PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

HAAKON VII'S GATE 1A

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers 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.
164251178

Selger 1 navn
Vegard Ohr Havnen

Gateadresse
Haakon VII's gate 1A

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7041

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251178

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: «Vanlige» sprekker i overganger mellom vegg/tak enkelte steder.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tidligere eiere har lagt nye terrassebord

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251178

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251178

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164251178

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vegard Ohr Havnen	153d171867ab27d920932389d7d5dd28c515ec42	15.12.2025 06:58:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251178

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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Haakon VII's gate 1 A
7041 TRONDHEIM
5001/414/57/565/0/0

Rapportdato

31.12.2025

TG 0	0
TG 1	8
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	1

HAAKON VII'S GATE 1 A - 5001/414/57/565/0/0

Befaring utført den 11.12.2025 av:



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

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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.

HAAKON VII'S GATE 1 A - 5001/414/57/565/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

HAAKON VII'S GATE 1 A - 5001/414/57/565/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

HAAKON VII'S GATE 1 A - 5001/414/57/565/0/0

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

HAAKON VII'S GATE 1 A - 5001/414/57/565/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Haakon VII's gate 1 A , 7041, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/414/57/565/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2020

Tomt: 1 832 m^2

Hjemmelshaver(e): Vegard Havnen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Utvendige fasader fremstår med trekledning og pussede overflater. Vinduer og balkongdør fremstår med 3-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med papp eller lignende.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

HAAKON VII'S GATE 1 A - 5001/414/57/565/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

HAAKON VII'S GATE 1 A - 5001/414/57/565/0/0

3 Etasje

Primærrom	**Sekundærrom**	**BRA (P-ROM + S-ROM)**	**BTA**
40 m^2	3 m^2	43 m^2	47 m^2
Beskrivelse primærrom		**Beskrivelse sekundærrom**	
Gang, stue, kjøkken, baderom og soverom.		Bod/teknisk.	

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

3 Etasje

BRA-i	**BRA-e**	**BRA-b**	**Åpent areal (TBA)**
43 m^2	5 m^2	0 m^2	13 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Gang, stue, kjøkken, baderom og soverom samt bod/teknisk.	1 kjellerbod		Balkong

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

BRA
48 m^2

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

Oppsummert

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

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

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

HAAKON VII'S GATE 1 A - 5001/414/57/565/0/0

1 Dokumentasjon

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

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

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

Når ble egenerklæringen signert?
15.12.2025

2 Lovlighet

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

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 17.06.2022

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

HAAKON VII'S GATE 1 A - 5001/414/57/565/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
3 lags isolervindu med trekarm.

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.
Det observeres at dør til bod/teknisk har større skrapemerker men dette anses for å være kosmetisk.

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.

HAAKON VII'S GATE 1 A - 5001/414/57/565/0/0

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

Type:
Etablert balkong med utgang fra stue/kjøkken.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

HAAKON VII'S GATE 1 A - 5001/414/57/565/0/0

5 Bad

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Bad fremstår som ved byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

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

Totalvurdering av overflater

TG 1

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

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

HAAKON VII'S GATE 1 A - 5001/414/57/565/0/0

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

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

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

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

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.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

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

HAAKON VII'S GATE 1 A - 5001/414/57/565/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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

Levetid:

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

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HAAKON VII'S GATE 1 A - 5001/414/57/565/0/0

6 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 1

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

Type:
Betong

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

Totalvurdering av etasjeskille

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

HAAKON VII'S GATE 1 A - 5001/414/57/565/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

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

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin

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.

Levetid:

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

HAAKON VII'S GATE 1 A - 5001/414/57/565/0/0

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Bod/teknisk.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet 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 stengekraner ble ikke søkt påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

HAAKON VII'S GATE 1 A - 5001/414/57/565/0/0

Bilde



9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

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

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

HAAKON VII'S GATE 1 A - 5001/414/57/565/0/0

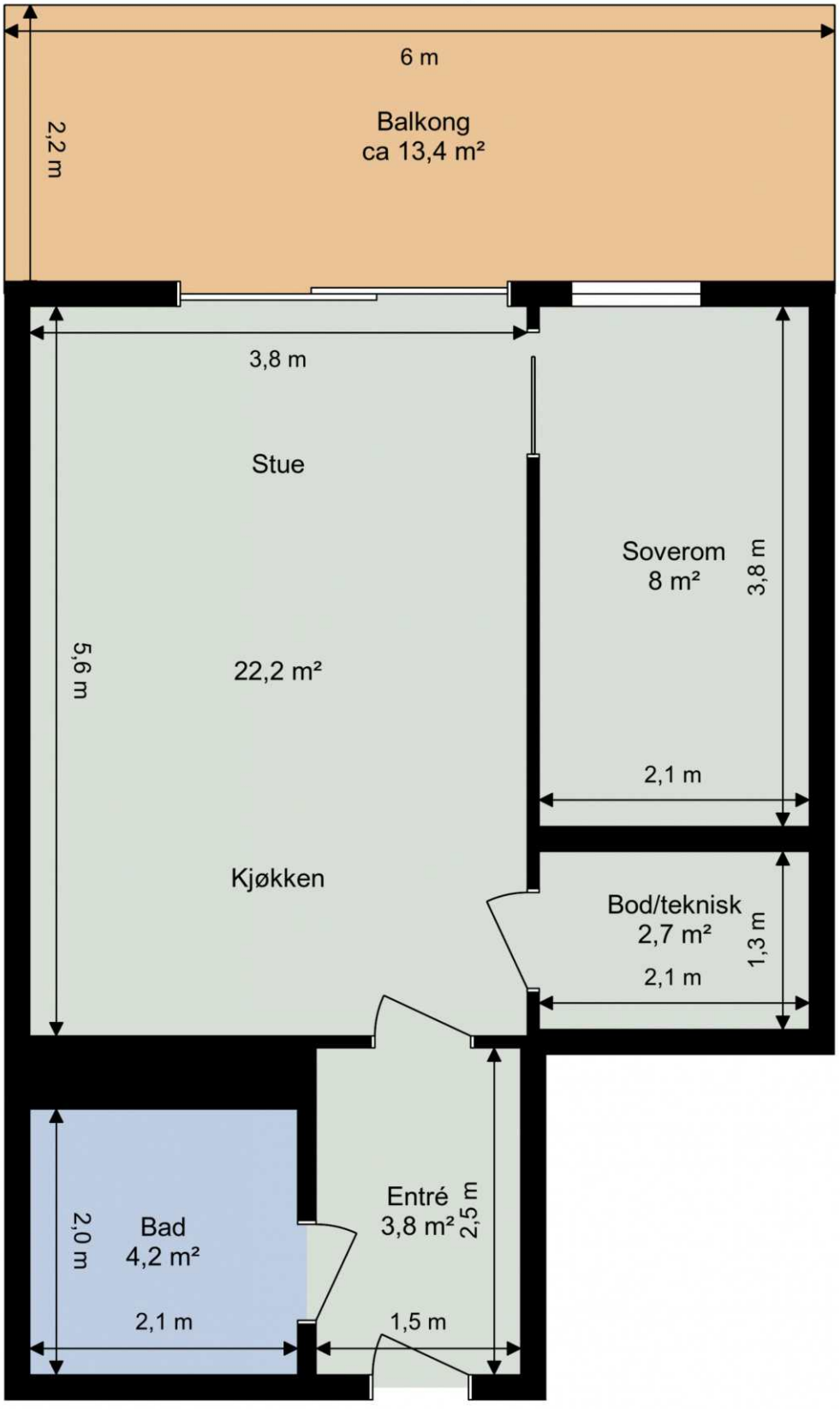
Bilde



HAAKON VII'S GATE 1 A - 5001/414/57/565/0/0

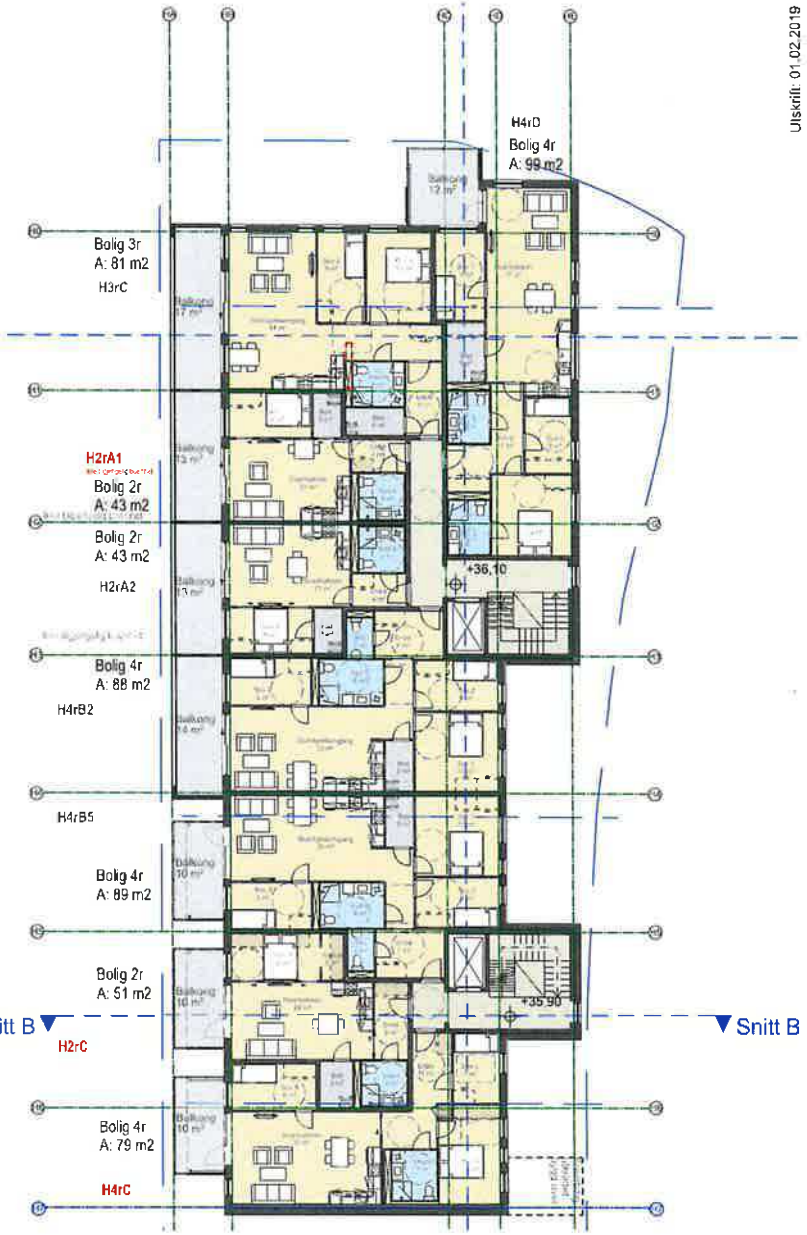
Haakon VII's gate 1A

3. Etasje



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





Utskrift: 01.02.2019

OBOS SKANSKA

Orienterende tegninger til IG1

1401901 Ladebyhagen nord

01.02.2019

E09 Plan 3

1:250

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

1401901

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2469223/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-12 14:50

Kartverket

Bygningsnr 300707836

Haakon VII's gate 1A **Haakon VII's gate 1B**



HUS H 3.ETASJE



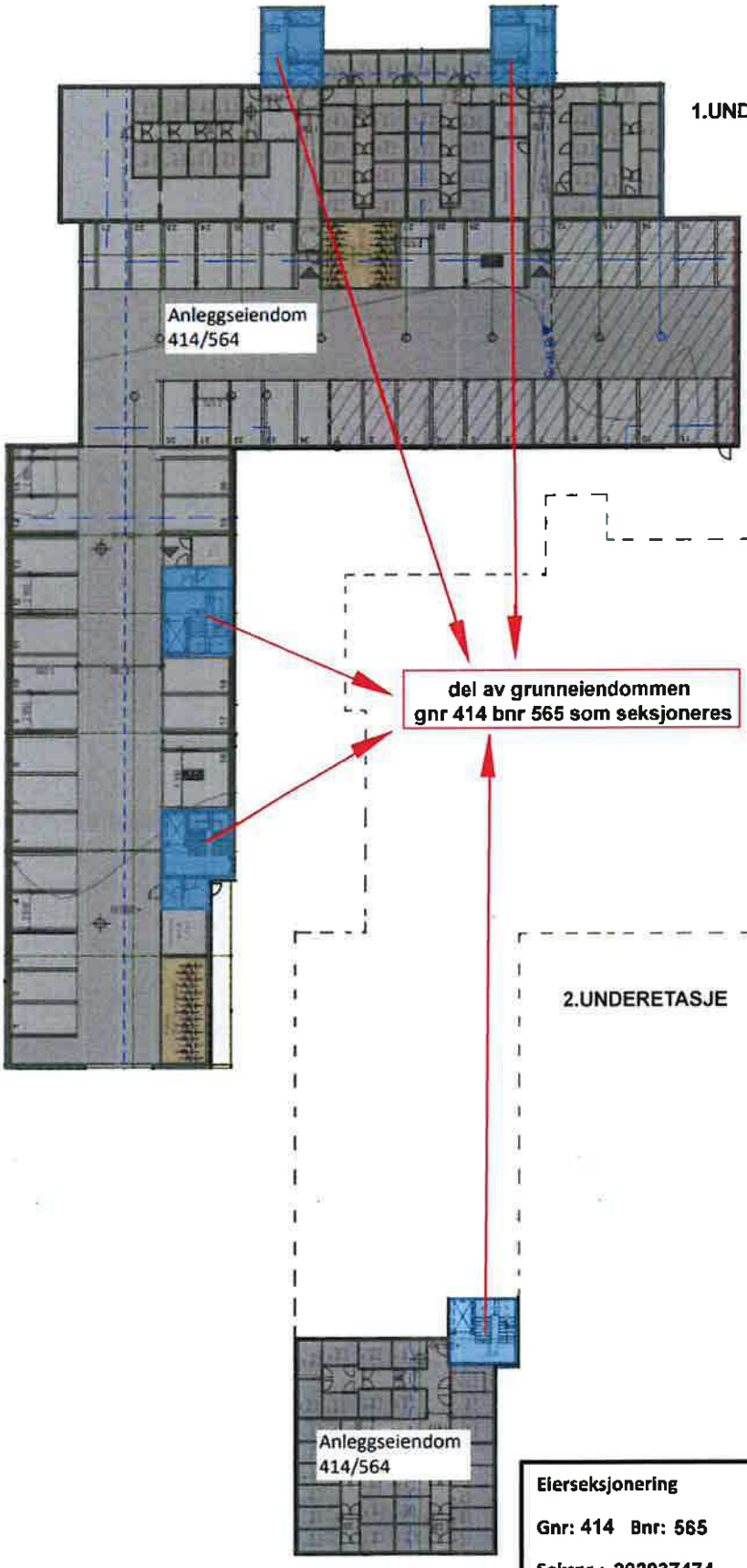
HUS H 4.ETASJE



HUS H 5.ETASJE

Eierseksjonering	
Gnr: 414 Bnr: 565	i Trondheim kommune
Saksnr.: 202037474	
Dato: 21.04.2020	Side 5 / 5

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2469223/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-12 14:50
Kartverket



Eierseksjonering

Gnr: 414 Bnr: 565 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202037474

Dato: 21.04.2020 Side 2/5

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 565	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Haakon VII's gate 1A-B og Harald Hårfagres gate 7-9, 7041 TRONDHEIM			
Hj.haver/Fester:				

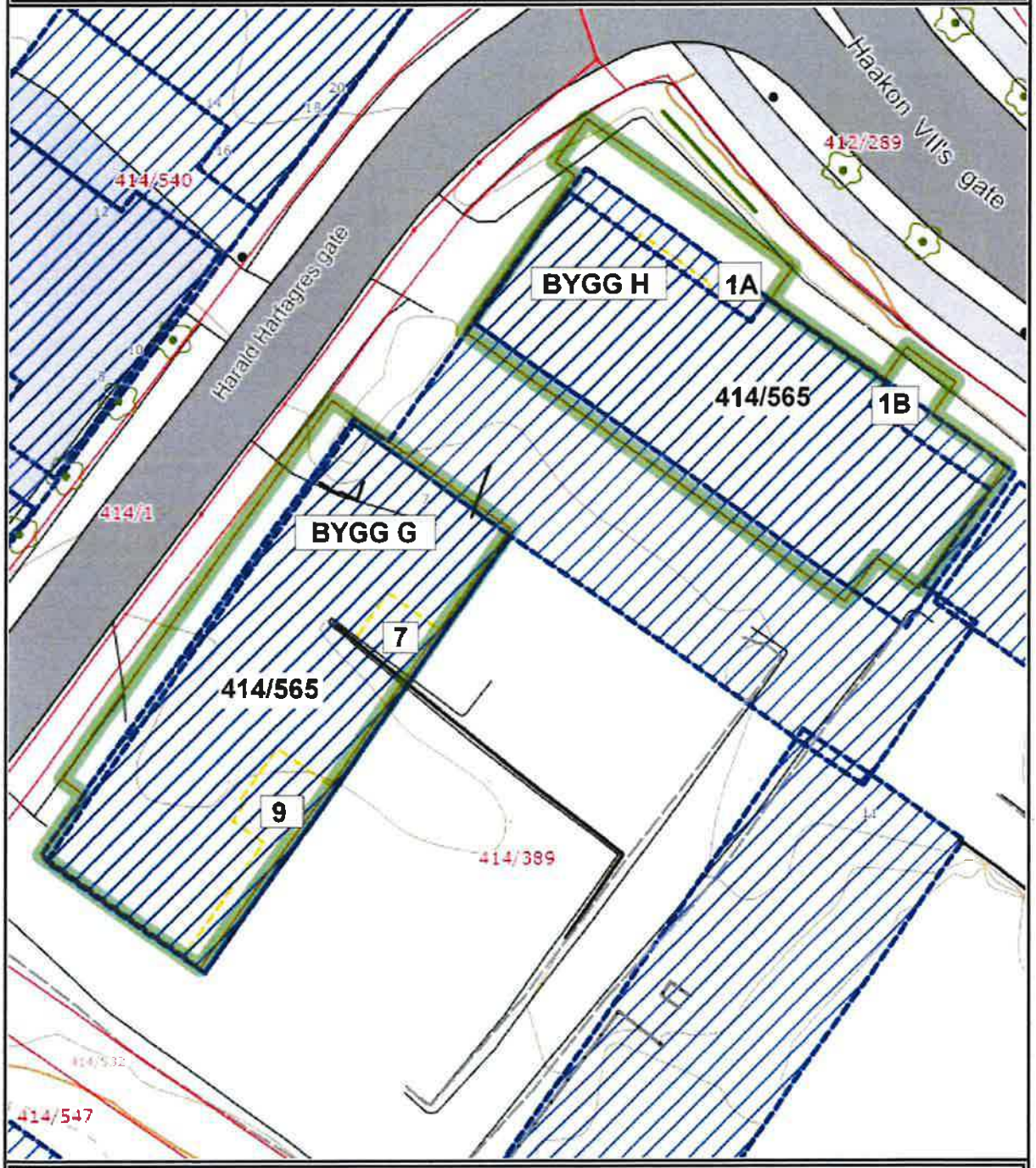
side 1/5

TRONDHEIM

Dato: 15/4-2020 Sign:

seksjonert eiendom markert med grønn strek

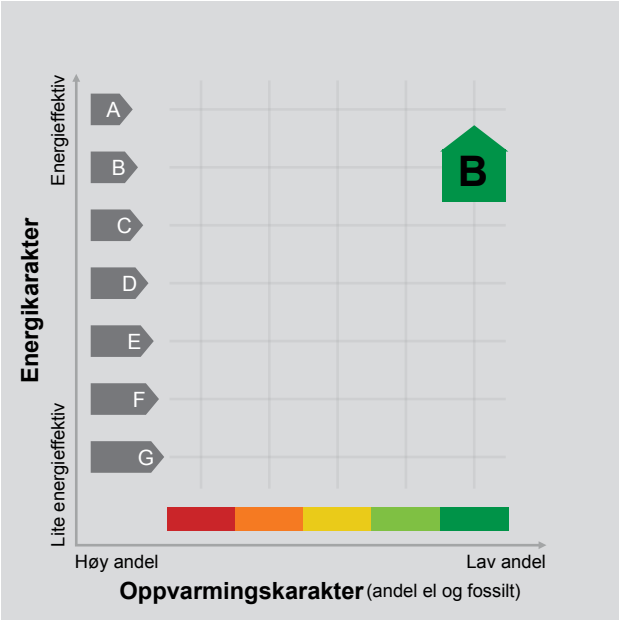
ikke målestokk



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

ENERGIATTEST

Adresse	Haakon VII's gate 1A
Postnummer	7041
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	414
Bruksnummer	565
Seksjonsnummer	57
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300707836
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	bc658d60-71c1-40e1-83b6-528fbb349c32
Dato	24.08.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Haakon VII's gate 1A
Postnummer: 7041
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0303
Dato: 24.08.2023 12:15:56
Energimerkenummer: bc658d60-71c1-40e1-83b6-528fbb349c32

Kommunenummer: 5001
Gårdsnummer: 414
Bruksnummer: 565
Seksjonsnummer: 57
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300707836

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: 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.

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

Deres ref.: 164251178 . Vår ref.: 2806-1-57 Dato: 13.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Morelltunet
Organisasjonsnr:	925540366
Seksjonseier:	Havnen, Vegard Ohr
Medeier:	
Leilighetsnummer:	57
Adresse:	Haakon Vii's Gate 1 A, 7041 TRONDHEIM
Seksjonsnummer:	57
Gnr.	414
Bnr.	389

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7487953.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Energiavregning: Ja - Techem Norge AS - Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år/pr. kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig/kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.noFor spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem. Selger må påregne å få faktura/kreditnota etter utflyttingsdato da avregningsdato kan variere. Utflytter er ansvarlig for sitt forbruk i eierperioden. Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Ikke alle leilighetene har parkeringsplass. Parkeringskjelleren er organisert som en egen eiendom, Ladebyhagen garasjesameie. Felleskostnader ifm garasjeplass kreves inn via garasjesameiet. Vedtekter følger vedlagt. Kontakt megleropplysninger@obos.no for felleskostnader på p-plass. Det tilfaller et eierskiftegebyr ved overføring av garasjeplass til ny eier, per p-plass. Bod følger leiligheten: Ja. Bod ligger i anleggeiendommen (Ladebyhagen Garasjesameie). Felleskostnader ifm bodområdet kreves inn via garasjesameiet. Kontakt megleropplysninger@obos.no for felleskostnader på bod. Gjør oppmerksom på at megleropplysninger også må innhentes for anleggseiendom, gnr. 414 bnr. 564. Ansvarlig for nøkkelbestilling: Styret, bestilling sendes morelltunet@styrerommet.no. Tv og internett bestilles fra OBOS OpenNet, via www.vibbo.no/morelltunet

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 741,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kontingent	200,00	
Akonto oppvarming	387,00	

Felleskostnader	1 109,00	1 175,54 fra 01.01.2026
Kabel-tv	15,00	
Bruksrett p-kjeller	30,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	417,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	13 092,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Karoline Aarvik Drangsholt pr. e-post: karoline.drangsholt@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

V E D T E K T E R

for

Sameiet Morelltunet, org. nr. 925 540 366

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Morelltunet. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 18.05.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 67 boligseksjoner på eiendommen gnr. 414, bnr. 565 i Trondheim kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor eventuell tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Blokk J, gnr 414, bnr xxx, er gitt varig bruksrett til å ha takterrasse på Sameiet Morelltunets fellesareal (felles takterrasse i 4. etg, i bygg H). Bruksretten er gitt under forutsetning av pliktig deltakelse i drift og vedlikehold knyttet til det arealet bruksretten gjelder. Se tinglyst erklæring vedr. utkraget areal over blokk H, av 7. juli 2020.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser, boder og felles utomhusområder

4-1 Organisering parkeringsplasser og boder

Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i Ladebyhagen Garasjesameie gnr. 414 bnr. 564, som har egne vedtekter. Seksjonseiere som har rett til parkering i parkeringskjeller får rettigheten sikret ved tinglyst realandel i Ladebyhagen Garasjesameie. Seksjonseier blir etter dette sameier i garasjesameiet og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet. Realandel tinglyst for parkering kan selges og overskjøtes til andre innenfor de eiendommer som skal ha rettigheter til Ladebyhagen Garasjesameie. Realandel kan ikke selges til andre som ikke skal ha tilknytning til sameiet. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon og som representerer bod, kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon.

4-2 Organisering av felles utomhusområder

Samtlige seksjoner eier en ideell andel i felles utomhusområder Ladebyhagen Fellessameie, gnr. 414 bnr. 389 som er felles grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Dette er organisert ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon. Ladebyhagen Fellessameie vil ha egne vedtekter som regulerer forholdet mellom eierne.

4-3 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget og felles utomhus kreves inn av Ladebyhagen Garasjesameie og Ladebyhagen Fellessameie.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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 til bruksenheten.

(2) 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 karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller 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, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, 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 felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(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 mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dette gjelder kabel-TV/bredbånd som fordeles likt og fjernvarme som fordeles etter forbruk.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes 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 besluttes 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 av bruksenheten (utkastelse)

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(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 stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte 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 alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

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.

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 og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(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 styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap 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 stedet 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 på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

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 årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) 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. 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
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

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, besluttes 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 fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 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. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

12. Prosjektet Ladebyhagen

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

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

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

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet. Bør vi ha med at selger har rett til å være representert i styret så lenge de har usolgte leiligheter.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2806
SAMEIET MORELLTUNET

Velkommen til årsmøte i SAMEIET MORELLTUNET

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

Dato for årsmøtet:

21. mai 2025 kl. 17:00, KA-senteret på Lade .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Utgifter som ikke er direkte knyttet til drift av sameiet.
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET MORELLTUNET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Ole Kristian Vik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2806 Sameiet Morelltunet revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Utgifter som ikke er direkte knyttet til drift av sameiet.

Forslag fremmet av:
Mikael Fjereide Sivertsvik

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Viser til sak skrevet på Vibbo tidligere. Etter at det har blitt godkjent utgifter til leieboliger i nytt bygg uten at beboere er informert eller har hatt anledning til å uttale seg, uavhengig av hva prisen pr leilighet var/er, ønsker vi vedtak på at styret må informere og be sameiet om lov til utgifter som ikke er direkte knyttet til drift av sameiet.

Styrets innstilling
Styrets vurdering av denne saken er at det ikke går utover vanlig forvaltning og dermed ikke faller under eierseksjonsloven §50, dvs. vi vurderer at dette er innenfor styrets mandat. Styret har vurdert at dette er et positivt tilbud, som kommer alle beboere til gode, og gikk derfor inn for å dekke aktuelle kostnader. Dersom slike saker hver gang likevel skal stemmes over blant alle beboere, vurderer styret at det blir vanskelig å drifte sameiet. Styret er til enhver tid opptatt av å holde kostnadene nede.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utgifter som ikke er direkte knyttet til drift av sameiet.
- Mot Utgifter som ikke er direkte knyttet til drift av sameiet.

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret kan ikke godkjenne utgifter som ikke er direkte knyttet til drift av sameiet, uten avstemning gjennom Vibbo eller på årsmøte.

2. Styrets forslag til vedtak: Slike saker faller inn under styrets mandat og det er derfor ikke behov for avstemning gjennom Vibbo eller på årsmøte.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 121 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 121 000,-

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Torill Kristin Svedhaug og Liv Haugen har sagt seg villige til å ta en ny periode.

Camilla Kristiansen går ut av styret.

Ingrid Lien har sagt seg villig til å gå inn i styret.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Ingrid** Lien

  Ingrid Lien har sagt seg villig til å bli nytt styremedlem.
- **Liv Haugen**
- **Torill Kristin Svedhaug**

Styrets årsrapport

Styrets melding

Sameiet Morelltunet — Årsmøte 2025

Styret i Sameiet Morelltunet redegjør for utført styrearbeid siden vårt siste årsmøte i 2024.

Styrets Arbeid

Styret i Sameiet Morelltunet har gjennomført og signert protokoll for 6 styremøter.

De første årene etter innflytting fra 2020 har styret jobbet mye med oppfølging mot OBOS og Skanska. Styrearbeidet i 2024/2025 er i stor grad preget av løpende oppgaver.

Budsjett 2024.

Styret har utarbeidet budsjett for 2025 sammen med forretningsfører Karoline Drangsholt fra OBOS. Budsjettet tar også i år hensyn til oppsparing av en liten buffer for framtidig vedlikehold og renovering.

Overskudd fra tidligere år har på samme måte bidratt til å etablere en buffer for framtidige utgifter. Felleskostnadene ble planmessig økt i 2024. Deretter planlegges felleskostnader å bli indeksregulert på årsbasis.

Vaktmestertjeneste i Morelltunet.

Våre vaktmestertjenester utføres av Bygg- og Landskapspleie AS. Styret er meget fornøyd med dette samarbeidet. Selskapet og tjenestene fra vår vaktmester har også blitt videre anbefalt til våre nye naboer i Solbærtunet og Ripsbærtunet.

Service- og Driftsavtaler.

Alle nødvendige serviceavtaler med tekniske leverandører på heis, vann og avløp, elektriker, mm løper uforandret i år.

Elektronisk kommunikasjon med forretningsfører.

OBOS ved Karoline Drangsholt er er forretningsfører for sameiet. Hun bistår også beboere i spørsmål om felleskostnader og fakturering.

Saker meldt inn av beboere.

Styret kommuniserer jevnlig med beboerne via Vibbo. Styrets målsetting er å besvare meldingene innen rimelig tid, og ikke minst gjøre nødvendige tiltak, i samarbeide med den enkelte beboer, vaktmester, OBOS eller andre.

Takterrasse

Takterrassen er ferdigstilt, og er klar til bruk for alle beboere i Morelltunet.

Det vil bli satt opp en plantekasse til. Bord med benker som har stått der siden byggeperioden, vil bli beiset. Vaktmesteren vil bistå med dette.

Naboenes sjenerede utebelysning, Harald Hårfagres gate

Etter flere års arbeide fra tidligere styre og videre oppfølging fra nåværende, kom vi i dialog med den nye styret til våre naboer. Etter ytterligere dialog og avklaringer mellom oss, ble vi enige om at Morelltunet skulle betale for elektrikers arbeide med å redusere lys-intensiteten. Styret i Morelltunet kontaktet aktuelt elektrikerfirma, og jobben ble gjenomført. Resultatet ble veldig bra.

HMS-arbeid

Lovpålagt HMS arbeid utføres av underleverandører i regi av vaktmester. Styret deltar i denne prosessen.

Maling av fellesarealer

Det er gjennomført vedlikehold (maling) av de nederste etasjene, i alle oppgangene. Det ble her hentet inn to pristilbud før arbeidet ble igangsatt. Arbeidet har kostet ca 200.000???. Styret er godt fornøyd med resultatet av arbeidet.

Tilsvarende vedlikehold planlegges også for de resterende etasjene, hvor tilbud er hentet inn. Pristilbudet for de resterende etasjene er litt i underkant av 180.000,-.

Samarbeid med Ladebyhagen Garasjesameiet

Garasjesameiet består av representanter fra de 4 styrene som har felles garasjeanlegg i Ladebyhagen. Det 5. styremedlemmet har dette året vært Magnus Risstad i OBOS som representerer det siste byggetrinnet som er under oppføring. Det siste året har vært brukt til å etablere et fullstendig garasjesameie og få i gang en normal drift. De viktigste sakene garasjesameiet har behandlet, er sikkerhet, vedlikehold og installasjon av nye vannmålere.

Innstallasjon av nye vannmålere ble enstemmig vedtatt av garasjesameiet med myndighet fra alle sameiene: Trondheim kommune har endret kravene til kommunal vannmåling og også hvilken type vannmåler kommunen leverer. Dette medfører at de fremover vil bytte eksisterende vannmålere til fjernavleste målere. De vannmålerne som nå er montert i BT4 og BT5, er utstyrt med kommunikasjonsutstyr som samler inn data om forbruk av varmt vann. Når de kommunale målerne nå blir byttet ut, vil dette kommunikasjonsutstyret bli frakoblet.

Trondheim kommune tillater ikke tilkobling til de nye målerne, og vi som boligselskap vil derfor stå uten mulighet til å lese av og fordele forbruk av varmtvann. Med den skisserte løsningen fra Techem vil man kunne montere nye målere istedenfor de kommunale, man får ivaretatt muligheten for fjernavlesing, og boligselskapet slipper leiekostnaden for målere fra Trondheim kommune. Dette vil føre med seg en investeringskostnad og bytte av vannmålere for oss i Morelltunet. Garasjesameiet har vedtatt løsningen fra Techem og eksisterende vannmålere vil derfor bli byttet ut.

Samarbeid med Ladebyhagen Fellessameiet

Styret for Fellessameiet Ladebyhagen nord har en representant fra styrene i hvert sameie/ borettslag, 4 styremedlemmer totalt. Liv Haugen representerer Morelltunet. Styreleder fram til årsmøte er Torunn Varmedal. Magnus Risstad fra OBOS deltar og representerer siste byggetrinn.

Styret har jobbet med:

· Begrensing av kjøring mellom blokkene. OBOS setter opp bommer i gangvegen Haakons VII's gt og Håkon Mangussonsgt. Bommene kommer opp i tilknytning til ferdigstillelse av siste byggetrinn. OBOS plasserer ut blomsterkasser for å sperre undergangene mellom blokkene i Haakon VII's gt.. Fellessamseiet må står for beplanting.

· Det er inngått avtale med Lekeplassinspektøren AS for HMS-befaring på lekeplasser i 2025.

· Oppfølging av utearelaler. Utearealene for BT4, Morelltunet er overtatt og driftes av Bygg og Landskapspleie AS, se punkt om vaktmestertjenester. Utearealene for BT5, Solbær- og Ripstunene skal overtas i 2025. Fellessameiet inngår drriftsavtale.

· Utleiearealene i Hylleblomstunet. Fellessameiet vil ha ansvaret for utleie og drift av arealene. Regler for utleie vil bli utarbeidet i samarbeid med OBOS og ut fra erfaringer med tilsvarende arealer i andre borettslag.

SAMEIET MORELLTUNET
ORG.NR. 925 540 366, KUNDENR. 2806

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 502 570	1 251 624	1 502 000	1 616 000
Andre inntekter	3	8 787	26 623	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 511 357**	**1 278 247**	**1 502 000**	**1 616 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 005	-13 226	-17 005	-17 000
Styrehonorar	5	-120 600	-93 800	-120 600	-121 000
Revisjonshonorar	6	-8 199	-9 760	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-98 605	-93 773	-96 600	-101 000
Konsulenthonorar	7	-9 762	-53 063	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-528 743	-338 986	-352 000	-379 000
Forsikringer		-111 825	-106 965	-115 000	-138 000
Kommunale avgifter	9	-9 735	-6 288	-7 000	-8 000
Kostnader sameie	10	-214 400	-107 200	-160 800	-160 800
Energi/fyring	11	-146 518	-160 379	-155 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-15 075	-15 075	-15 500	-16 000
Andre driftskostnader	12	-229 728	-249 177	-295 500	-259 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 510 195**	**-1 247 691**	**-1 352 005**	**-1 386 800**
DRIFTSRESULTAT		**1 162**	**30 556**	**149 995**	**229 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	44 437	29 206	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**44 437**	**29 206**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**45 599**	**59 762**	**149 995**	**229 200**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		45 599	59 762		

SAMEIET MORELLTUNET
ORG.NR. 925 540 366, KUNDENR. 2806

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 422	1 597
Forskuddsbetalte kostnader		93 528	80 086
Driftskonto OBOS-banken		246 841	308 745
Sparekonto OBOS-banken		1 242 707	1 036 740
SUM OMLØPSMIDLER		**1 589 498**	**1 427 168**
SUM EIENDELER		**1 589 498**	**1 427 168**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 396 061	1 350 462
SUM EGENKAPITAL		**1 396 061**	**1 350 462**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 279	29 625
Leverandørgjeld		145 231	47 081
Annen kortsiktig gjeld	14	11 927	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**193 437**	**76 706**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 589 498**	**1 427 168**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 08.04.2025
Styret i Sameiet Morelltunet

Ole Kristian Vik /s/ Liv Haugen /s/ Camilla Kristiansen /s/

Torill Kristin Svedhaug /s/

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET MORELLTUNET

Organisasjonsnummer: 925540366
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 17:00, KA-senteret på Lade .

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styreleder Ole Kristian Vik er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Karoline Drangsholt foreslått. Som protokollvitner ble Geir Bastiansen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Utgifter som ikke er direkte knyttet til drift av sameiet.

Fremmet av: Mikael Fjereide Sivertsvik

Viser til sak skrevet på Vibbo tidligere. Etter at det har blitt godkjent utgifter til leieboliger i nytt bygg uten at beboere er informert eller har hatt anledning til å uttale seg, uavhengig av hva prisen pr leilighet var/er, ønsker vi vedtak på at styret må informere og be sameiet om lov til utgifter som ikke er direkte knyttet til drift av sameiet.

Styrets innstilling
Styrets vurdering av denne saken er at det ikke går utover vanlig forvaltning og dermed ikke faller under eierseksjonsloven §50, dvs. vi vurderer at dette er innenfor styrets mandat. Styret har vurdert at dette er et positivt tilbud, som kommer alle beboere til gode, og gikk derfor inn for å dekke aktuelle kostnader. Dersom slike saker hver gang likevel skal stemmes over blant alle beboere, vurderer styret at det blir vanskelig å drifte sameiet. Styret er til enhver tid opptatt av å holde kostnadene nede.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret kan ikke godkjenne utgifter som ikke er direkte knyttet til drift av sameiet, uten avstemning gjennom Vibbo eller på årsmøte.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag til vedtak: Slike saker faller inn under styrets mandat og det er derfor ikke behov for avstemning gjennom Vibbo eller på årsmøte.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Styret sørger for informasjon til beboerne på Vibbo med mulighet for tilbakemelding på store saker som skal gjennomføres.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 121 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 121 000,-

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Torill Kristin Svedhaug og Liv Haugen har sagt seg villige til å ta en ny periode.

Camilla Kristiansen går ut av styret.

Ingrid Lien har sagt seg villig til å gå inn i styret.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Liv Haugen
Torill Kristin Svedhaug

Følgende stilte til valg:
Liv Haugen
Torill Kristin Svedhaug

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Lien

Følgende stilte til valg:
Ingrid Lien

Vedtekter

for

Ladebyhagen Garasjesameie

Vedtatt på stiftelsesmøte 03.09.2020

§ 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Ladebyhagen Garasjesameie

§ 2 Formål og virkemidler

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

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

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

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

En bod tilsvarer en eierandel på 1/244 og en garasjeplass tilsvarer 2/170.
Nevner utvides trinnvis iht. utvidelsen av eiendommen (utbygging av nye byggetrinn).
Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på årsmøte.

Sameiere er seksjonseiere i følgende boligselskap og utbyggingsselskap:

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

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

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

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

Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra

utbygger.

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

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

§ 5 Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

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

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

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod

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

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

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

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

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

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

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

Det er et begrenset antall HC – plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er

ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

§ 7 Betaling av fellesutgifter

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

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

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon

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

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

§ 8 Ordinært sameiermøte

8.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

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

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

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

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

8.5 Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak

for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

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

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

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

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 10 Sameiets styre

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

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §14.

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

10.3 Styret skal blant annet:

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

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

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

10.6 Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative

formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

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

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

§ 11 Ordensregler

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

§ 12 Diverse bestemmelser

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

§ 13 Oppløsning.

13.1 Sameiet kan ikke oppløses.

§ 14 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

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

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

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

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

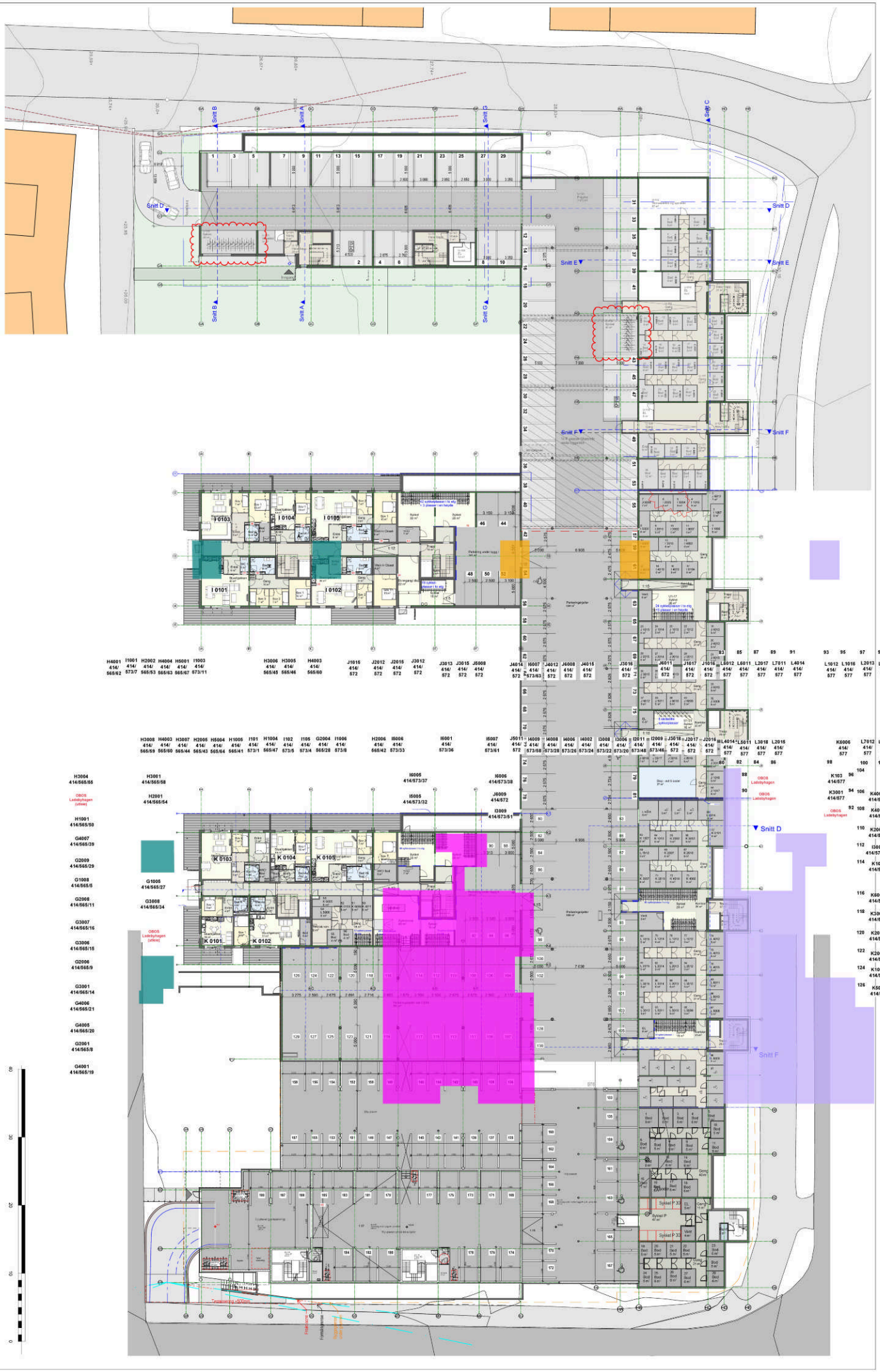
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

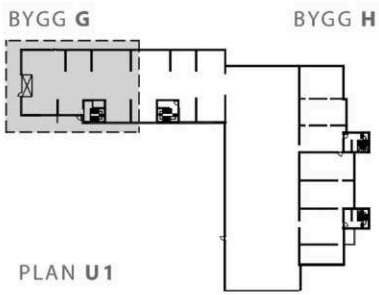
4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

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

§ 15 Kameraovervåkning

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


Snitt A
Snitt B
Snitt C
Snitt D
Snitt E
Snitt F
Snitt G
K 0103
K 0104
K 0105
K 0101
K 0102
I 0103
I 0104
I 0105
I 0101
I 0102
OBOS Ladebyhagen (utleie)
Forelørig 28.08.2023
OBOS
PKA
SKANSKA
Ladebyhagen Nord - Haakon VIIs 3 m fl
Oversiktsplan U1
Forelørig
0
10
20
30
40





Utskrift: 10/08/2020



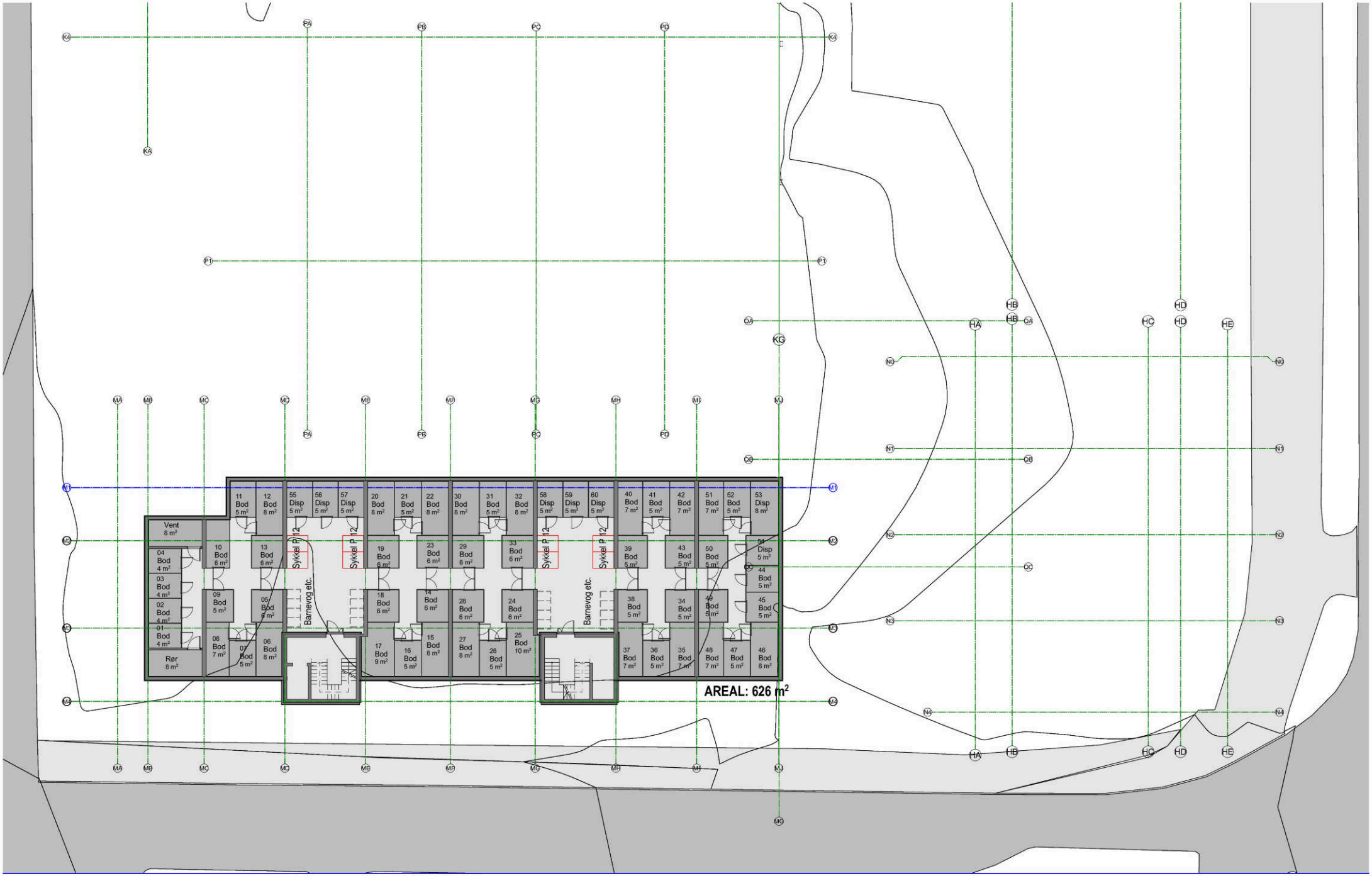
SALGSTEGNINGER 1:200(A4) 10/08/2020

Ladebyhagen bygg G og H

G - U2 kjelleretasje (med nummer)

OBOS pka ARKITEKTER

#1401901



FIL: 1401912 LBH BT7 forprosjekt hovedfil

SKANSKA
OBOS

Rammesøknad

Ladebyhagen byggetrinn 7

E-01

Plan U2

Utskrift: 19.01.2022

1:250 (A3)

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

1401912

Protokoll til årsmøte 2025 for LADEBYHAGEN GARASJESAMEIE

Organisasjonsnummer: 825617302
Møtet ble avholdt 2. juni kl. 17:00, Ladebyhagen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 4
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Roar Berg

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Stemmeberettigede er en representant fra hvert styre, utnevnt av hvert enkelt styre.

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Stemmeberettigede er en representant fra hvert styre, utnevnt av hvert enkelt styre. Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Nina Antonsen foreslått. Som protokollvitne ble Erlend Storvig foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Forvirring rundt innkalling; OBOS har invitert hvert enkelt styre til å delta og være stemmeberettiget, men det står samtidig i innkallingen til Årsmøte 2025 (tilgjengelig på Vibbo for alle) at alle eiere har anledning til å møte og at de er stemmeberettiget. Ser ut til at standard mal for Årsmøte er benyttet, og ikke korrigert ihht innkalling.

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt av OBOS, slik det fremgår av mail fra Karoline Drangsholt 23.05.2025.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. Fremmet forslag om at styret ser på posten Andre inntekter som inneholder overskudd fra elbillading før neste styremøte.

✓ **Vedtatt.**

6. Etablering parkering for scooter og MC

Etablere et areal med oppmerkede plasser for scooter og MC.

Styrets innstilling
Styret ser positivt på saken.

Forslag til vedtak:
Godkjennes

✓ **Vedtatt.**

7. Etablere utleie av parkeringsplasstjeneste for beboerne

Fremmet av: Margit Kvalheim

Ihht Garasjesameiets vedtekter, presiseres at det kun er snakk om deling mellom beboere i Ladebyhagen Nord (ikke anledning til å leie ut til eksterne).

Eksempel på delingstjeneste:
https://www.garasjedeling.no/client/ eller https://elmautvikling.no/sameieparkering-2/

Styrets innstilling
Styret ser positivt på forslaget.

Forslag til vedtak:
Godkjennes

✓ **Vedtatt.**

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Styrets innstilling
Styret vedtar følgende fordeling av styrehonorar for perioden 24/25:

Roar Berg: 50.000 kr

Christoffer Okkenhaug: 40.000 kr

Camilla Dypvik Kristiansen: 30.000 kr

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Antonsen

Følgende stilte til valg:
Nina Antonsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Terje Malvik
Magnus Risstad
Representant fra Sameiet Morelltunet
Erlend Storvig

Følgende stilte til valg:
Terje Malvik
Magnus Risstad
Representant fra Sameiet Morelltunet
Erlend Storvig

Varamedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Vedtekter

for

Ladebyhagen Fellessameie

Vedtatt på sameiermøte den 03.09.20

§ 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Ladebyhagen Fellessameie.

§ 2 Formål og virkemidler

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

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

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Ladebyhagen Fellessameie sin eiendom. Én eierandel er 1/344. Eierandelen tilsvarer 1 ideell andel per eierseksjon i følgende boligsameie og utbyggingsselskap:

	Org.nr.	Sameierbrøk
Sameiet Morelltunet	925 540 366	67/344
Sameiet Solbærtunet	929 272 161	63/344
Ripsbærtunet Borettslag	929 096 398	33/344
Tindvedtunet Borettslag	931 192 310	101/344
OBOS Nye Hjem AS (utbyggingsselskapet)	935 283 280	80/344

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

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

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

§ 5 Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

§ 6 Betaling av felles utgifter

6.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

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

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

6.2 Som kostnader på sameiets område anses blant annet:

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

§ 7 Ordinært sameiermøte

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9 Sameiets styre

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

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §13

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

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

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

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

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

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

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

§ 10 Ordensregler

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

§ 11 Diverse bestemmelser

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

§ 12 Oppløsning.

12.1 Sameiet kan ikke oppløses.

§ 13 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

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

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

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

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

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

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

oOOo

Protokoll til årsmøte 2025 for LADEBYHAGEN FELLESSAMEIE

Organisasjonsnummer: 925616990
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. mai kl. 09:00 til 31. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 3.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Torunn Varmdal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 201
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Liv Haugen og Pia Skarlo er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 201
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: 201
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **201**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 70000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **201**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av styremedlemmer

Torunn Varmdal går ut fra styret ved årsmøtet.

Styret i Fellessameiet 2025/2026 består av:

Pia Skarlo (representerer Tindvedtunet)

Liv Haugen (representerer Morelltunet)

Trude Grønnesby (representerer Solbærtunet)

Jo Erik Øverby (representerer Ripsbærtunet)

Magnus Risstad (fra OBOS, representerer siste byggetrinn Hylleblomsttunet)

Styret konstituerer seg selv.

> **Forslag til vedtak:**
> Styremedlemmene godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **201**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Monica Aas Farbu	BYGG-20/82906 oppgis ved alle henvendelser		17.06.2022

Harald Hårfagres gate, Ladebyhagen nord, ferdigattest for to boligblokker (blokk G og H) med felles parkeringskjeller og uteareal

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	414/389/0/0, 414/565/0/1, 414/564/0/0
Bygningsnummer:	300707832, 300707836, 300785992
Ansvarlig søker:	PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS
Tiltakshaver:	OBOS NYE HJEM AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Monica Aas Farbu
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: OBOS NYE HJEM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 03.06.2022.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak:

- Rammetillatelse BYGG-18/82841-6 datert 03.10.2018
- Igangsettingstillatelse del 1 BYGG-18/82841-14 datert 28.02.2019
- Igangsettingstillatelse del 2 BYGG-18/82841-19 datert 25.04.2019
- Igangsettingstillatelse del 3 BYGG-18/82841-25 datert 29.08.2019
- Igangsettingstillatelse del 4 BYGG-20/82906-04 datert 24.03.2020
- Dispensasjoner BYGG-20/82906-18 datert 22.02.2021

Det er gitt midlertidig brukstillatelse for blokk G i vedtak BYGG-20/82906-7 datert 07.08.2020 og for blokk H i vedtak BYGG-20/82906-11 datert 14.10.2020.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

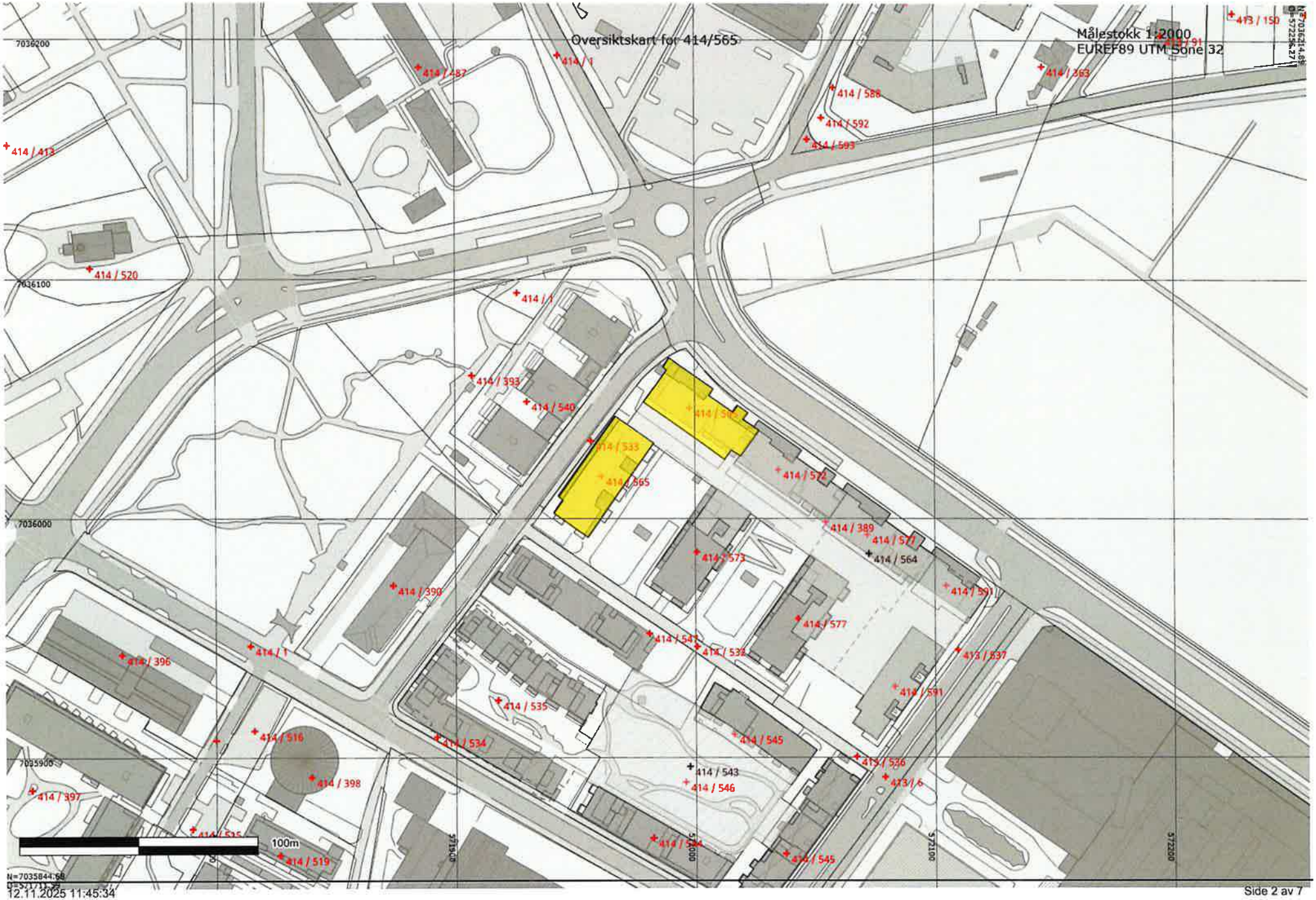
Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 565	Fnr: 0	Snr: 57
Adresse:	Haakon VII's gate 1A 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

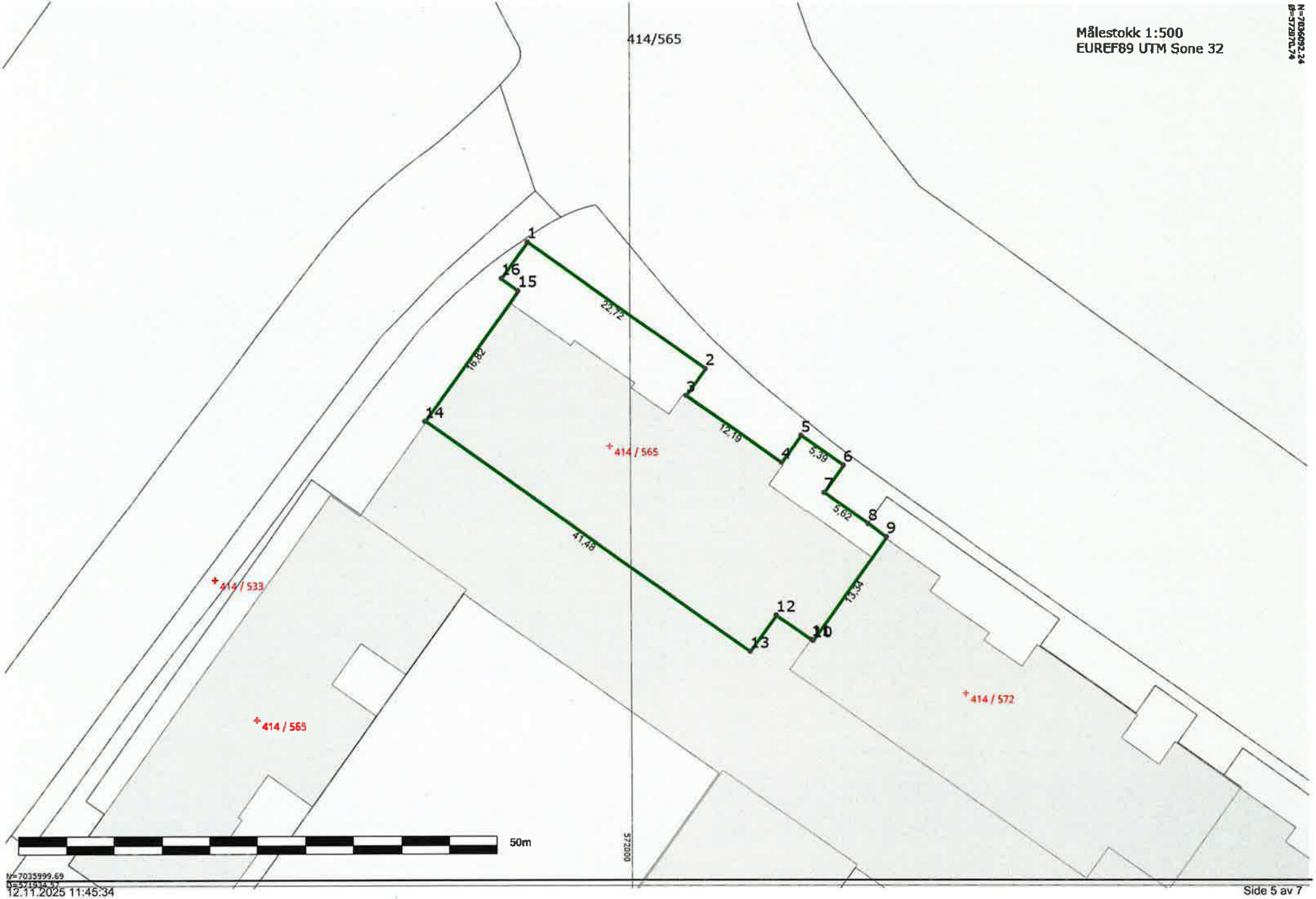


Tegnforklaring

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


Oversiktskart for 414/565
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
7036200
7036100
7036000
7035900
572100
572200
100m
414 / 565
414 / 533
414 / 534
414 / 535
414 / 536
414 / 537
414 / 538
414 / 539
414 / 540
414 / 541
414 / 542
414 / 543
414 / 544
414 / 545
414 / 546
414 / 547
414 / 564
414 / 573
414 / 577
414 / 591
414 / 1
414 / 150
414 / 363
414 / 388
414 / 389
414 / 390
414 / 393
414 / 396
414 / 397
414 / 398
414 / 413
414 / 487
414 / 516
414 / 519
414 / 520
414 / 592
414 / 593


414/565 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=7035613.63
Ø=572030.11
414 / 393
414 / 540
414 / 565
414 / 533
414 / 565
414 / 573
1
2
3
4
5
6
7
19.74
41.06
47.25
17.33
6.57
7036000
572000
50m
N=7035971.07
Ø=571893.94
12.11.2025 11:45:34

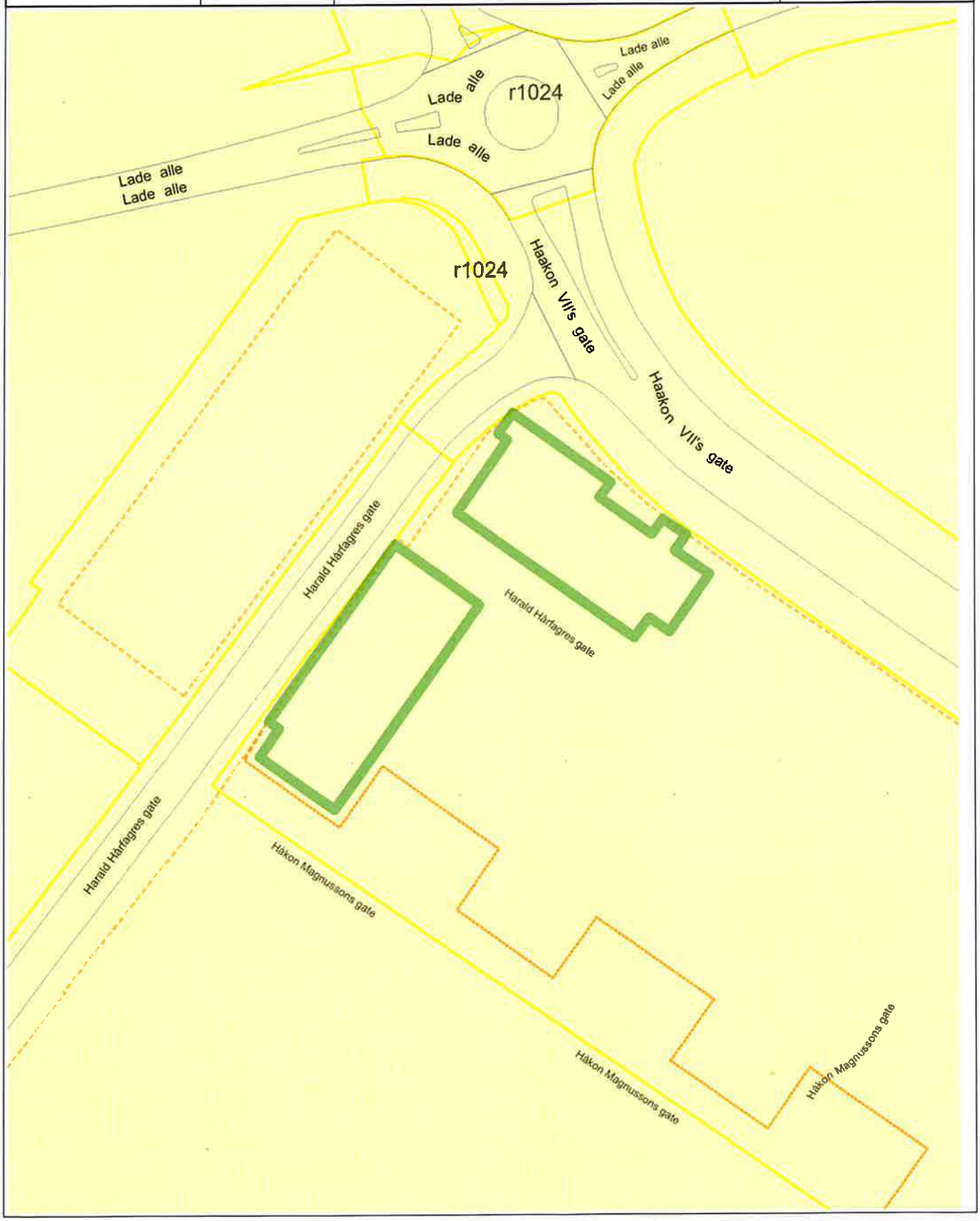

414/565
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=7036092.24
Ø=572070.74
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
12
13
14
15
16
22,72
16,82
12,19
5,39
5,02
13,34
41,48
414 / 565
414 / 533
414 / 565
414 / 572
50m
572000
N=7035999.69
Ø=571934.52
12.11.2025 11:45:34
Side 5 av 7

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 565	Fnr: 0	Snr: 57
Adresse:	Haakon VII's gate 1A 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 565	Fnr: 0	Snr: 57
Adresse:	Haakon VII's gate 1A 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense fiktiv


Bestemmelseområde #12 Bynaturpark


Hensyn bevaring naturmiljø


Byggegrense - grønn strek


Jernbane - på bakken


Hovedveg


Byggesone 2


Næringsbebyggelse


Blå/grønnstruktur


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Veg


Hensyn annen fare (avfallsdeponi)


Hensyn bevaring kulturmiljø


Turveg / turdrag


Jernbane - bro


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 3


Idrettsanlegg


LNFR


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi


Hensyn landbruk (grønn strek)


Krav om felles planleggeing


Framtidig turveg / turdrag


Kollektivtrase


Byggesone 1


Offentlig eller privat tjenesteyting


Grav og urnelund


Friluftsområde i sjø

Reguleringsplaner

Trondheim	Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 565	Fnr: 0	Snr: 57	Målestokk 1:1000
	Adresse:	Haakon VII's gate 1A 7041 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

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

REGULERING PÅ GRUNNEN



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:14/6527 r20150014

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

Detaljregulering med bestemmelser

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

Møte 26.10.2017 og saksnummer 155/17 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

.....
formannskapssekretær

TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Gang-/sykkelveg (2015)

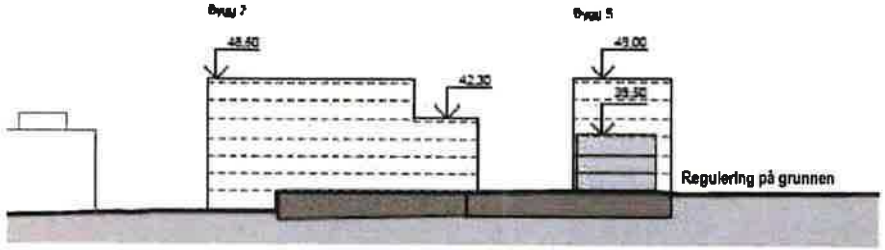
PBL § 12-6 HENSYNSSONER

SIKRINGSSONE

- Frisikt (140)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

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



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

0 10 20 30 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

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

Regulering på grunnen – plankart 1 av 2

Målestokk 1:1000 (A3)

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

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

Forslagsstiller: pka ARKITEKTER

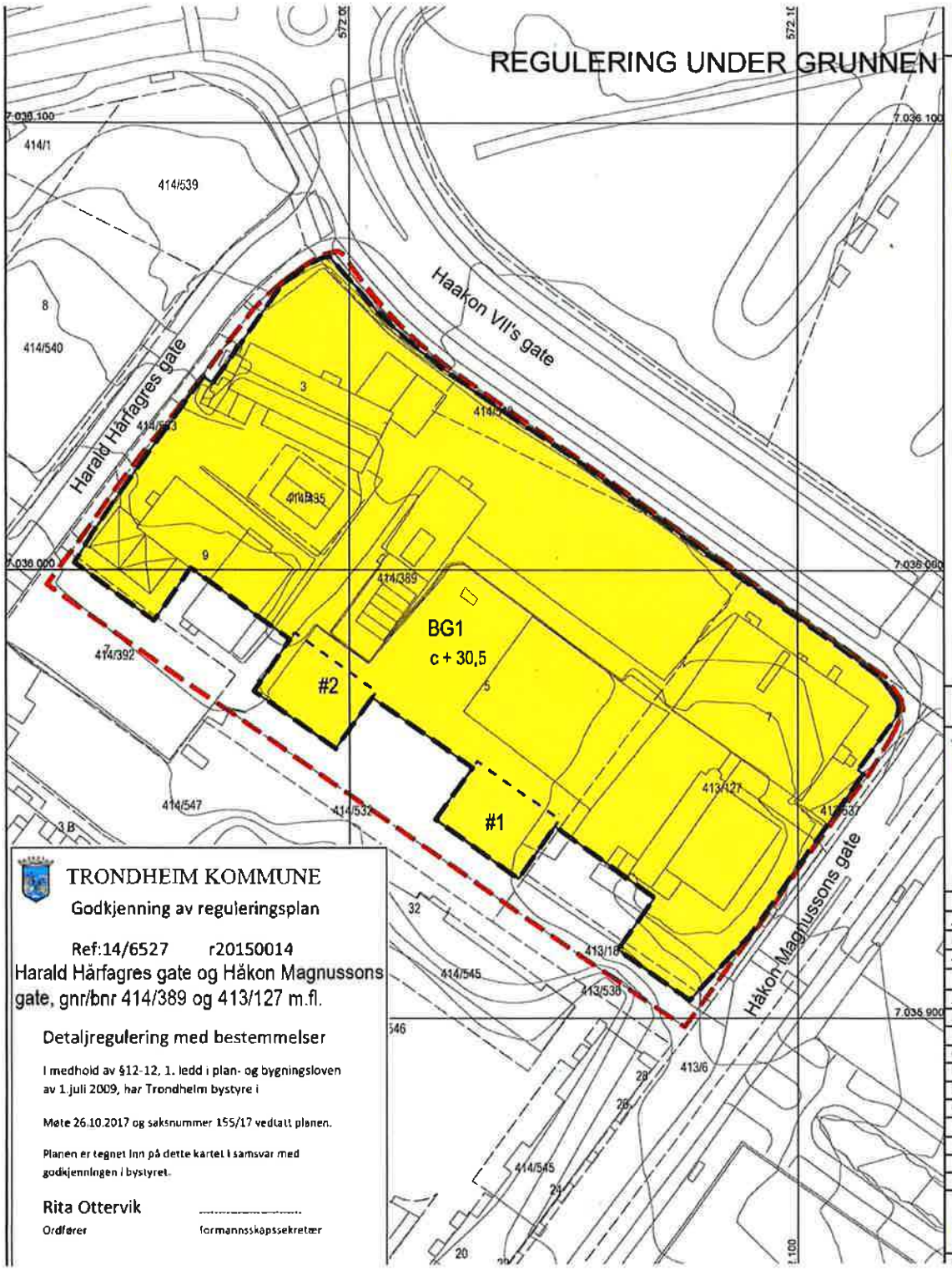
Plan utarbeidet av: RAMBØLL

Dato: 27.06.2016

Reguleringsplannr: r20150014

Kommunens saksnr: 14/6527

REGULERING UNDER GRUNNEN



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (1119)

PBL § 12-7 BESTEMMELSER

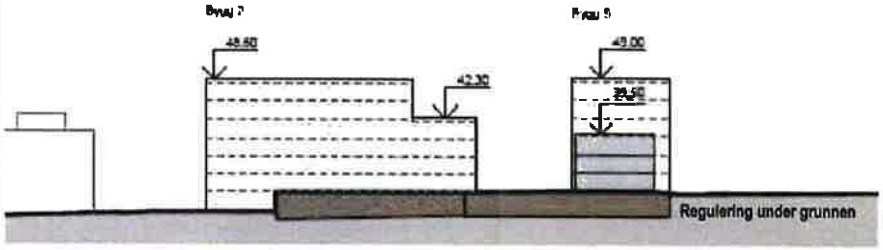
- Bestemmelsesområde: #1 og #2
- Bruksareal for bolig

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Grense for bestemmelseområde

Illustrasjonslinjer:

- Planomriss på grunnen



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000

Kartutrekk pr dato: juni 2017
Kilde: Trondheim kommune

Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

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

Regulering under grunnen – plankart 2 av 2

Målestokk 1:1000 (A3)

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

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

Forslagsstiller: pka ARKITEKTER

Plan utarbeidet av: RAMBØLL

Reguleringsplannr: r20150014

Kommunens saksnr: 14/6527

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:14/6527 r20150014

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

Detaljregulering med bestemmelser

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

Møte 26.10.2017 og saksnummer 155/17 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik ....

Ordfører formannsskapssekretær

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: r20150014
Arkivsak:14/6527

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

Reguleringsbestemmelser

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- gang-/sykkelveg, o_GS

Hensynssoner:

- sikringgssone: frisikt,

Bestemmelsesområder:

- bestemmelsesområde, bruksareal for bolig #1 og #2

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Tekniske planer

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

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

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

3.2 Utomhusplan

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

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

3.3 Parkeringsplan

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

3.4 Avkjørsler

Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

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

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

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB1-BB5

4.1.1 Arealbruk

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

I første og andre etasje ut mot krysset Haakon VII's gate-Håkon Magnussons gate i felt BB5 skal det etableres fellesareal på til sammen minst 150 m². Arealene skal være felles for alle boenheter innenfor planområdet. Fellesarealet skal benyttes til møterom eller selskapslokale.

4.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

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

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

4.1.3 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting innenfor planområdet skal ikke overskride 44.400 m^2 BRA inkludert innglassede og overbygde balkonger. Bruksareal helt eller delvis under terreng skal inngå i beregningsgrunnlaget.

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

4.1.4 Byggehøyder

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

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

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

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

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

4.1.5 Utforming av ny bebyggelse

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

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

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

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

4.1.6 Boligtyper og boligkvalitet

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

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

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

Leiligheter innenfor BB4 skal være gjennomgående eller ensidige mot gårdsrommet.

4.1.7 Lekeplasser og uteoppholdsarealer

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

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

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

4.1.8 Tilgjengelighet

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

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

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

4.1.9 Avfallshåndtering

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

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

4.1.10 Parkering

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

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

Parkeringsbehovet for biler skal dekkes i garasjeanlegget.

4.2 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

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

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

4.3 Uteoppholdsareal

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

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

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

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

§5 BESTEMMELSER OM MILJØ

5.1 Plan for anleggsperioden

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

5.2 Støy

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

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

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

Boenheter i gul og rød sone må ha balansert ventilasjon.

Alle balkonger skal ha støynivå på Lden < 55 dB.

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

5.3 Geotekniske forhold

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

5.4 Miljøteknisk undersøkelse

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

5.5 Luftkvalitet

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

§6 REKKEFØLGE FOR TILTAK INNENFOR PLANOMRÅDET

6.1 Utearealer

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

6.2 Parkeringsanlegg

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

6.3 Gang- og sykkelveg

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

6.4 Vann- og avløp

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

6.5 Støyskjerming

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

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

§8 REKKEFØLGE FOR TILTAK UTENFOR PLANOMRÅDET

8.1 Skole- og barnehagekapasitet

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

Dato og signatur

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/12870/107
Attesteringstidspunkt 2025-11-12 14:50

414/392

REGISTRERT
15. 06. 90
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR. 12870

Doknr: 12870 Tinglyst: 15.06.1990 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING OM VARMEKABEL I OFFENTLIG FORTAU.

Undertegnede eier av eiendommen Harald Hårfagres gt.7 er kjent med "Retningslinjer for legging av varmekabler i offentlig fortau i Trondheim", vedtatt i Trondheim Formannskap 28.9 70, og erklærer herved at ovennevnte eiendom hefter for at disse forpliktelser i sin helhet oppfylles.

Denne erklæring kan ikke slettes uten godkjenning av Trondheim kommune, Trondheim elektrisitetsverk og Televerket.

Eieren av eiendommen sørger for at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen og dekker alle kostnader i denne forbindelse. Når tinglysningen er innført i grunnboken sendes originaldokumentet med påskrifter til Trondheim eletrisitetsverk for oppbevaring. Kopi av dokumentet vil så bli sendt eiendommens eier.

Trondheim den 29/5 19.90

Som eier av Harald Hårfagres gt.7

ABRA EIENDOM

Forpliktende underskrift

880629jb-Tingl

Rekvirent:
OBOS LADEBYHAGEN UTVIKLING AS (orgnr. 990 644 241)
c/o BASALE AS
BEDDINGEN 10
7014 TRONDHEIM

Doknr: 430074 Tinglyst: 28.05.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring

Den til enhver tids eier(e) av gnr.414 bnr.389 og gnr.414 bnr.535 snr.1 og 2 i Trondheim Kommune gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende mot pliktig deltakelse til vedlikehold;

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

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

3. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å vedlikeholde sine bygninger fra naboparsellen der vegger ligger i felles eiendomsgrense.

4. Eierne gir hverandre rettigheter til adkomst over sine eiendommer for tilgang til felles anlegg.

5. Eiere av gnr.414 bnr.535 snr.1 og 2 gir eiere av 414/389 adkomstrett over sin eiendom for tilgang til parkeringskjeller.

Rett kopi
Line Brauten

Trondheim, 12.05-2014

Statsaut. eiendomsmegler

Hjemmelshaver til

OBOS Ladebyhagen Utvikling as
Orgnr. 990 644 241
v/ Daniel Kjørberg Siraj

Dokumentet returneres:
Brauten Eiendom AS
Dronning Maudsgate 3
0250 Oslo – orgnr. 917 066 221 **Vår ref. 118101**

Erklæring

1. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.564 (p-kjeller)
   gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.389, 565, 572, 573, 577 og 591 og alle seksjoner på eiendommene,
   adkomst- og bruksrett til sykkelparkering, tekniske rom og andre fellesformål på eiendommen. Alle rettigheter plikter til deltakelse drift og vedlikehold.

Alle eiendommer er i Trondheim Kommune.

Trondheim, 20.03.2024

Hjemmelshaver til gnr.414 bnr.564
OBOS Nye Hjem as - Orgnr.935 283 280
Iht fullmakt til

KOPI

Martha Flem Hovinsdalen
v/

Doknr: 2039541 Tinglyst: 03.10.2024
STATENS KARTVERK

TINGLYST
14 APR 2005
Trondheim tingrett
Dagbokn.: 7159

Erklæring

På gnr. 414, bnr. 391 i Trondheim kommune skal ikke etableres eller drives handel med dagligvarer uten etter forutgående skriftlig samtykke fra Trondos - Coop Trondheim & Omegn BA eller dennes rettsetterfølger.

Denne erklæring skal tinglyses på ovennevnte eiendom og skal anses som stedsvarig. Erklæringen kan kun avlyses etter påtegning fra Trondos - Coop Trondheim & Omegn BA eller dennes rettsetterfølger.

Sted/dato: Trheim 17.3.05

L.B. Hesby

TORBJØRN SKEI
LISBETH BULL HESBY

Trondos - Coop Trondheim & Omegn BA

NYLAND eiendomsmegling
RIKTIG GJENPART BEKREFTES
Mark Skarland
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Doknr: 7159 Tinglyst: 14.04.2005 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

Saksnr.: BYGG -19/25126

Doknr: 2145679 Tinglyst: 24.02.2020
STATENS KARTVERK

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Erklæring

Gjensidige rettigheter:
Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.389, 564 og 565 gir hverandre og senere fradelte eiendommer fra disse, gjensidige rettigheter til følgende;

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

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

Andre rettigheter:

3. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.564 (anleggseiendom) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.389 og 565 rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egne eiendommer. Dette gjelder også senere fradelte eiendommer fra disse.

4. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.389 gir gnr.414 bnr.564 (anleggseiendom) og 565 rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom.

5. Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.414 bnr. 565 gir den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.414 bnr.389 rett til adkomst under overdekket passasje frem til Haakon VIIs gate.

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

Erklæringen er i samsvar med delegasjonsvedtak 19/25126 i Trondheim kommune.
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 969 999 544.

Trondheim, 30/08/19

Hjemmelshaver til gnr.414 bnr.389, 564 og 565
OBOS Ladebyhagen Utvikling as - Orgnr.990 644 241

v/ Arve Heggem

v/

Brauten Eiendom AS
Postboks 6054 Torgarden
7434
Trondheim
Org.nr. 917 066 221

Doknr: 2709307 Tinglyst: 07.07.2020
STATENS KARTVERK

Erklæring

Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.414 bnr.565 snr 1-67
gir med dette den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.389

1. en varig bruksrett for blokk J til å ha takterrasse markert med lilla på viste utsnitt, liggende på vår eiendom. Takterrassen utgjør fellesareal i den seksjonerte tjenende eiendom.

   Denne bruksrett ligger til gnr.414 bnr.389 som et tilbehør,
   jf avhendingsloven §3-4 annet ledd d). Bruksretten kan følgelig ikke løsrives fra eiendommen og tillegges andre enn den tjenende eiendom.

   Denne bruksrett kan slettes/reduseres etter ensidig begjæring av rettighetshaver,
   gnr.414 bnr.389 og dens senere fradelte eiendom til omtalte blokk J eller på annen måte avledede matrikkelenheter fra denne, så som eierseksjoner.

   Bruksretten er gitt under forutsetning av pliktig deltakelse i drift og vedlikehold knyttet til det arealet bruksretten gjelder. Rettighetshaverne plikter å bidra til å holde takterrassen i en slik stand at den ikke forringer seg i verdi eller påfører tilstøtende bygningsmasse noen form for skade eller urimelig ulempe. Førende for rettighetshaverens plikter er bl.a de til enhver tid gjeldende vedtekter for eierseksjonssameiet som eier takterrassen.

2. rett til å ha utkragede bygningsdeler og balkonger over vår eiendom.

Denne erklæring skal tinglyses på samtlige seksjoner (snr 1-67) på gnr 414 bnr 565, og på gnr 414 bnr 389 i 5001 Trondheim kommune.

Trondheim, 24.06.2020

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr 414 bnr 565 snr 1-67 og gnr.414 bnr.389
i Trondheim kommune
OBOS Ladebyhagen Utvikling as, **orgnr.990 644 241.**

(ARVE HEGGEM)

ETASJEPLAN 4. ETG



Line Brauten
Ref. kopi bekreftes
Statsaut. eiendomsmegler
Sign.:

Dokumentet returneres:
Trondheim Kommune
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 969 999 544

Elektronisk arkivdel
12 APR 2021
20/45457-10

Saksnr: ESA-20/48457
Saksnr: BYGG-20/89222

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Doknr: 672829 Tinglyst: 07.05.2021
STATENS KARTVERK

Erklæring

Gjensidige rettigheter:
Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.389, 571, 572 og 573 gir hverandre og senere fradelte eiendommer fra disse, gjensidige rettigheter til følgende;

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

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

Andre rettigheter:

3. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.571 (p-kjeller/anleggseiendom) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.389, 572 og 573 rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egne eiendommer. Dette gjelder også senere fradelte eiendommer fra disse.

4. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.389 gir gnr.414 bnr.571, 572 og 573 rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom.

5. Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.414 bnr.572 gir den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.414 bnr.389 rett til adkomst under overdekket passasje frem til Haakon VIIs gate.

6. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.389 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.565, 572 og 573 rett til å ha utkragede balkonger over eiendommen.

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

Erklæringen er i samsvar med delegasjonsvedtak BYGG-20/89222 i Trondheim kommune.
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 969 999 544.

Trondheim, 25/3-2021

Hjemmelshaver til gnr.414 bnr.389, 571, 572 og 573
OBOS Nye Hjem as - Orgnr.935 283 280

v/ Torkild P. Lenes

OBOS

v/

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Haakon VII's gate 1A, 7041 Trondheim
Gnr. 414, Bnr. 565, Snr. 57, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251178

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Rune Larsson

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

E-post: rune.larsson@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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