt til å sende ut en engangsfaktura på 1500 kr. Årsaken til dette er uforutsette kostnader som reparasjon av garasjeport, brannalarm/forvarsel med bytte av røykdetektor, feil som måtte rettes etter service på alt det tekniske, innkjøp av hjertestarter(sammen med sav 18-22), feilsøking elbil ladere og økte strømgifter.

Styret i Realsameiet Reppetoppen Parkering BT2

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.04.2025

# Protokoll

Fra ordinært sameiermøte i Realsameiet Reppetoppen Parkering BT2 torsdag 22.05.2025 kl. 18:00 - Teams.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Eirin Arntsen

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Valgt ble: Eirin Arntsen

### 1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Svein Erik Nilsen

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

**Vedtak:**

Antall oppmøtte med stemmerett: 1

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 1

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Vedtak:**

Bemerkninger til innkallingen: Nei

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2024

### 2.1 Godkjenning av regnskap

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent.

### 2.2 Disponering av resultat

**Vedtak:**

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

### 3. Styrets årsmelding for 2024

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

**Vedtak:**

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 20 000

### 5. Saker fra eierne/styret

#### 5.1 Drift og vedlikehold av Elbil anlegg

Hei, har fått inntrykk av at elbil lade anlegget har kostet parkering Sameiet mye penger. Her bør det vurderes om de med lader skal betale litt ekstra til uforutsette regninger på lade anlegget. Styret i parkering Sameiet bør legge frem estimat på hvor mye penger som er brukt på vedlikehold og feilsøking.

**Vedtak:**

Saken ble nedstemt. Det vil ikke bli gjort noen endring på hvordan felleskostnadene fordeles.

#### 5.2 Elbil ladere

Har fått hørt at dere fremdeles mener Caverion må benyttes til elbil ladere. Stemmer dette og på hvilket grunnlag?.

**Vedtak:**

Det ble vedtatt at det åpnes for noen flere bestemte leverandører. Styret ser videre på saken og kommer tilbake med hvilke leverandører eierne kan velge mellom.

6. Valg. 1 styremedlem for 2 år

På valg: Svein Erik Nilsen

Valgt som styremedlem for to år: Svein Erik Nilsen

# Vedtekter

## for

### Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer

([org.nr](#) 820 126 092)

Fastsatt på konstituerende sameiermøte den 01.12.17

Sist endret på sameiermøte den 31.05.24

#### § 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer. Gnr 29 Bnr 131 i Trondheim Kommune.

#### § 2 Formål og virkemidler

2.1 Realsameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å eie, drive og vedlikeholde sameiets område med fellesarealer, teknisk infrastruktur, ledningsanlegg og lekeplasser.

2.2 Realsameiets styre skal samarbeide med de øvrige sameiene i området.

#### § 3 Realsameiet, sameiets eiendom

3.1 Realsameiet er et sameie hvor hver sameier i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 2 og den til enhver tid eier av gnr. 29 bnr, 133 – 147, i Trondheim kommune har en andel hver. Samtlige eiere av egne gnr. og bnr. og seksjonseiere i fremtidige sameier vil eie en andel i Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer.

Sameieandelene er å anse som tilbehør til den enkelte boligseksjon og bolig og gir rett til bruk av realsameiets eiendom.

3.2 Realsameiets eiendom er definert til fellesareal, teknisk infrastruktur, ledningsanlegg og lekeplasser. Situasjonsplan følger som **vedlegg 1** til vedtektene.

#### § 4 Felles bestemmelser

Eiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 2-1, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Parkering på Realsameiet Reppetoppen Fellesareal sitt område er forbeholdt gjester/besøkende, samt beboere med behov for parkering i kortere perioder. Det er ikke tillat med parkering over lengre perioder, eller på permanent basis. All parkering skal skje på oppmerkede plasser og med gyldig elektronisk tillatelse. Ved spesielle behov for parkering utover bestemmelsene skal styret varsles. Styret vil godkjenne eller gi forklaring på avslått søknad. Eks. spesielle behov: tjenestebil for hjemmetjenesten. Overtredelse vil føre til utkastning fra smartoblat uten videre varsel! Utkastelse kan påklages til styret. Inntil avklaring står beboer selv for overtredelser og ev. bøter som måtte forekomme.

## **§ 5 Rettslige disposisjoner**

En sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med seksjonene i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 2 og gnr. 29 bnr, 133 – 147 og fremtidige eiere/seksjonseiere fradelt fra gnr. 29 bnr. 131 i Trondheim Kommune jfr. § 3, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

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

## **§ 6 Betaling av felles utgifter**

6.1 Realsameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av sameiet fordeles flatt mellom alle sameiere.

Styret i Realsameiet fastsetter beløpene som innbetales to ganger per år. Beløpene fastsettes ut fra styrets vedtatte budsjett. Kostnadene Faktureres fra sameiet til de respektive eiere og eierseksjonssameier. Eierseksjonssameiene krever deretter inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av boligen.

6.2 Som fellesutgifter anses blant annet:

- Kostnader til vedlikehold grøntarealer
- Drift og vedlikehold lekeplasser
- Kostnader til brøyting, strøing og vedlikehold av veg
- Strøm fellesarealer
- Kabel TV/Internett

Realsameiet er forpliktet til å underrette forretningsfører når boliger selges/skifter eier.

## **§ 7 Ordinært sameiermøte**

7.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når de impliserte boligsameier har avviklet sine sameiermøter. senest 30.06.

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

7.2 På sameiermøtet representeres boligsameierne av sitt styre i boligsameiet. Boligsameiet representerer sine andeler i Realsameiet i forhold til boligsameiets eierandeler. Eierne av gnr. 29, Bnr. 133 – 147, i Trondheim kommune velger 2-5 representanter som har møterett på sameiermøtet. Disse representerer sine andeler i Realsameiet i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

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

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

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

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

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

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

### **§ 8 Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst 10 % av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

### **§ 9 Realsameiets styre**

9.1 Realsameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og 2-5 styremedlemmer. Styret skal fortrinnsvis bestå av representanter fra sameier og boligeiere. Varamedlemmer kan velges.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen. Jfr. § 11

9.2 Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for realsameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med evt. forretningsfører og foreta evt. ansettelse, 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 Realsameiet utad.

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

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

9.5 Styret har disposisjonsrett over realsameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet.

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

9.7 Styret representerer realsameiet og forplikter realsameiet med underskrift av to styremedlemmer.

## **§ 10 Oppløsning**

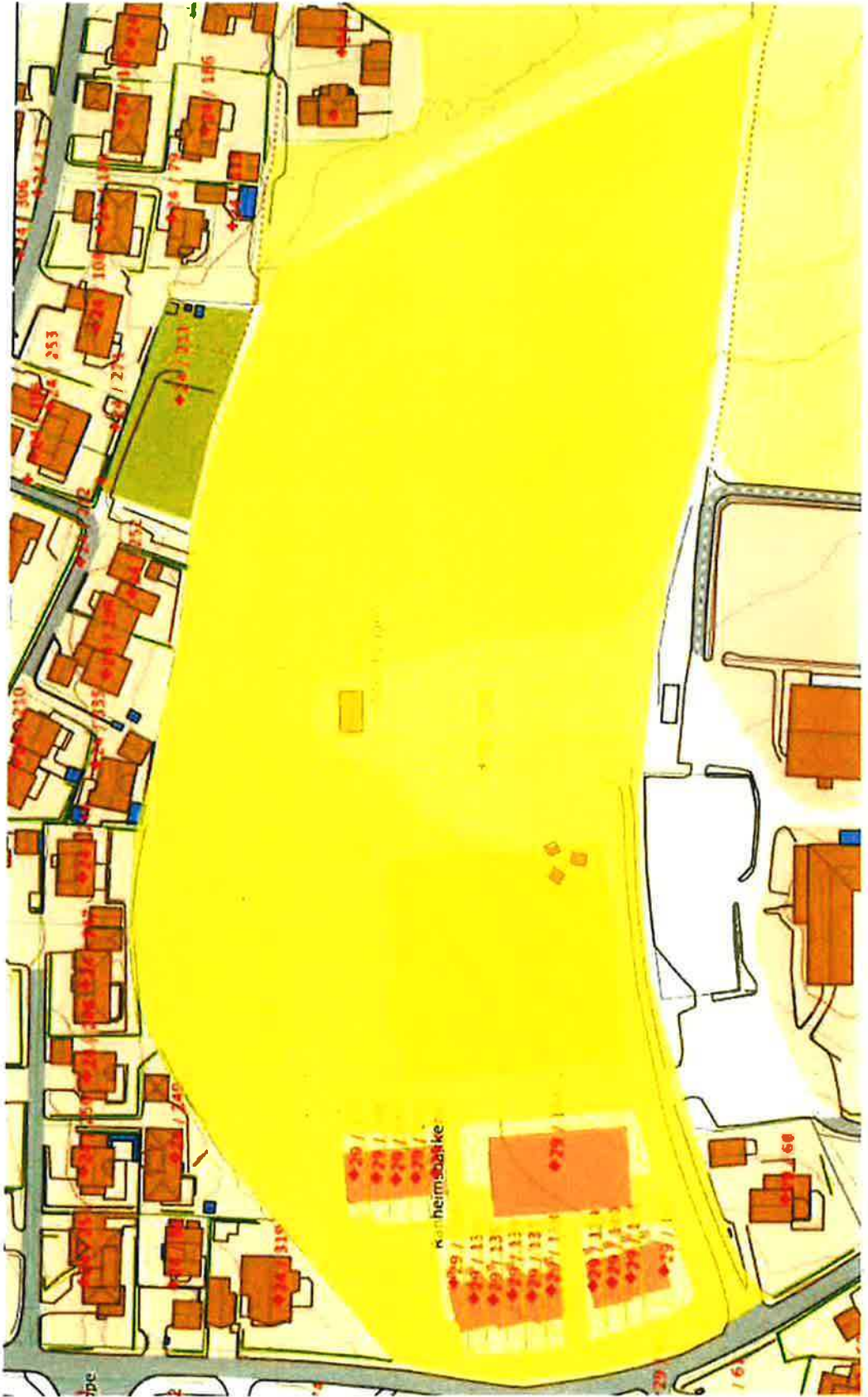
Realsameiet kan ikke oppløses.

## **§11 Særlige bestemmelser i oppstartsfasen av Realsameiet**

1. Interimsstyre: Representanter fra utbygger, Godhavn Utbygging AS innehar styrevervene i oppstarten av realsameiet frem til ferdigstilling. Interimsstyret vil forvalte realsameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden
2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmel til realsameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Realsameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaringsrunde mellom styret i realsameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar realsameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier/boliger. (selv om overskjøting av eierandelene i realsameiet ikke har funnet sted)
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av realsameiet. Inntil alle boligsameiene/boligene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom realsameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

Vedlegg

1. Oversikt over realsameiets eiendom, Situasjonsplan



# Innkalling til ordinært årsmøte 2025

## REALSAMEIET REPPETOPPEN FELLESAREALER

I henhold til vedtektene innkalles med dette til ordinært årsmøte onsdag 04.06.2025 kl. 18.30

**Sted:** Hos Ane Martine Stein, Solveig Abrahamsens veg 42

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

### 1. KONSTITUERING

- a. Valg av møteleder.
- b. Valg av sekretær.
- c. Valg av et styremedlem til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.
- d. Registrering av antall stemmeberettigede inkl. evt. fullmakter.
- e. Godkjenning og evt. bemerkninger til innkallingen.

### 2. ÅRSMELDING

- a. Presentasjon av viktige saker fra 2024.

### 3. ÅRSOPPGJØR FOR 2024

- a. Godkjenning av regnskap.

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

*Forslag til vedtak: Styrehonoraret budsjettert i fjorårets årsmøte (xx xxx,-) fordeles blant medlemmene i styret etter samlet vurdering og skjønn internt i styret.*

### 5. ENDRINGER PÅ VEDTEKTENE

- a. Nåværende formulering på vedtekt §3.1 lyder slik: "Realsameiet er et sameie hvor hver sameier i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 2 og den til enhver tid eier av gnr. 29 bnr, 133 – 147, i Trondheim kommune har en andel hver. Samtlige eiere av egne gnr. og bnr. og seksjonseiere i fremtidige sameier vil eie en andel i Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer. Sameieandelene er å anse som tilbehør til den enkelte boligseksjon og bolig og gir rett til bruk av realsameiets eiendom." Ettersom utbygging på området er fullført er det foreslått følgende formulering som en erstatning:  
*Realsameiet er et sameie hvor hvert sameier i sameiene i Solveig Abrahamsens veg og den til enhver tid eier av gnr. 29 bnr, 133 – 147, i Trondheim kommune har en andel hver. Sameieandelene er å anse som tilbehør til den enkelte boligseksjon og bolig og gir rett til bruk av realsameiets eiendom.*
- b. Vedlegg 1 i vedtektene er utdatert. Det er derfor foreslått å erstatte vedlegget med en ny situasjonsplan som er lagt ved innkallingen.
- c. Nåværende formulering på vedtekt §5 lyder slik: "En sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med seksjonene i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 2 og gnr. 29 bnr, 133 – 147 og fremtidige eiere/seksjonseiere fradelt fra gnr. 29 bnr. 131 i Trondheim Kommune jfr. § 3, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter." Ettersom utbygging på eiendom er fullført er det foreslått følgende formulering som en erstatning:

*En sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med seksjonene i hvert sameie i Solveig Abrahamsens veg samt gnr. 29 bnr. 133 – 147 i Trondheim Kommune jfr. § 3, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.*

- d. Nåværende formulering på vedtekt §9.1 lyder slik: "9.1 Realsameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og 2-5 styremedlemmer. Styret skal fortrinnsvis bestå av representanter fra sameier og boligeiere. Varamedlemmer kan velges. Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen. Jfr. § 11."

Det er uttrykt et ønske om at alle sameiene skal representeres og at behovet for varamedlemmer er ikke nødvendig. I tillegg kan en evt. endring i vedtekten ta høyde for at utbygging på Reppetoppen er ferdig. Det er derfor foreslått følgende endringen til vedtekt §9.1:

*Realsameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og 5-7 styremedlemmer. Styret skal bestå av minst én representant fra hvert sameie og én fra boligeiere.*

- e. Ettersom utbygging av Reppetoppen er ferdig, anses §11 som overflødig og det er foreslått å fjernes.
- f. Det er foreslått at dersom Realsameiet beslutter å gjøre om deler av gjesteparkeringen til utleieplasser på fast basis, skal alle beboere på Reppetoppen ha mulighet til å søke om bruk av plassene. Videre er det foreslått at alle søknadene skal behandles like.
- Forslag til vedtak: Dersom Realsameiet beslutter å gjøre om deler av gjesteparkering til utleieplasser på fast basis, skal alle beboere ha mulighet til å søke om bruk av plassene. Styret skal vurdere søknadene om leie av utleieplasser like.*

## 6. VALG

Verv	Navn	Sameie	På valg	Gjenvalg	Periode
Styreleder*	Brian Stead	SAV 30-40	Ja	Nei	2 år
Styremedlem	Marius Skaug Stokke	Selveierne	Nei	-	2 år
Styremedlem	Kristian Kapelrud	SAV 2	Nei	-	2 år
Styremedlem	Kirsti Myhre	SAV 18 - 22	Ja	Nei	
Styremedlem	Liv Tennes	SAV 24 - 28	Nei	-	
Styremedlem	Ane Martine Stein	SAV 42 - 44	Nei	-	2 år
Varamedlem**	Anita Lind	SAV 42 - 44	Ja	Nei	
Styremedlem	-	SAV 10 - 16***	Ja	-	2 år

Kommentar:

\* Brian Stead har ikke lenger eierandel i SAV 30-40 og er derfor på gjenvalg før perioden hans er utløpt.

\*\*Styret foreslår at varamedlem ikke velges, da sameiene er godt representert i styret og

\*\*\*Styret foreslår at alle sameiene er representert i styret i Realsameiet.

A handwritten signature in blue ink that reads "Brian Stead". The signature is written in a cursive, flowing style.

Brian Stead  
Styreleder  
27.05.2025

# Protokoll til ordinært årsmøte 2025

## REALSAMEIET REPPETOPPEN FELLESAREALER

**Dato:** onsdag 04.06.2025 kl. 18.30

**Sted:** Hos Ane Martine Stein, Solveig Abrahamsens veg 42

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

### 1. KONSTITUERING

- a. Valg av møteleder.
  - i. *Brian Stead ble valgt som møteleder*
- b. Valg av sekretær.
  - i. *Liv Tennes ble valgt som sekretær*
- c. Valg av et styremedlem til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.
  - i. *Ane Martine Stein ble valgt til å undertegne protokollen*
- d. Registrering av antall stemmeberettigede inkl. evt. fullmakter.

	<b>Antall stemmerettigheter</b>	<b>Tilstede</b>
<b>SAV 2</b>	12	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>SAV 4-8 (Selveiere)</b>	15	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>SAV 10-16</b>	21	<input type="checkbox"/>
<b>SAV 18-22</b>	51	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>SAV 24-28</b>	56	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>SAV 30-40</b>	20	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>SAV 42-44</b>	55	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>SUM</b>	230	209

i. *Styret har ikke mottatt fullmakter*

- e. Godkjenning og evt. bemerkninger til innkallingen.
  - i. *Innkallingen er godkjent av årsmøtet*

### 2. ÅRSMELDING

- a. Presentasjon av viktige saker fra 2024.

Styret har dette året arbeidet med to store saker:

  1. Vedlikehold av fellesområder.
  2. Parkering på Reppetoppen

### 3. ÅRSOPPGJØR FOR 2024

#### a. Godkjenning av regnskap.

- i. *Regnskapet for 2024 godkjennes enstemmig. For budsjettet 2025 er det feilmessig planlagt godtgjørelse for styret á NOK 55 000. Derfor er det enstemmig enighet á rette denne posten til NOK 80 000.*

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

*Forslag til vedtak: Styrehonoraret budsjettetert i fjorårets årsmøte (70 000,-) fordeles blant medlemmene i styret etter samlet vurdering og skjønn internt i styret.*

- i. *Godtgjørelse til styret ble 70 000 kr ble enstemmig vedtatt.*

### 5. ENDRINGER PÅ VEDTEKTENE

- a. Nåværende formulering på vedtekt §3.1 lyder slik: "Realsameiet er et sameie hvor hver sameier i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 2 og den til enhver tid eier av gnr. 29 bnr, 133 – 147, i Trondheim kommune har en andel hver. Samtlige eiere av egne gnr. og bnr. og seksjonseiere i fremtidige sameier vil eie en andel i Realsameiet Reppetoppen Fellesarealer. Sameieandelene er á anse som tilbehør til den enkelte boligseksjon og bolig og gir rett til bruk av realsameiets eiendom." Ettersom utbygging på området er fullført er det foreslått følgende formulering som en erstatning:

*Realsameiet er et sameie hvor hver sameier i sameiene i Solveig Abrahamsens veg og den til enhver tid eier av gnr. 29 bnr, 133 – 147, i Trondheim kommune har en andel hver. Sameieandelene er á anse som tilbehør til den enkelte boligseksjon og bolig og gir rett til bruk av realsameiets eiendom.*

- i. *Endringen i vedtekten ble enstemmig vedtatt.*

- b. Vedlegg 1 i vedtektene er utdatert. Det er derfor foreslått á erstatte vedlegget med en ny situasjonsplan som er lagt ved innkallingen.

- i. *Endring i vedlegg 1 i vedtektene ble enstemmig vedtatt*

- c. Nåværende formulering på vedtekt §5 lyder slik: "En sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med seksjonene i Sameiet Solveig Abrahamsens veg 2 og gnr. 29 bnr, 133 – 147 og fremtidige eiere/seksjonseiere fradelt fra gnr. 29 bnr. 131 i Trondheim Kommune jfr. § 3, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter." Ettersom utbygging på eiendom er fullført er det foreslått følgende formulering som en erstatning:

*En sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med seksjonene i hvert sameie i Solveig Abrahamsens veg samt gnr. 29 bnr, 133 – 147 i Trondheim Kommune jfr. § 3, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.*

- i. *Endring i vedtekten ble enstemmig vedtatt.*

- d. Nåværende formulering på vedtekt §9.1 lyder slik: "9.1 Realsameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og 2-5 styremedlemmer. Styret skal fortrinnsvis bestå av representanter fra sameier og boligeiere. Varamedlemmer kan velges. Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen. Jfr. § 11."

Det er uttrykt et ønske om at alle sameiene skal representeres og at behovet for varamedlemmer er ikke nødvendig. I tillegg kan en evt. endring i vedtekten ta høyde for at utbygging på Reppetoppen er ferdig. Det er derfor foreslått følgende endringen til vedtekt §9.1:

*Realsameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og 5-7 styremedlemmer.*

*Styret skal bestå av minst én representant fra hvert sameie og én fra boligeiere.*

*Fullmakt kan ved behov gis til et annet styremedlem fra representantens styre.*

*i. Endring i vedtektene ble enstemmig vedtatt.*

- e. Ettersom utbygging av Reppetoppen er ferdig, anses §11 som overflødig og det er foreslått å fjernes.

*i. Endringen i vedtektene ble enstemmig vedtatt.*

- f. Det er foreslått at dersom Realsameiet beslutter å gjøre om deler av gjesteparkeringen til utleieplasser på fast basis, skal alle beboere på Reppetoppen ha mulighet til å søke om bruk av plassene. Videre er det foreslått at alle søknadene skal behandles like.

*Forslag til vedtak: Dersom Realsameiet beslutter å gjøre om deler av gjesteparkering til utleieplasser på fast basis, skal alle beboere ha mulighet til å søke om bruk av plassene. Styret skal vurdere søknadene om leie av utleieplasser på lik linje.*

*i. Forslaget er enstemmig nedstemt.*

## 6. VALG

Verv	Navn	Sameie	Periode
Styreleder	Marthe Guldborg Nybrodal	SAV 2	1 år
Styremedlem	Kristian Kapelrud	SAV 2	2 år
Styremedlem	Marius Skaug Stokke	Selveierne	2 år
Styremedlem	Joachim Solberg Hafsmo	SAV 10 - 16	2 år
Styremedlem	Mats Ringseth	SAV 18 - 22	2 år
Styremedlem	Liv Tennes	SAV 24 - 28	1 år
Styremedlem	Morten Andersen	SAV 30-38	2 år
Styremedlem	Ane Martine Stein	SAV 42-44	2 år

Møtet ble opphørt kl. 21.10



Brian Stead  
Styreleder  
27.05.2025



Ane Martine Stein  
Styremedlem



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

SIVILINGENIØR GODHAVN AS

Erling Skakkesg 52  
7012 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Erlend Stav	Saksnummer BYGG-17/82183 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Audun Berdal	Dato 18.09.2019
----------------------------------	-------------------------------------------------------------	-------------------------------	--------------------

## Solveig Abrahamsens veg, Reppetoppen BT-2, ferdigattest for utbygging av reppetoppen/steinhaugen byggetrinn 2

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 29/150/0/0, 29/152/0/0, 29/131/0/0  
 Ansvarlig søker: SIVILINGENIØR GODHAVN AS  
 Tiltakshaver: GODHAVN UTBYGGING AS

### VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Erlend Stav  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:

Kopimottaker: GODHAVN UTBYGGING AS

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14 Trondheim	Telefon: +47 72542500	Organisasjonsnummer.: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret			

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 04.09.2019.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i rammetillatelse 25.04.2017 i delegasjonssak FBR RAM 1249/17.

## 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](http://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 Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

### Klagefrist

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

### Retten til å kreve begrunnelse

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

### Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

#### **Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

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

#### **Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**

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

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

#### **Kostnader ved klagesaken**

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



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20130037

Arkivsak:13/13508

## Detaljregulering av Steinhaugen, Reppe, gnr/bnr 29/3 og 24/9 m.fl. Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 13.10.2014

Dato for godkjenning av bystyret : 20.11.2014

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Solem Arkitektur AS, datert 22.10.2013, sist endret 6.10.14

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B1-B7)

Barnehage (o\_BHG)

Renovasjonsanlegg (f\_REA1-3)

Uteoppholdsareal (f\_UT1-4)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (o\_KV1-4, f\_KV5-7)

Fortau (o\_FTA1-2, f\_FTA4-9)

Gang- og sykkelveg (o\_GS1-2)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (f\_AVT)

Annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG, f\_AVG)

Parkeringsplasser (på grunnen) (f\_PP1-3)

Grøntstruktur

Grøntstruktur (o\_G)

Turdrag (o\_TU)

Turveg (o\_TV)

Hensynssoner

Sikringssone – frisiktsone (H140\_1-3)

Bestemmelsesområde, #1

### §3 GENERELLE BESTEMMELSER

#### 3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse innen områdene B1-6 eller (o\_BHG) skal det sendes inn detaljert plan for den ubebygde del av det aktuelle byggeområdet. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng samt vegetasjon som skal bevares eller fjernes. Planen skal videre vise lokalisering og utforming av areal for uteopphold og lekeapparater, gjerder, støyskjerming, møblering, belysning, beplantning, adkomster, eventuelt varemottak, plass for avfallhåndtering, areal for gående, kjøreveger, bilparkering, sykkelparkering, MC/mopedparkering

på terreng, forstøtningsmurer, trapper og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på uteoppholdsareal.

### 3.2 Avfallshåndtering

Ny bebyggelse i B1 - 6 og BHG skal tilknyttes avfallssuganlegg. Det tillates etablert innvendig nedkast i bebyggelsen. Det skal etableres innomhus innkast til avfallssug innenfor o\_BHG. Alle boenheter skal ha maksimum 50 meters gangavstand til nærmeste innkast.

### 3.4 Teknisk plan

Tekniske planer for veg, turveg, vann, avløp og avfallshåndtering skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak i planområdet kan gis igangsettingstillatelse. Planene skal redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann.

### 3.5 Støy

Lydnivå innendørs i ny bebyggelse og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende krav fastsatt i rundskriv T-1442/2012, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, og i NS 8175 klasse C.

### 3.6 Bygge- og anleggsfasen

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, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn-/helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/underentreprenør.

### 3.8 Plan for disponering av matjord og humuslag

Sammen med første søknad om tiltak innen områdene avsatt til bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det følge godkjent plan for disponering av matjord og humuslag. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune.

### 3.9 Geotekniske forhold

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### 3.10 Energitilknytning

Bebyggelse innenfor planområdet skal tilrettelegges for tilknytting til fjernvarme.

Eventuell nettstasjon tillates oppført innenfor området avsatt til boligbebyggelse (B1-6), Nettstasjoner skal ikke plasseres nærmere enn 5 meter fra lekeplasser og tilsvarende uteoppholdsareal.

## **§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 BOLIGBEBYGGELSE**

#### **4.1.1 Arealbruk**

Områdene B1-6 skal benyttes til boligbebyggelse i form av punkthus, leilighetsbygg og rekkehus. Område B7 skal benyttes som adkomst til gnr. 24, bnr. 260.

#### **4.1.2 Bebyggelsens plassering**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er angitt på plankartet. Terrasser, trapper og ramper til parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrenser.

Alle adkomster til rekkehusene innen B1, B3 og B5 forlenges fram til turdraget o\_TU. Adkomst til turdraget o\_TU skal også etableres over felles nærlekeplasser / uteoppholdsarealer.

#### **4.1.3. Boligkvalitet og boligsammensetning**

For felt B2, B4 og B6 gjelder følgende: Minimum 10 % av boligene skal være toroms. Maksimum 15 % kan være ettroms. Minimum 10 % av leilighetene skal være fireroms eller større.

#### **4.1.4 Bebyggelsens høyde**

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

Mønehøyden kan være maksimalt en meter over maksimal gesimshøyde på plankartet.

Det tillates oppbygg for tekniske installasjoner på tak når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig. Oppbygg tillates maksimalt 1,5 meter over regulert gesimshøyde. Maksimum 15 % av takflatene kan benyttes til tekniske installasjoner.

#### **4.1.5 Grad av utnytting**

Innenfor områdene B1-6 skal det etableres minimum 230 boenheter.

Ved trinnvis utbygging skal det redegjøres for hvordan krav til tetthet og boligsammensetning kan ivaretas ved senere søknad om tiltak.

Grad av utnytting innenfor områdene B1-6 skal ikke overstige  $m^2$  BRA vist på plankartet. Bebygd areal under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting. Den del av bebyggelsen som ligger delvis under terreng skal medregnes i grad av utnytting når den ligger høyere enn 0,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

#### **4.1.6 Tilgjengelige boenheter**

Ved etablering av rekkehus innen områdene B1-6 skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

Tilgjengelige boenheter skal ha universelt utformet adkomst til parkering, felles uteoppholdsareal og felles renovasjonsanlegg.

#### **4.1.7 Adkomst og parkering**

Adkomst til områdene B1-6 skal skje fra Osvegen via f\_KV5. Adkomst til område B7 skal skje fra Reppevegen via o\_KV4.

Avkjørsler vist med pil på plankartet er retningsgivende.

Det skal etableres parkeringsanlegg med kapasitet i samsvar med parkeringsbestemmelser for Trondheim kommune fastsatt i kommuneplanens arealdel. Det skal settes av minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det tillates ikke overflateparkering for bil innenfor område B1- B6.

Minst 5 % av parkeringsplassene innen felt B1-6 skal ha lader for ladbar motorvogn. Det må etableres tilstrekkelig strømkapasitet slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt kan utvides til minimum 10 %.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse innenfor områdene B1-6 skal det foreligge en parkeringsplan for det aktuelle byggeområdet. Denne skal redegjøre for parkeringsdekningen for biler og sykler på og under bakkenivå.

#### **4.1.8 Uteoppholdsareal**

Innen B1-6 skal det opparbeides uteoppholdsareal i samsvar med bestemmelser gitt i kommuneplanens arealdel 2012-2024, vedtatt 21.3.2013.

Areal innen gnr 29, bnr. 3 avsatt som f\_UT1-4 samt 1000 m<sup>2</sup> av o\_TU og o\_TV kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for boligenes felles uteoppholdsareal.

#### **4.1.9 Arkitektonisk utforming**

Ny bebyggelse skal, når det gjelder materialbruk og farger, utformes slik at området samlet fremstår med et helhetlig preg.

### **4.2 BARNEHAGE**

#### **4.2.1 Arealbruk**

Området vist som o\_BHG skal benyttes til barnehage med tilhørende anlegg. Barnehagens uteareal tillates inngjerdet.

#### **4.2.1 Grad av utnyttning**

Grad av utnyttning innenfor området skal ikke overstige %-BYA vist på plankart. Bebygd areal under terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttning. Den del av bebyggelsen som ligger delvis under terreng skal medregnes i bebygd areal når den ligger høyere enn 0,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

#### **4.2.2 Bebyggelsens plassering og høyde**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er angitt på plankartet.

Bebyggelsens gesimshøyde skal være maksimum 9,0 meter, målt vertikalt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen. Mønehøyden kan være maksimalt en meter over maksimal gesimshøyde.

Det tillates oppbygg for tekniske installasjoner på tak når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig men skal ha høyde på maksimalt 1,5 meter over regulert gesimshøyde. Maksimum 15 % av takflaten kan benyttes til tekniske installasjoner.

#### 4.2.3 Adkomst og parkering

Parkering til barnehagen skal skje på avsatte parkeringsplasser ved rundkjøring. Det tillates ikke parkering innenfor o\_BHG.

Avkjørsel vist med pil på plankartet er retningsgivende.

### 4.3 RENOVASJONSANLEGG

#### 4.3.1 Arealbruk

Returpunkt (glass, metall, papir og papp) skal etableres innen f\_REA1-3. Uttak for avfallssug skal løses innenfor ett eller flere av områdene f\_REA1-3.

Avfallsbeholdere skal være nedgravd. Renovasjonsbilen må kunne komme til på siden av de nedgravde avfallsdunkene, på en slik måte at løft over fortauet unngås.

### 4.4 UTEOPPHOLDSAREAL

#### 4.4.1 Arealbruk

f\_UT1-4 skal opparbeides som felles uteoppholdsareal i samsvar med godkjent utomhusplan. Innenfor f\_UT3 skal det mellom f\_KV5 og o\_TV opparbeides felles gangforbindelse med minimum 2,5 meters bredde.

#### 4.4.2 Lekeplass

Innenfor B1-6 eller f\_UT1-4 skal det opparbeides minimum seks lekeplasser på minimum 100 m<sup>2</sup> hver. De ulike lekeplassene skal ha variasjon i lekeapparater, være tilrettelagt for barn under 6 år og være felles for alle boligene i B1-6.

Innenfor f\_UT3 skal det opparbeides leke- og aktivitetsområder for større barn på til sammen minimum 800 m<sup>2</sup>. Områdene skal opparbeides med lekeapparater tilpasset større barn og være tilrettelagt for ulike typer ballspill og lignende aktivitet. F\_UT3 skal være felles for alle boligene i B1-6.

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 5.1 Samferdselsanlegg

Vegareal o\_KV1-4, fortau o\_FTA1-2, gang- og sykkelveg o\_GS1-2 og annen veggrunn o\_AVG skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

Vegareal f\_KV5 og f\_FTA9 skal være felles adkomst til bebyggelsen i B1-6 og o\_BHG. Vegareal f\_KV6-7 og fortau f\_FTA4-8 skal være felles adkomst til bebyggelsen i B1-6.

Innen f\_KV6 er det tillatt å etablere overbygde parkeringsplasser for bil i tillegg til nedkjøringsramper til parkeringskjeller.

Felles parkering f\_PP1-3 skal være felles for boliger i området B1-6.

## **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

### **6.1 Grønnstruktur (o\_G)**

Innen området skal eksisterende bekk og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Det skal etableres en 2,5 meter bred turveg gjennom området.

### **6.2 Turdrag (o\_TU)**

Innenfor formålet skal alle eksisterende trær i størst mulig grad bevares. Området skal benyttes som offentlige turdrag og skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune. Langs turdraget skal det tilrettelegges med enkle innretninger som benker, belysning m.m.

Innen turdraget tillates det etablert anlegg for nødvendig fordrøyning av overvann fra planområdet. Anleggene skal ha en utforming og plassering slik at det ikke er til hinder for etablering av vegetasjon og oppfyllelse av turdragets formål.

### **6.3 Turveg**

Området o\_TV skal benyttes som offentlig turveg og skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune. Turvegen skal opparbeides med minimum 2,5 meters bredde.

Bredde og trasé for turvegen vist på plankartet er retningsgivende og kan endres / flyttes innen turdraget slik at det oppnås best mulig tilgjengelighet og brukervennlighet for brukere av turdraget.

Del av o\_TV tillates brukt til adkomst for gnr. 24, bnr. 193 i samsvar med avkjørsel vist på plankartet.

## **§ 7 HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESONRÅDER**

### **7.1 Sikringssone – frisikt (140)**

Innenfor den viste frisiktssonen tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

### **7.2 Bestemmelsesområde, #1**

Innenfor det viste bestemmelsesområdet tillates opparbeidet inntil 3 meter bred gangforbindelse mellom f\_FTA9 og o\_BHG.

## **§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **8.1 Skolekapasitet**

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

## **§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **9.1 Utearealer / lekearealer**

Utearealer knyttet til det enkelte byggetrinn skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest kan gis for bebyggelse innenfor B1-6 eller BHG.

### **9.2 Parkering**

Parkering på terrengnivå og i garasjeanlegg skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis for det byggefeltet som knytter seg til parkeringsområdet.

### 9.3 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggetiltak.

### 9.4 Samferdselsanlegg

o\_FTA1, f\_KV5, f\_FTA9, o\_KV1 og o\_GS2 samt tilgrensende annet veggrunn (deler av Osvegen og tilførsel) skal være etablert før det gis brukstillatelse for boliger innen område B1-6 og barnehage innen (o\_BHG). Ved etappevis utbygging skal samferdselsanlegget være etablert fram til det aktuelle byggefeltet.

o\_KV3 og o\_FTA2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for barnehage innen område o\_BHG.

### 9.5 Turdrag / turveg

Tilliggende turdrag / turveg opparbeides samtidig med det enkelte boligfelt. Hele o\_TU og o\_TV skal være opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk plan og utomhusplan før det gis brukstillatelse til mer enn 125 boliger.

### 9.6 Forurensning i grunnen

Med søknad om nye boenheter eller barnehage skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune. Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstillende tilstandsklasse 2 i Miljødirektoratets veileder TRA- 2553/2009.

### 9.7 Medvirkning fra barn og unge

Barn og unge skal gis anledning til å medvirke til detaljutføringsprosessen for lekearealer, da særlig felles lekeareal innen f\_UT1-4. Elevrådet ved Markaplassen skole skal få muligheten til å komme med innspill om hvordan felles uterom bør opparbeides. Med søknad om tiltak skal det følge utredning for hvordan dette er ivarettatt.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte

20/11/14, sak B nr. 168/14

*Lita Utterøy*

ordfører

*Kristin Lurum*

okretær





Trondheim

# Reguleringsplaner




























Eiendom:	Gnr: 29	Bnr: 150	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Solveig Abrahamsens veg 22 7054 RANHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpGrense		RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde
	Frisikt		Boligbebyggelse		Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal		Kjøreveg		Fortau
	Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - grøntareal		Parkeringsplasser
	Turdrag		Turveg		



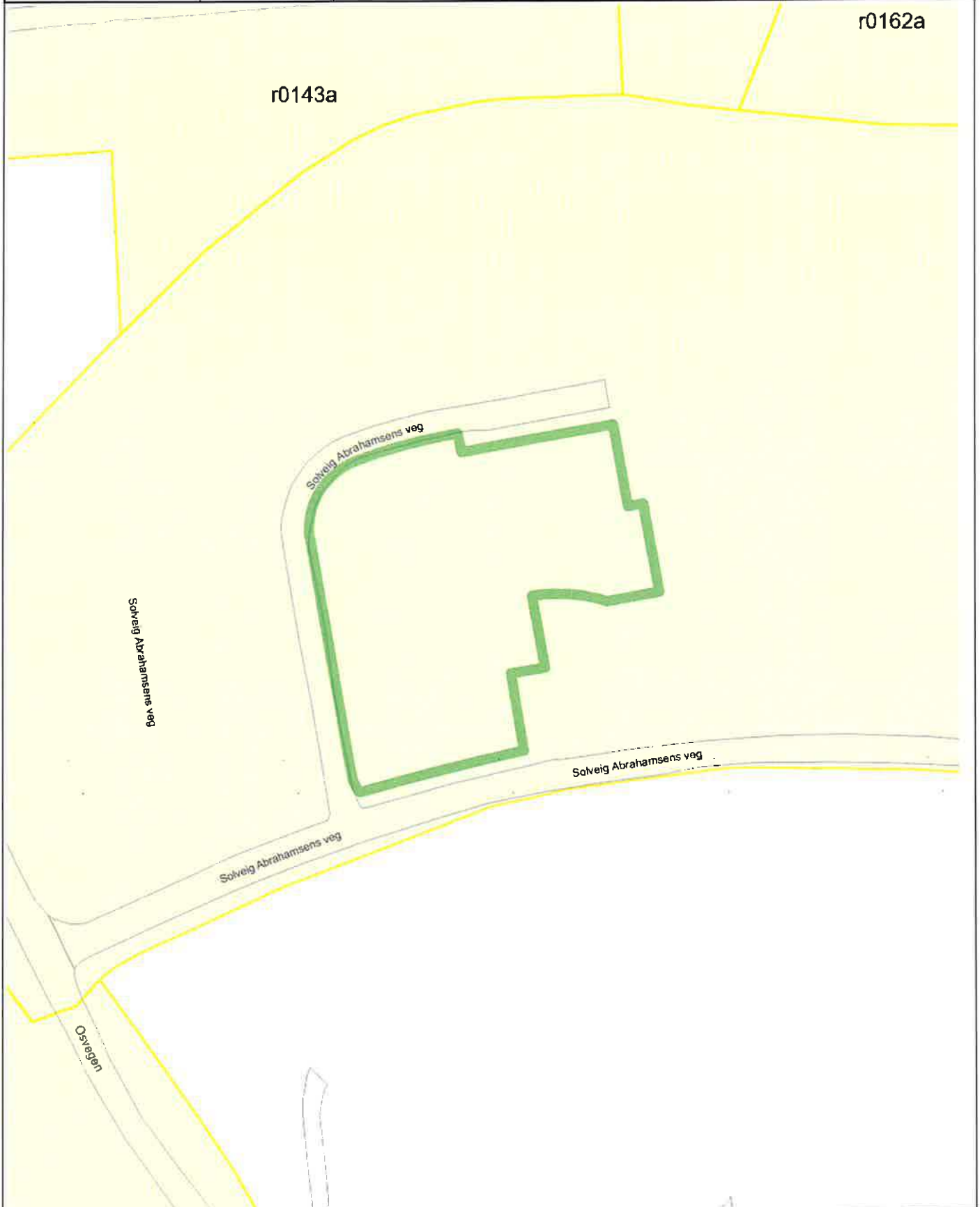
Trondheim

## PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 29	Bnr: 150	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Solveig Abrahamsens veg 22 7054 RANHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå



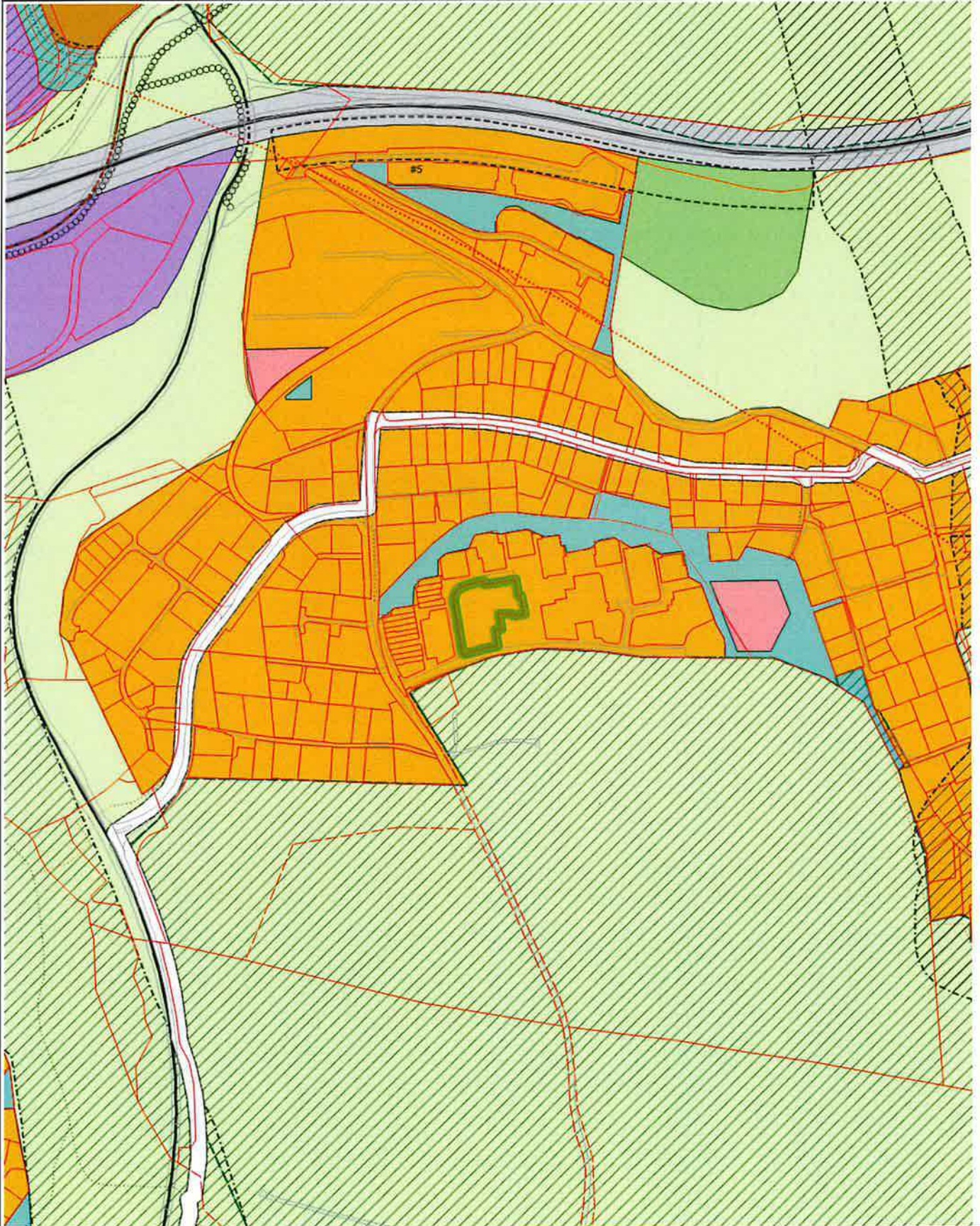
Trondheim

## Kommuneplanens arealdel




























Eiendom:	Gnr: 29	Bnr: 150	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Solveig Abrahamsens veg 22 7054 RANHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:5000



## Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Område med innsigelse		Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
	Område for grunnvannsforsyning		Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn bevaring naturmiljø
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Byggegrense - grønn strek		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Framtidig jernbane - tunell		Kollektivtrase
	Fjernveg		Hovedveg		Hovedveg bru
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 2		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Næringsbebyggelse		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Blå/grønnstruktur		LNFR		Framtidig LNFR



Målestokk 1:1000  
EUREF89 UTM Sone 32

29/150 (Hovedteig)



577300

100m



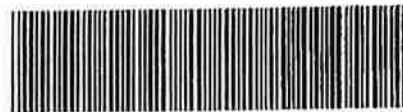
## Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrensepunkt		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Steingjerde
	Gjerde		Frittstående mur		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Bygning under bakken		Fiskeri og landbruk		Garasje og uthus
	Annen næring		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Matrikelnummer		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Høydekurve		Forskningskurve		Forskningskurve
	Høydekurve		Gang- og sykkelveg		Veg
	Fundament		Trapp		Anleggseiendom
	Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo		

Rett kopi bekrefte  
Synnøve Brenno S.



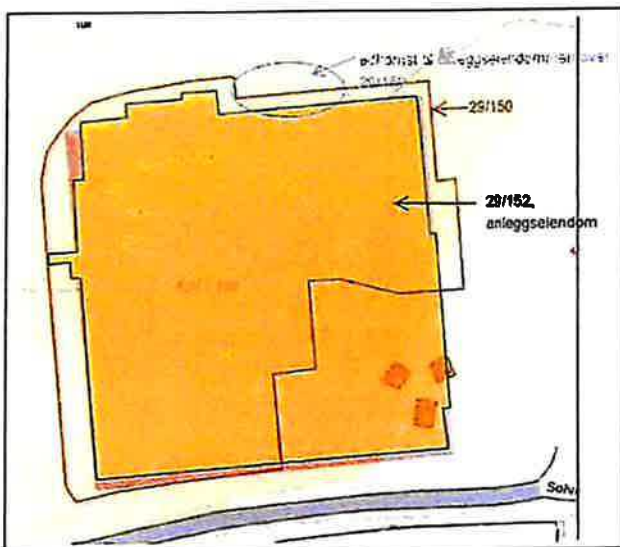
Dokumentet returneres:  
Godhavn Utbygging as  
Erling Skakkes gate 52  
7012 Trondheim  
Org nr 960 239 318



Doknr: 1388359 Tinglyst: 04.10.2018  
STATENS KARTVERK

### Erklæring

Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.29 bnr.150 (A1-3) s.nr.1-51  
gir  
den til enhver tids hjemmelshavere gnr.29 bnr.152 (anleggseiendom/parkeringskjeller)  
rett til adkomst over sin eiendom for tilgang til/fra parkeringskjeller.  
Dette mot pliktig deltakelse til drift og vedlikehold.



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

Trondheim, 13.09.18

Hjemmelshaver til gnr.29 bnr.150 og 152 i Trondheim Kommune – Svein Ronald og Grethe Marie Hugås med fullmakt til Godhavn Utbygging as, orgnr.960 239 318

vi Svein Estenstad

Rett kopi bekrefte

Line Brauten

Sign.:

Statsaut. eiendomsmegler



RETT KOPIL  
denne stoffet

TrønderEnergi

## Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger, kabelanlegg og nettstasjon

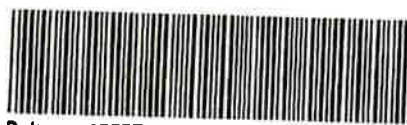
Mellom TrønderEnergi Nett AS Org. nr NO-978 631 029 (nedenfor kalt nettselskapet) og Grethe Marie Hugås og Svein Ronald Hugås som eier og hjemmelshaver av gnr. 29 bnr. 131 i Trondheim kommune (nedenfor kalt grunneier) er det inngått slik avtale om rettighetsverv for 22 kV kabelanlegg og nettstasjon som vist på kartskisse datert: 31/07/2017 (vedlegg 1) og målskisse nettstasjon (vedlegg 2).

Rett kopi bekreftes  
Synnøve Brenno S-B



### HØYSPENNINGSLUFTLEDNINGER

Avtalen omhandler ikke høyspentluftledninger.



Doknr.: 1396754 Tinglyst: 13.12.2017  
STATENS KARTVERK

### 2. KABELANLEGG

Kabelens trasélengde ca. 271 m over eiendommen  
Trasébredde ca. 1 m  
Grøftedybde ca. 0,5 - 1 m  
Byggeforbud med 1 m på hver side av kabel

#### 2.1 Grunneieren gir nettselskapet:

- stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde et 22 kV kabelanlegg over eiendommen
- rett til å fornye eller bygge om anlegget
- rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovennevnte rettigheter
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget

#### 2.2 Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører kablene f.eks. ved bygningsarbeid, sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mv. Når slike arbeider ønskes utført skal nettselskapet kontaktes. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av nettselskapet. Dersom grunneieren ønsker kabelanlegget flyttet, må han selv bære kostnaden med dette.

### 3. NETTSTASJON

Nr. NS 70400    Adr.: Steinhaugen, Reppe    Antall m2 bebygd areal: 7,36 m2

#### 3.1 Grunneieren gir Nettselskapet:

- stedsevarig rett til å bygge, drive, vedlikeholde, ombygge eller fornye en nettstasjon med tilhørende anlegg på eiendommen
- uhindret adkomst til nettstasjonen, jf. standard tilknytningsvilkår § 3-6. Hvis grunneier setter opp hindringer av permanent art (for eksempel gjerde, bom eller port) som hindrer adkomst til nettstasjonen, plikter grunneier å gi nettselskapet adkomst med lås som oppfyller nettselskapet sine krav til låssystem
- rett til å legge og vedlikeholde høy- og lavspenningskabler frem til nettstasjonen
- rett til nødvendig fremkomst til maste- og kabelanlegget med personale, utstyr og transportmidler
- rett til å forby bebyggelse, parkeringsplass, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet og/eller tilgangen av nettstasjonen. Det skal heller ikke etableres hindringer som medfører endrede

Dok id:	Utgave:	Sider:
K2 4 3 04	3 01	1 av 3

ventilasjonsforhold i nettstasjonen.

På grunn av branntekniske krav kan ikke bebyggelse oppføres nærmere enn 5 meter, med mindre det etableres avbøtende tiltak som dekkes av grunneier og godkjennes av nettselskapet.

- 3.2 Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen ved f.eks. bygningsarbeid, gravearbeid, sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler eller terrengforandringer mv.  
Når slike arbeider ønskes utført skal nettselskapet kontaktes, som igjen vil bidra til at arbeidet kan skje uten skader. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av nettselskapet. Dersom grunneieren ønsker å få flyttet nettstasjonen, må han selv bære kostnadene med dette. Dersom nettselskapets behov for nettstasjonen faller bort, kan grunneieren kreve å få nettstasjonen fjernet og terrenget planert kostnadsfritt.

#### 4. ERSTATNING

- 4.1 Det ytes ikke erstatning, da behovet er utløst av grunneier.

#### 5. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

##### 5.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. skjønnsløven § 4, som begjæres av nettselskapet.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets nettselskapet har sitt hovedkontor i overensstemmelse med Lov om voldgift. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmannen, foretas oppnevningen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets nettselskapet har hovedsete.

##### 5.2 Tinglysing

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen for nettselskapets kostnad. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen skal de tinglyste rettigheter slettes av nettselskapet.



Dok id:	K2 4 3 04	Utgave:	3.0	Sidennr:	2 av 3
---------	-----------	---------	-----	----------	--------

6. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 2 - to - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Trondheim...den 31.10.17



Blokkbokstaver: ØYVIND ESTENSTAD

Fødselsnummer: 10086236104

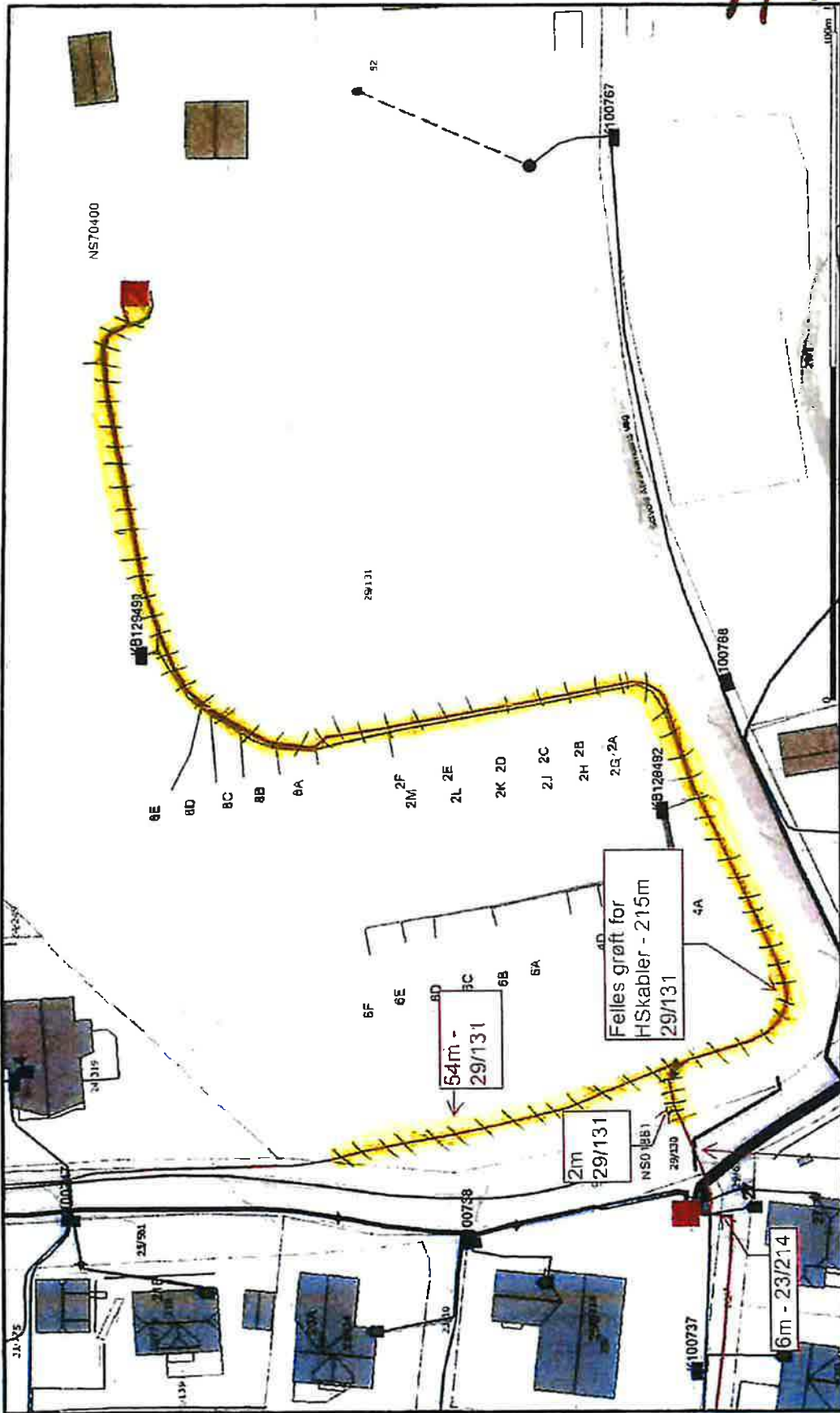
Trondheim...den 09.11.2017



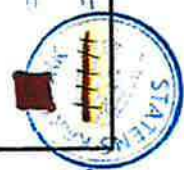
Bård Olav Uthus  
TrønderEnergi Nett AS



# RETT KODI *dine Etkodset* Vedlegg 1



NetBios Avdeling Nettdrift		TrønderEnergi	
Dato: 2017.07.31. Sign: espens		Dato: 2017.07.31. Sign: espens	
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.			
9m - 29/130 - Kryssing av vei		= Nettstasjon = Høydepunkt i jordkabel	



5



## ERKLÆRING

Undertegnede fullmaktshaver av eiendommen gnr.29 bnr.131 i Trondheim kommune, gir herved eiere av gnr. 29 bnr.149-152 med eventuelle senere seksjoner innenfor områdene B1-B6 og O\_BHG i gjeldende reguleringsplan R20130037 vedtatt i Trondheim bystyret 20.11.2014, vegrett over denne eiendommen langs regulert fellesadkomst fram til offentlig veg, mot deltakelse i vedlikeholdet av fellesadkomst / felles vegger.

Godhavn Utbygging AS kan inngå avtale med eventuelt naturlig tilgrensende framtidig utbyggingsområde, om vegrett til felles adkomstveg benevnt f\_KV5 i gjeldende reguleringsplan, uten at dette gir beboere eller velforening noen rett til kompensasjon eller andel av kompensasjon som Godhavn Utbygging AS måtte oppnå. Dog skal avtalen sikre at eventuelle framtidige brukere skal bidra til drift og vedlikehold av adkomstvegen på lik linje med øvrige rettighetshavere.

Gnr.24 bnr.9 tilhørende Trondheim kommune gis vegrett over eiendommen gnr.29 bnr.131 langs regulert fellesadkomst, mot deltakelse i vedlikeholdet av fellesadkomsten.

Eiere av gnr.29 bnr.149-152 med eventuelle senere seksjoner, gis rett til å knytte seg til felles vann- og avløpsledninger som ligger på gnr.29 bnr.131, samt rett og plikt til framtidig drift og vedlikehold av de private stikkledningene fram til fellesledningene. De skal også delta i framtidig drift og vedlikehold av de private fellesledningene. Dette omfatter vann- og avløpsledninger samt ledninger for avfallsug. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av av gnr.29 bnr.149-152 med eventuelle senere seksjoner må hvis deres tomt krysses av private stikkledninger og offentlige ledninger med eventuelle kummer eller fordrøyningsanlegg, tillate tilsyn, vedlikehold og reparasjon av disse ledningene med tilhørende kummer samt eventuelt omlegging av ledningene til annen dimensjon.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.149-152 med eventuelle senere seksjoner, gir Trondheim kommune rett til å legge, ha liggende og foreta framtidig drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger med kummer og fordrøyningsanlegg samt avfallsanlegg. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.149-152 med eventuelle senere seksjoner, gir Trønderenergi Nett AS org.nr. 978 631 029 rett til å ha liggende og å foreta framtidig drift og vedlikehold av ledningsnett/ kabler for strøm samt drifting og vedlikehold av nettstasjon. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.149-152 med eventuelle senere seksjoner, gir hverandre gjensidig rett til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger, samt avfallsanlegg, kabler for strøm, telefon, kabel-tv med mer over hverandres eiendommer. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Arealer avsatt til snøopplag langs vegkanter skal ikke blokkeres av gjerder, planter og lignende

Eiere av gnr.29 bnr.149 - 152 gir hverandre og tilgrensende eiendommer, rett til nødvendig adkomst over sin eiendom for vedlikehold av bebyggelse i nabogrense.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.149-152 med eventuelle senere seksjoner, er forpliktet til å være medlemmer av framtidig grendelag / velforening for fellesarealene innenfor områdene B1-B6 i ovennevnte reguleringsplan. Gjennom sitt medlemskap er de pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter for vedlikehold og drift av områdets fellesarealer, som for eksempel gangveger, tun-arealer, lekeplasser og lignende.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune og Godhavn Utbygging AS. Denne erklæring skal tinglyses.

org.nr. 942110464

Trondheim 09.11.2017

Godhavn Utbygging AS iht. fullmakt av 25.11.2014  
Organisasjonsnr. 960 239 318

  
Øyvind Estenstad

Erklæringen skal følge senere fradelte parseller fra eiendommen gnr.29 bnr.131 i Trondheim kommune



Doknr: 736352 Tinglyst: 07.05.2018  
STATENS KARTVERK



Rett kopi bekreftes  
Synnøve Brenno S.D.

## ERKLÆRING

Rett utskrift/kopi bekrefte  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Karte og planlegningskontoret

Undertegnede fullmaktshaver av eiendommen gnr.29 bnr.131 i Trondheim kommune, gir herved eiere av gnr. 29 bnr. 133-148 med eventuelle senere seksjoner innenfor områdene B1-B6 og O\_BHG i gjeldende reguleringsplan R20130037 vedtatt i Trondheim bystyret 20.11.2014, vegrett over denne eiendommen langs regulert fellesadkomst fram til offentlig veg, mot deltakelse i vedlikeholdet av fellesadkomst / felles vegger.

Godhavn Utbygging AS kan inngå avtale med eventuelt naturlig tilgrensende framtidig utbyggingsområde, om vegrett til felles adkomstveg benevnt f\_KV5 i gjeldende reguleringsplan, uten at dette gir beboere eller velforening noen rett til kompensasjon eller andel av kompensasjon som Godhavn Utbygging AS måtte oppnå. Dog skal avtalen sikre at eventuelle framtidige brukere skal bidra til drift og vedlikehold av adkomstvegen på lik linje med øvrige rettighetshavere.

Gnr.24 bnr.9 tilhørende Trondheim kommune gis vegrett over eiendommen gnr.29 bnr.131 langs regulert fellesadkomst, mot deltakelse i vedlikeholdet av fellesadkomsten.

Eiere av gnr.29 bnr.133-148 med eventuelle senere seksjoner, gis rett til å knytte seg til felles vann- og avløpsledninger som ligger på gnr.29 bnr.131, samt rett og plikt til framtidig drift og vedlikehold av de private stikkledningene fram til fellesledningene. De skal også delta i framtidig drift og vedlikehold av de private fellesledningene. Dette omfatter vann- og avløpsledninger samt ledninger for avfallsug. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av av gnr.29 bnr.133-148 med eventuelle senere seksjoner må hvis deres tomt krysses av private stikkledninger og offentlige ledninger med eventuelle kummer eller fordrøyningsanlegg, tillate tilsyn, vedlikehold og reparasjon av disse ledningene med tilhørende kummer samt eventuelt omlegging av ledningene til annen dimensjon.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.133-148 med eventuelle senere seksjoner, gir Trondheim kommune rett til å legge, ha liggende og foreta framtidig drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger med kummer og fordrøyningsanlegg samt avfallsanlegg. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.133-148 med eventuelle senere seksjoner, gir Trønderenergi Nett AS org.nr. 978 631 029 rett til å ha liggende og å foreta framtidig drift og vedlikehold av ledningsnett/ kabler for strøm samt drifting og vedlikehold av nettstasjon. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.133-148 med eventuelle senere seksjoner, gir hverandre gjensidig rett til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger, samt avfallsanlegg, kabler for strøm, telefon, kabel-tv med mer over hverandres eiendommer. Den eiendom som blir berørt av gravearbeidene, skal etter avsluttet arbeid settes i samme stand som før graving ble igangsatt.

Arealer avsatt til snøopplag langs vegkanter skal ikke blokkeres av gjerder, planter og lignende

Eiere av gnr.29 bnr.133 - 148 gir hverandre rett til nødvendig adkomst over sin eiendom for vedlikehold av bebyggelse i nabogrense.

Eier av eiendommene gnr.29 bnr.131 og eiere av gnr.29 bnr.133-148 med eventuelle senere seksjoner, er forpliktet til å være medlemmer av framtidig grendelag / velforening for fellesarealene innenfor områdene B1-B6 i ovennevnte reguleringsplan. Gjennom sitt medlemskap er de pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter for vedlikehold og drift av områdets fellesarealer, som for eksempel gangveger, tun-arealer, lekeplasser og lignende.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune og Godhavn Utbygging AS. Denne erklæring skal tinglyses.

Trondheim 12.09.2017

Godhavn Utbygging AS iht. fullmakt av 25.11.2014  
Organisasjonsnr. 960 239 318

Øyvind Estenstad

Erklæringen skal følge senere fradelte parseller fra eiendommen gnr.29 bnr.131 i Trondheim kommune



Doknr: 1005426 Tinglyst: 14.09.2017  
STATENS KARTVERK

**GODHAVN  
UTBYGGING**

Rett kopi bekrefte  
Synnøve Brenno S



# LØSØRE OG TILBEHØR

## **OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**

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

### **Generelt**

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

## FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**

Solveig Abrahamsens veg 22, 7054 Ranheim  
Gnr. 29, Bnr. 150, Snr. 8, Trondheim kommune.

**Oppdragsnummer:**

164251130

**Meglerforetak:**

PrivatMegleren Benum & Johansen

**Saksbehandler:**

Magne Opheim

**Telefon / Mobil:**

73 50 51 30 / 955 51 573

**E-post:**

magne.opheim@privatmegleren.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:**

**Kjøpesum** Kr \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

**Kl.**

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

**Totalt:** \_\_\_\_\_ **Kr** \_\_\_\_\_

Egenkapitalen består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Adr: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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