



aktiv.

Arne Bergsgårds veg 7, 7033 TRONDHEIM

**Lækker 4-roms hjørneleilighet fra
2026 | Solrik balkong | P-kjeller |
Nybygggaranti | Vannbåren varme |
TG0 og TG1 på alt**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 850 000,-
Omkostn.: Kr 147 640,-
Total ink omk.: Kr 5 997 640,-
Felleskostn.: Kr 4 592,- pr mnd.
Selger: John Arild Ramberg
Ida Benedicte Cowburn

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2026
BRA-i/BRA Total 77/77 kvm
Tomtstr.: 1263.7 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 81, bnr. 177
Gnr. 81, bnr. 174
Snr. 13
Oppdragsnr.: 1710260139

Velkommen til Arne Bergsgårds veg 7!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Arne Bergsgårds veg 7 - en strøken hjørneleilighet beliggende i andre etasje på Steinan Park. Her får du en splitter ny leilighet i det attraktive boligprosjektet på Steinan Park. Leiligheten er vesentlig påkostet og holder en gjennomgående lekker standard. Det er god forutsigbarhet med 5 års nybyggsgaranti.

Verdt å merke seg:

- Nybygggaranti
- P-plass i P-kjeller med mulighet for elbillading
- Vannbåren gulvvarme i enkelte rom
- 1-stavs eikeparkett på gulv
- Kvalitetskjøkken fra HTH
- Solfyllt og sørvendt balkong på ca. 9 kvm
- Lagringsbod på ca. 5 kvm
- Hovedsoverom med bad
- TG0 og TG1 på alt
- Fellesområder med bl.a. fellesstue med kjøkken, shuffelbord-område og loungegruppe med TV- stue m.m.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	37
Egenerklæring	40
Tilstandsrapport	44
Energiattest	59
Vedtekter	60
Midlertidig brukstillatelse	88
Seksjoneringstegninger	92
Reguleringskart	102
Reguleringsbestemmelser	105
Planoversikt	115
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 kvm

BRA totalt: 77 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 77 kvm - Entré, to bad, tre soverom og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 kvm - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Befaringen er utført uten selger til stede og eventuelle bodarealer i fellesareal er derfor ikke påvist.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1263.7 kvm

Beliggenhet

På Steinan Park får du det beste fra to verdener - en rolig og naturnær beliggenhet kombinert med kort vei til bylivet. Her bor du med Estenstadmarka som nærmeste nabo, samtidig som det kun er rundt 5 kilometer til Trondheim sentrum og Trondheim Torg. Området byr på flotte turmuligheter året rundt, med et variert landskap av skiløyper, sykkelstier, badeplasser og rike sopp- og bærterreng. Enten du ønsker en rolig kveldstur eller lengre turer, ligger opplevelsene rett utenfor døren - med populære turmål som Estenstadmarka, Månen og Burmaklippen innen rekkevidde.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen sogner til Hoeggen barne- og ungdomsskole, som ligger ca. 200 meter unna Steinan Park. Flere barnehager i nærområdet. Skolegrensene er veiledende og revideres av Utdanningsetaten hver høst. Foresatte vil få plass til sitt/ sine barn ved skolen de tilhører i henhold til skolegrensene, eller ved den nærmeste skolen med ledig plass. Foresatte kan også søke sitt/ sine barn over til en annen skole. Se Trondheim kommunes hjemmeside for mer info rundt skoletilhørighet.

Offentlig kommunikasjon

Området har gode bussforbindelser. Nærmeste holdeplass er Edgar B. Schieldrops veg, ca. 3 minutters gange fra boligen. Herfra går flere busslinjer med hyppige avganger mot sentrum og øvrige bydeler. Det tar ca. 15 minutter med bil til Trondheim sentrum, og ca. 30 minutter til Trondheim Værnes lufthavn.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Alexander Storsve opplyser om følgende byggemåte: Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Utvendige fasader er kledd med trekledning og vinduer/balkongdører fremstår med 3-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med papp eller lignende.

Sammendrag selgers egenerklæring

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Innhold

ENTRÉ / GANG

Entréen gir et ryddig og godt førsteinntrykk av boligen, med en luftig følelse og plass til oppbevaring og møblering. Her er det naturlig plass til garderobeløsning, samtidig som gangen binder rommene på en praktisk måte. Lyse overflater, hvite innerdører og et gjennomgående moderne uttrykk gir en helhetlig og innbydende atmosfære allerede ved ankomst.

STUE

Leilighetens naturlige samlingspunkt er den åpne stue- og kjøkkenløsningen på ca. 30 m². Her får du en luftig og harmonisk romfølelse, hvor store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en lys og innbydende atmosfære gjennom hele dagen. Oppholdsrommet er malt i den behagelige fargetonen "Kalk", som sammen med 1-stavs eikeparkett og vannbåren gulvvarme gir en lun og moderne helhet. Stuen har

gode møbleringsmuligheter med plass til en romslig sofagruppe, og det er en naturlig flyt mot spiseplass og kjøkken. Utgang til balkongen gir en sømløs overgang mellom inne- og utearealer.

BALKONG

Fra stuen trer du rett ut på en sørvendt balkong på ca. 9 m² - et herlig uterom med gode solforhold som oppleves som en forlengelse av stuen. Her er det god plass til både sittegruppe og grønne innslag, perfekt for rolige morgenstunder eller sosiale kvelder. Balkongen har et åpent og luftig utsyn mot nærområdet og gode solforhold som gjør dette til et attraktivt oppholdsrom store deler av året.

HOVEDSOVEROM M/ BAD

Hovedsoverommet fremstår som en rolig og behagelig sone, med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys, samtidig som rommet oppleves lunt og avslappende - et sted det er lett å finne roen. Fra soverommet er det direkte adkomst til bad, noe som gir en praktisk og privat løsning i hverdagen.

Badet fremstår stilrent og moderne med lekre flislagte overflater i lune toner. Med direkte adkomst fra hovedsoverommet får man en hotellinspirert løsning som gir både komfort og en eksklusiv følelse. Rommet er innredet med dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og servant med underskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Integrert belysning i speil og downlights i himling bidrar til en behagelig atmosfære.

KJØKKEN

Kjøkkenet fremstår moderne og stilrent, med en gjennomført materialbruk som gir et eksklusivt uttrykk. Innredningen er levert fra HTH med fronter i "Mood" og er utformet i en praktisk L-løsning med gode arbeidsflater og rikelig med skaplass. Overskap med push-/click-funksjon, sorte håndtak og en 20 mm benkeplate i Caesarstone Moorland Fog gir et elegant og helhetlig uttrykk. Integrerte hvitevarer fra Siemens bidrar til et stramt og funksjonelt kjøkkenmiljø. Den åpne løsningen mot stue og spiseplass gjør kjøkkenet til en naturlig del av oppholdsrommet - perfekt både i hverdagen og når man har gjester.

BAD NR 2

Boligen har i tillegg et ekstra bad som fremstår moderne og delikat utført med flislagte overflater i lune toner. Badet er innredet med badekar med dusjløsning, vegghengt toalett og servant med underskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Speil med integrert belysning og downlights i himling gir en behagelig belysning og understreker det stilrene uttrykket. Et praktisk og komfortabelt bad som kompletterer boligens øvrige romløsning.

ØVRIGE SOVEROM

Boligen har to øvrige soverom på ca. 6,5 m² hver, begge med en lys og trivelig

atmosfære. Rommene har gode lysforhold fra vindu og fremstår som fleksible i bruk, med plass til seng og tilhørende møblement. De egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og kan enkelt tilpasses ulike behov. Lyse overflater og gjennomgående materialvalg bidrar til en luftig og behagelig romfølelse.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Ingen.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale i sameiet.

Parkering

Det medfølger fast parkeringsplass i P-kjeller med mulighet for oppkobling av elbillader.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 56491126

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

ERVERVSBEGRENSNING

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk via fjernvarme.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 850 000

Omkostninger kjøper

5 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

146 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

147 640 (Omkostninger totalt)

159 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

162 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 997 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 009 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 012 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 1 776 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

De kommunale avgiftene oppgitt her er beregnet ut fra faktura for februar, og man må derfor påregne at kostnadene normalt er høyere enn dette. Kommunale avgifter og gebyrer vil variere fra en termin til en annen.

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. For primærbolig gjelder følgende:

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

76/3564

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad driftsdel: kr 2 964
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 260
- A konto fjernvarme: kr 1 368

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- Energi og oppvarming
- Elektroniske fellesavtaler
- Løpende vedlikehold
- Strøm i fellesareal

GARASJEPLASS

De som har kjøpt garasje betaler en andel felleskostnader pr mnd estimert ca kr 200,- pr mnd (er ennå ikke fakturert) Ved eierskifte vil det faktureres ett adm.gebyr til forr.fører iht gjeldende prisliste.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 592

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Steinan Park 2

Organisasjonsnummer

937265026

Om sameiet

Sameiet Steinan Park 2 ble opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering 15.12.2025. Sameiet består av totalt 111 boligseksjoner på eiendommen gnr. 81, bnr. 177 i Trondheim kommune, og omfatter hus D, E og F.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets første årsregnskap vil være klart 31.12.2026.

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 177, seksjonsnummer 13 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 81, bruksnummer 174 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/81/177/13:

HEFTELSE

28.09.2023 - Dokumentnr: 1058826 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Gjensidig rett

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5001 Gnr:81 Bnr:177

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2023 - Dokumentnr: 1058826 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Gjensidig rett

Gjelder også tekniske kabelanlegg

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:5001 Gnr:81 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2023 - Dokumentnr: 1058826 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:81 Bnr:59 Snr: 1 - 102
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Overført fra: Knr:5001 Gnr:81 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

15.12.2025 - Dokumentnr: 1531356 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/3564

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 23.01.2026. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes:

Nærmiljøanlegg: noe beplantning og tilsåing av gress - utføres til våren 2026
Beplantning av aktuelt uteoppholdsareal - utføres til våren 2026
Resterende del av tiltaket -bygg G med tilhørende arealer
Oppfyllelse av øvrige relevante rekkefølgekrav

Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført, men det følger av vedtaket at arbeidet skal være utført innen 20.12.2026.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen (beskriv /tilpass teksten ved behov).

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.01.2026.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i byggesone 3 og er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Arne Berggårds vei og Edgard B.

Schildrops veg, gnr/bnr 81/56, 57 og 59 m flere" med planID r20200040, datert 20.10.2022.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Merk at det er egne regler for korttidsutleie.

KORTTIDSLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørsgebyr kr 5 990,- og visninger kr 2 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Ansvarlig megler bistås av

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

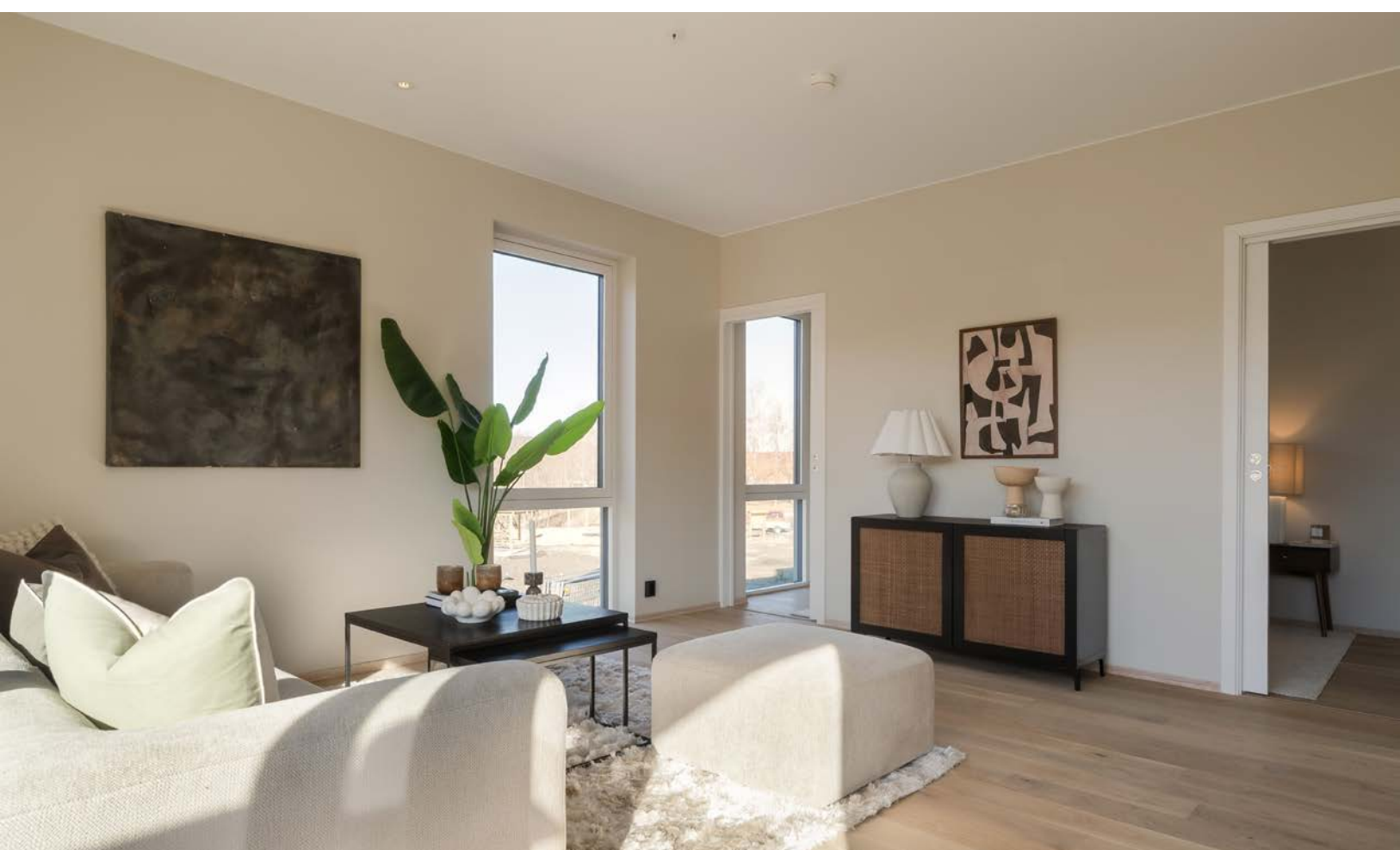
Salgsoppgavedato

30.03.2026



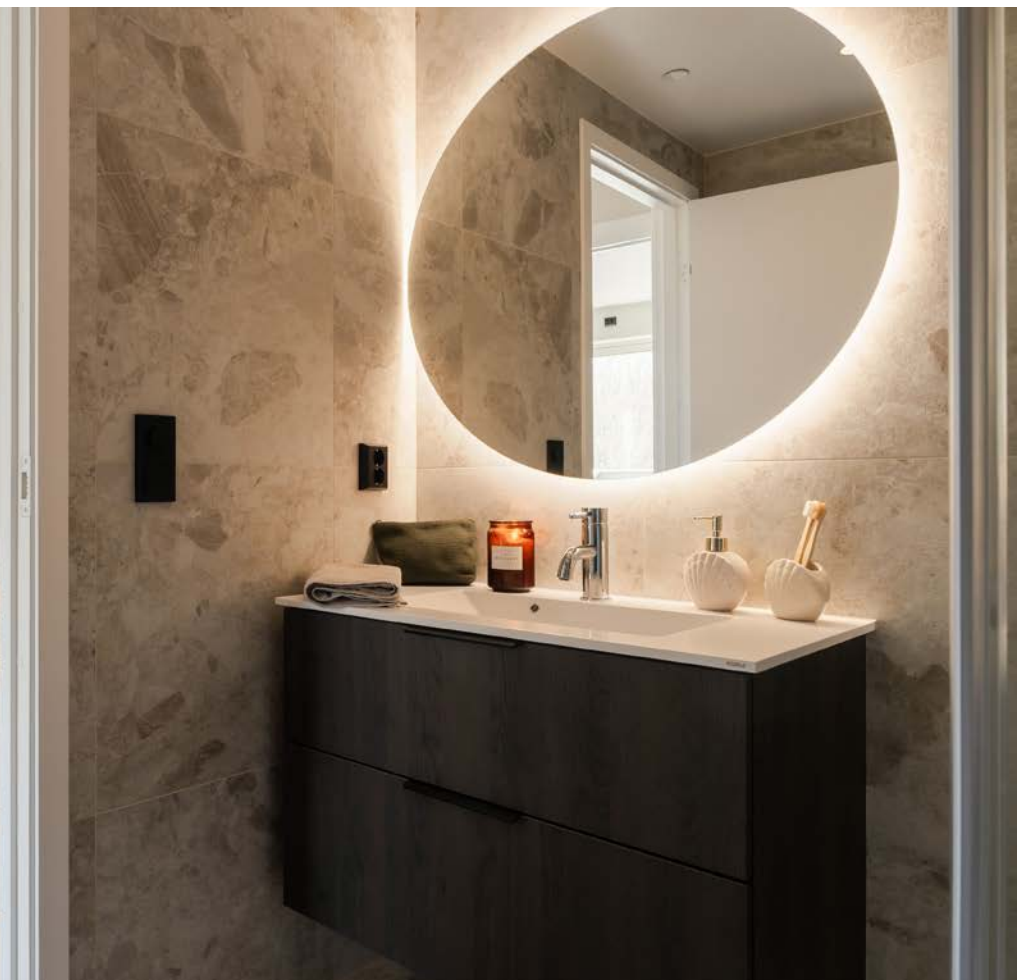


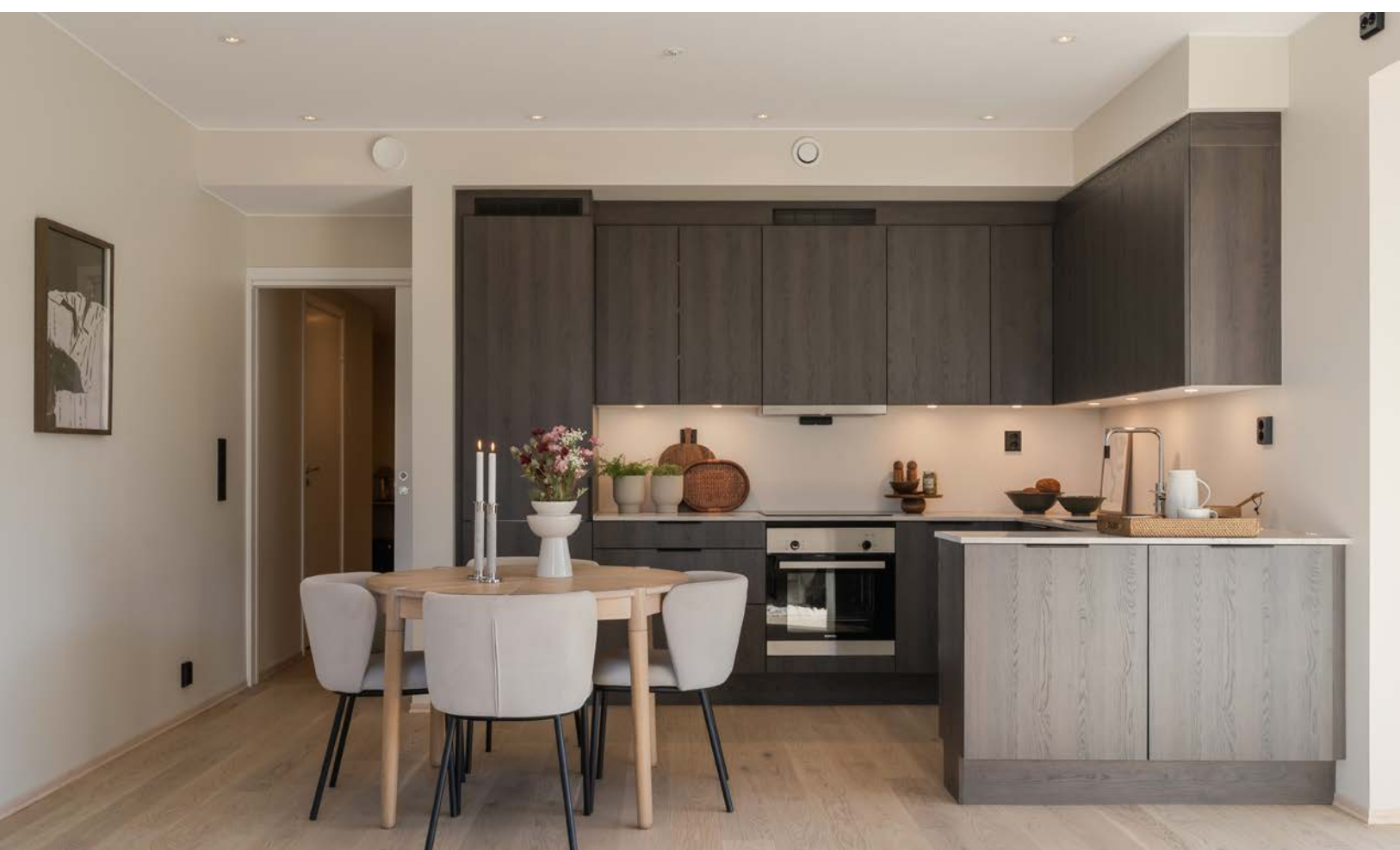












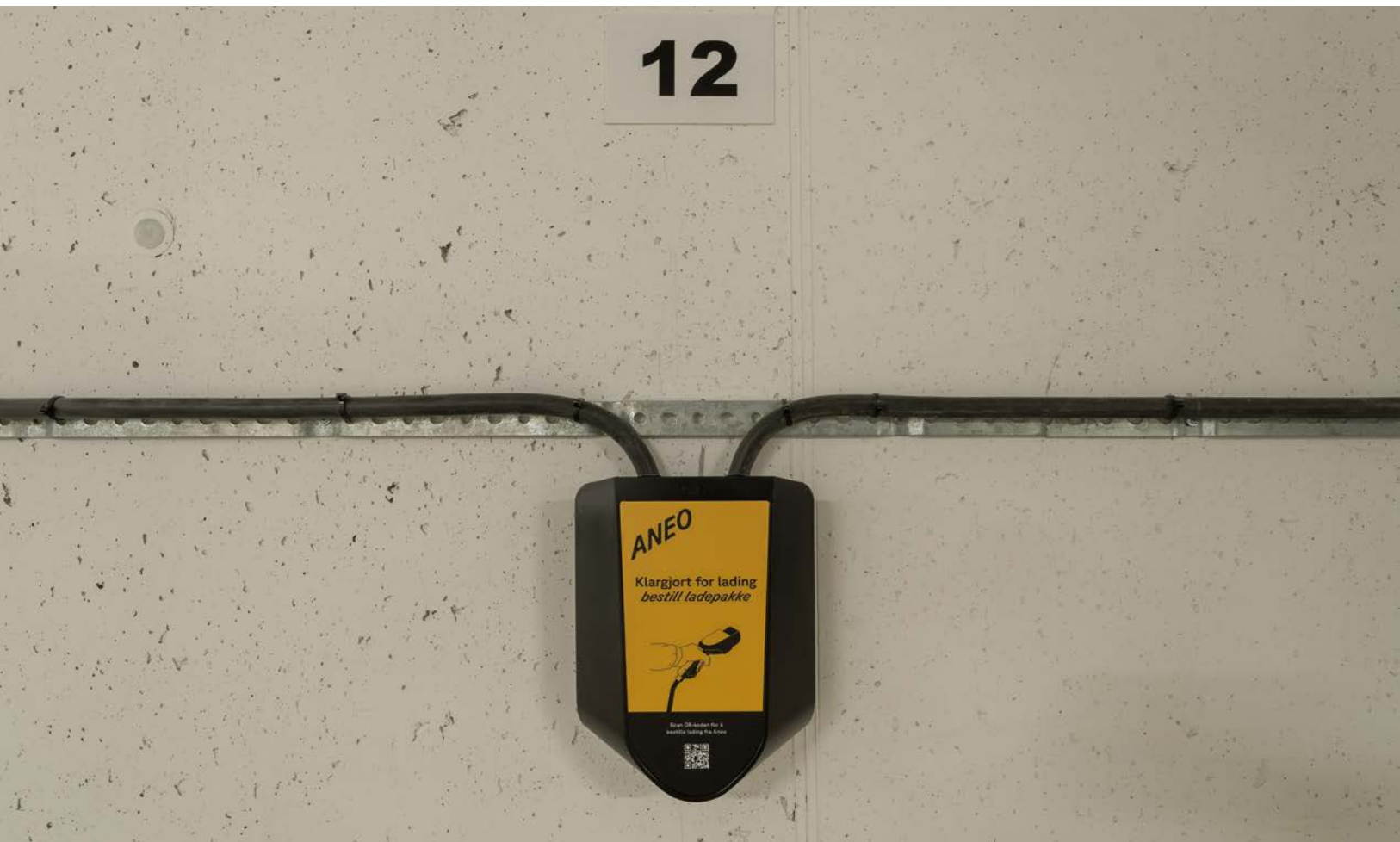


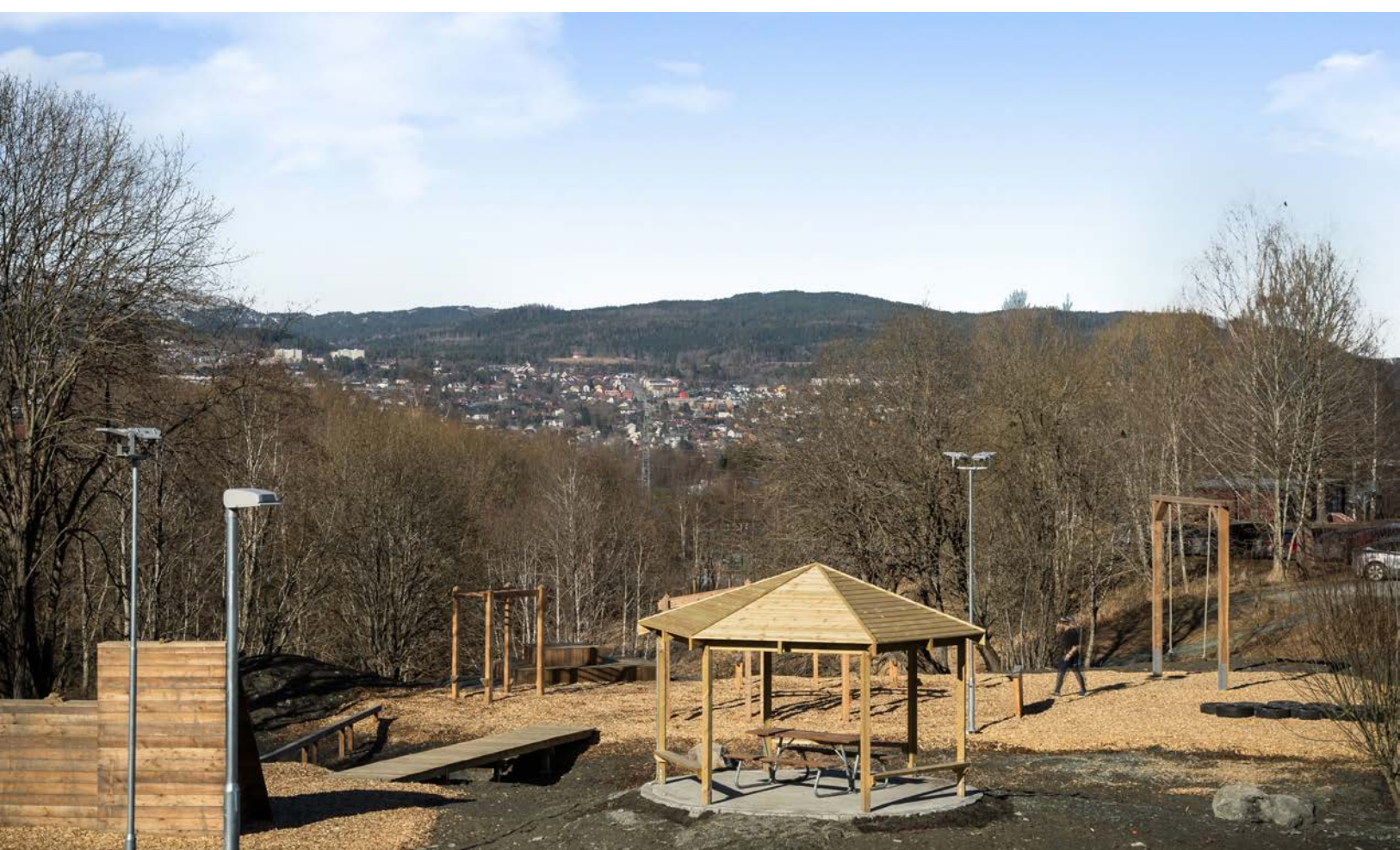








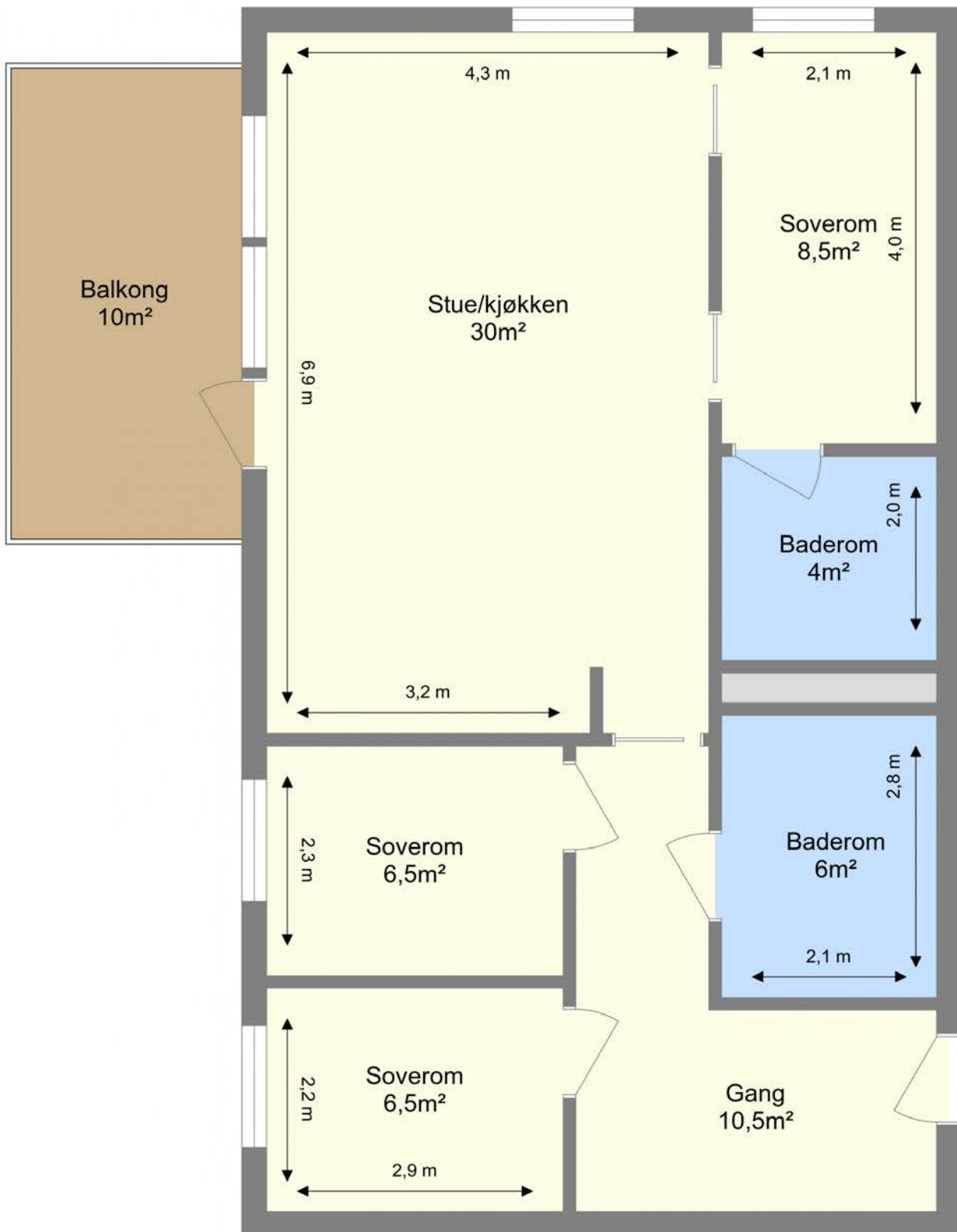






Arne Bergsgårds veg 7

2. Etasje



Vedlegg

Nabolagsprofil

Arne Bergsgårds veg 7 - Nabolaget Vestlia - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Edgar B. Schieldrops veg Linje 22, 115	3 min 0.2 km
Lerkendal stasjon Linje R70	7 min 3.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 6 km
Trondheim Værnes	29 min

Skoler

Steindal skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Utleira skole (1-7 kl.) 495 elever, 27 klasser	19 min 1.5 km
Nardo skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	21 min 1.8 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 444 elever, 28 klasser	4 min 0.3 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 393 elever, 21 klasser	6 min 2.5 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	8 min 3.8 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	11 min 4.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

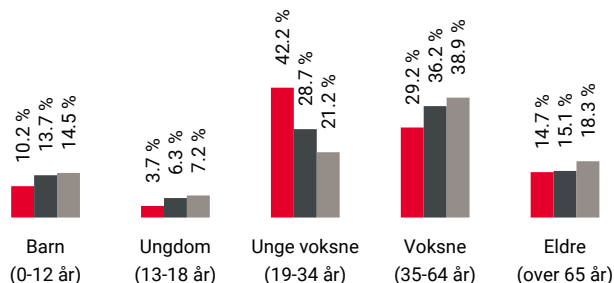
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestlia	1 228	980
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sollia barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 0.5 km
Risvollan barnehage (1-5 år) 89 barn	7 min 0.5 km
Vestlia barnehage (1-5 år) 88 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Vestlia PostNord, søndagsåpent	0 min 0 km
Coop Mega Nardo	10 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



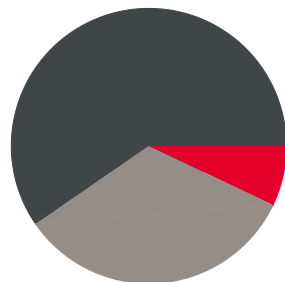
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

⚽ Hoeggen skole	4 min	🚶
Aktivitetshall	0.3 km	
⚽ Steindal skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
🏊 TrenHer Nardo	18 min	🚶
🏊 3T-Moholt	22 min	🚶

Boligmasse



- 7% enebolig
- 59% blokk
- 33% annet

«Rolige, koselige omgivelser, mye grønt gress og trivelige mennesker.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Nardo centeret

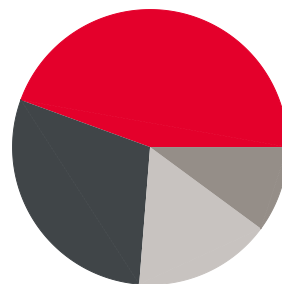
10 min 🚶



Boots apotek Nardo

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 44% i barnehagealder
- 29% 6-12 år
- 10% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



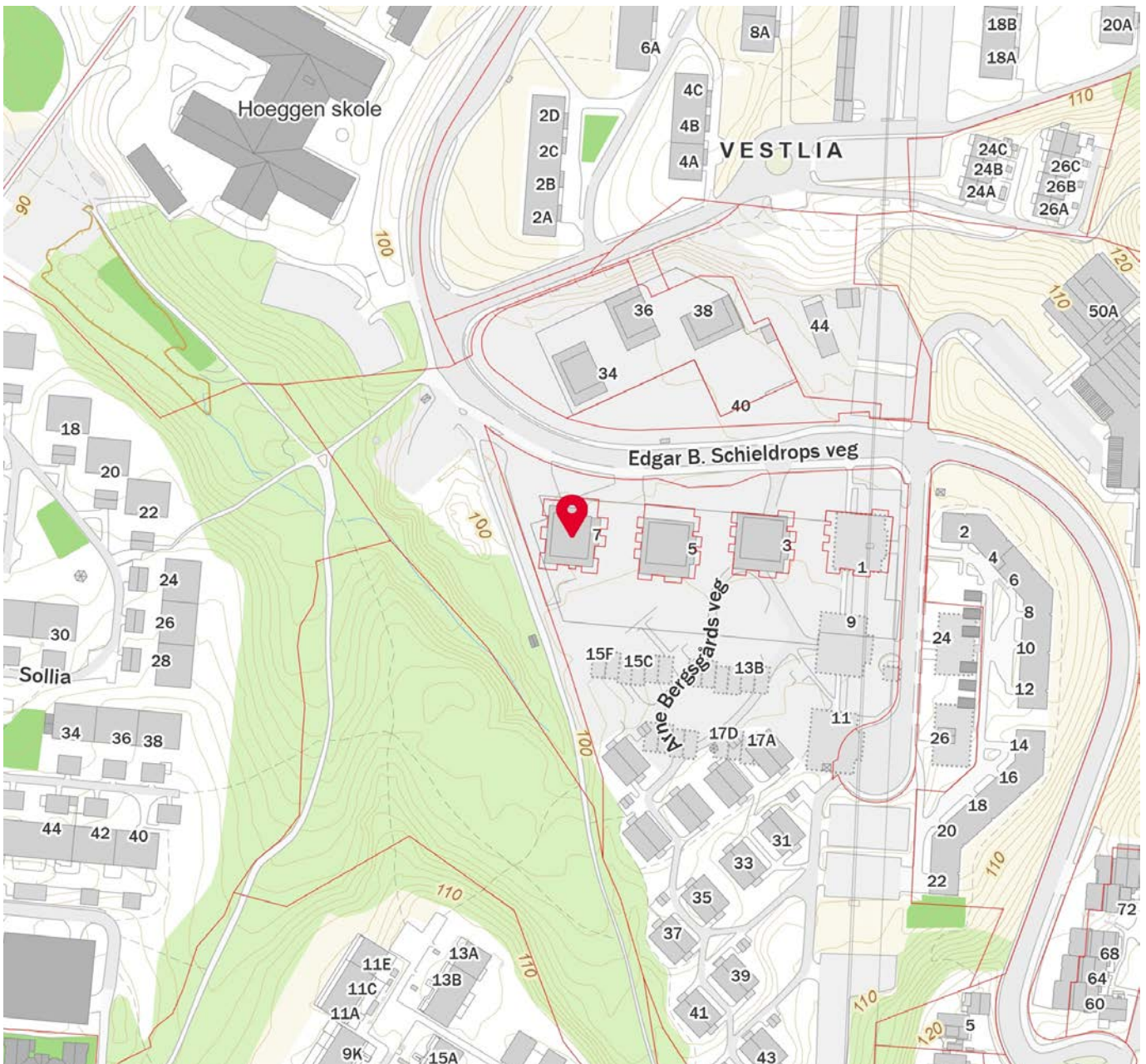
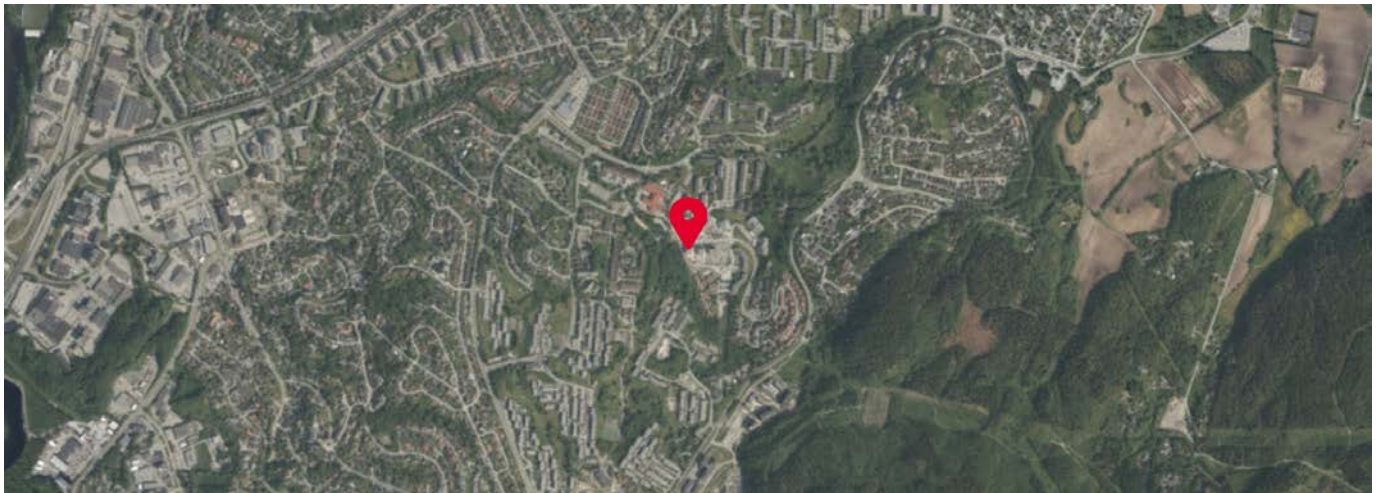
0%

64%

- Vestlia
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ida Benedicte Cowburn

John Arild Ramberg

Boligen

Arne Bergsgårds Veg 7
7033 Trondheim

5001-81/177/0/13

- ♦ Boligen ble kjøpt 2026
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

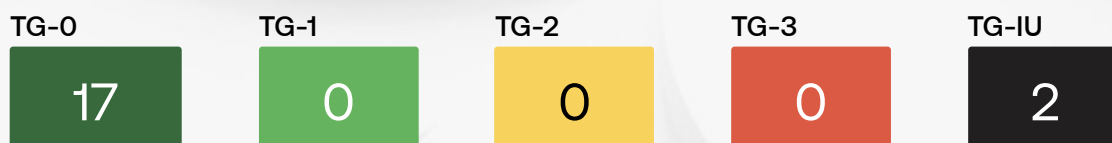
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Arne Bergsgårds veg 7 7033 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2026
BRA: 77 m²
BRA-i: 77 m²
Rapportdato: 30.3.2026 (Gyldig til 30.3.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41340>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Baderom - Fukt	Baderommet er ikke tatt i bruk og det er derfor vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking for fuktsøk.
Våtrom: Baderom - Fukt	Baderommet er ikke tatt i bruk og det er derfor vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking for fuktsøk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.3.2026

Rapportdato
30.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **John Arild Ramberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Alexander Storsve**

Telefon: **48257022**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **alexander@tft.no**

Tittel:

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**



Informasjon om boligen

Adresse: **Arne Bergsgårds veg 7, 7033 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **81**

Bruksnr: **177**

Festenr:

Seksjonsnr: **13**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2026**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Utvendige fasader er kledd med trekledning og vinduer/balkongdører fremstår med 3-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig teknet med papp eller lignende.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	77	77 Romfordeling: Gang, 2 badrom, 3 soverom og stue/kjøkken.	0 Romfordeling: Ingen,	0	10
Totalt m²	77	77	0	0	10

Kommentar til arealberegning

Befaringen er utført uten selger til stede og eventuelle bodarealer i fellesareal er derfor ikke påvist.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-0	
Det er ikke påvist negative avvik ved leilighetens balkong.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Leilighetens vinduer og balkongdør fremstår med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-0	
Det er ikke påvist negative avvik ved leilighetens vinduer og balkongdør.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-0**

Det er ikke påvist negative avvik ved leilighetens etasjeskille.

6.4 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-0**

Det er ikke påvist negative avvik ved leilighetens kjøkkeninnredning.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-0**

Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Leilighetens anlegg for avløpsrør vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0
Leilighetens anlegg for vannledninger vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Leilighetens elektriske anlegg vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme**TG-0**

Leilighetens anlegg for vannbåren varme vurderes å fungere som tiltenkt.

6.10 Ventilasjon

Type ventilerings

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Anlegget er nytt.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-0**

Leilighetens anlegg for balansert ventilasjon vurderes å fungere som tiltenkt.

6.11 Våtrom: Baderom**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Baderommet fremstår med flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater	TG-0
Det er ikke påvist negative avvik ved baderommets overflater.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Det er ikke påvist negative avvik ved baderommets tettesjikt.	

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende ventiler.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt**TG-IU**

Baderommet er ikke tatt i bruk og det er derfor vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking for fuktsøk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Baderommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.

6.12 Våtrom: Baderom**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Baderommet fremstår med flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-O**

Det er ikke påvist negative avvik ved baderommets overflater.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast, Rustfritt stål

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Det er ikke påvist negative avvik ved baderommets tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Baderommet er ikke tatt i bruk og det er derfor vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking for fuktsøk.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Baderommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.	

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral

- Varmtvannsbereder



Adresse

Arne Bergsgårds veg 7, 7033 TRONDHEIM

Dato for energimerking

30.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-276553

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

301222277

Gårdsnummer

81

Bruksnummer

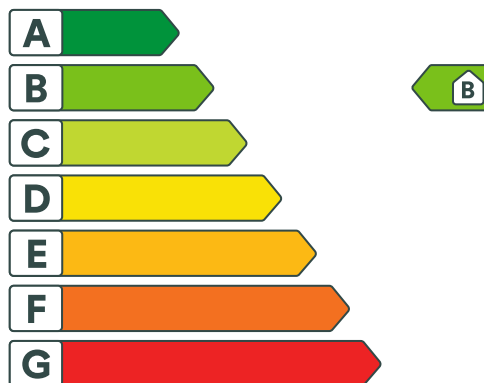
57

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0206



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2026

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

77,0 m²

Oppvarmet bruksareal

77,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

81,18 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

84,66 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 455 kWh

VEDTEKTER

for

Sameiet Steinan Park 2

org. nr. 937 265 026

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Steinan Park 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 15.12.2025.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 111 boligseksjoner på eiendommen gnr. 81, bnr. 177 i Trondheim kommune, og omfatter HUS D, HUS E og HUS F.

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

- Markterrasser

(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 tinglyst seksjoneringsvedtak.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-I areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelens BRA-I.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

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) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(4) 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.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor 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) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk av sportsbod

Hver boligseksjon har evigvarende enerett til bruk av sportsbod i fellesareal. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass. Hver bod er tildelt egne nummer og fordeling av boder fremgår av vedlegg 2. Endring av etablert enerett etter dette punkt krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Boder som ikke er tilknyttet boligseksjon ved overlevering fra utbygger Steinan Holding AS/Fredensborg Bolig til 1.kjøper av boligseksjonene eies og disponeres eksklusivt av utbygger Steinan Holding AS/Fredensborg Bolig inntil disse er solgt/overført til seksjon(er) i sameiet. Retten kan bli tinglyst. jfr vedlegg 2

3-3 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

4-1 Organisering

Sameiet har ingen egne p-plasser.

Det er ca 139 parkeringsplasser i egen garasjekjeller under bebyggelsen som er skilt ut som anleggseiendom gnr 81, bnr 174. Anleggseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie; Steinan Park 2 Garasjesameie.

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 2

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Sameiere i anleggseiendommen er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger.

Sameieandel med rett til parkeringsplass(er) i anleggseiendommen, fritt selges eller overføres til andre, forutsatt at dette ikke er i strid med gjeldende planbestemmelser og byggetillatelse

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, skal fortrinnsvis overdras til annen eierseksjon i sameiet eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet Steinan Park gnr 81, bnr 171, gnr 81, bnr 176, gnr 81, bnr 175, gnr. 81 bnr. 59, og gnr. 81 bnr. 57 og senere fradelte eiendommer fra disse.

Utbygger Steinan holding AS/Fredensborg Bolig AS vil eie og disponere p-fritt over plasser som ikke er solgt.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i anleggseiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon i [Sameiet Steinan Park 2] ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøper personlig / kjøpers seksjon, jfr 2. avsnitt.

4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.

Alle eiere i Garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til sameiets eiendom.

All ferdsel på eiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Garasjesameiet

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon Garasjesameie

Garasjesameiet v/ styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av jfr vedtektene for Garasjesameiet.

4-4 Kostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres og skal innbetales til Garasjesameiet.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som eier sameieandel med bruksrett til p-plass i Steinan Park 2 Garasjesameie kan med samtykke fra styret i Garasjesameiet anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret i Garasjesameiet anviser. Styret i Garasjesameiet kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier som disponerer p-plass i Garasjesameiet. Strøm betales etter målt forbruk der

måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret i Garasjesameiet dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede eier sameieandel med bruksrett til p-plass i Steinan Park 2 Garasjesameie. Styret i Garasjesameiet bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

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 karmen
- 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 insekter 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 bruksenheter 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 bruksenheter 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.

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

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom det installeres individuell måling for hver eierseksjon skal kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kan kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(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 seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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.

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 tvangsfullbyrdsloven 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 2 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 for foregående styreperiode. 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) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

(3) Årsberetning, 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 stedet 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. Næringsseksjon 318 parkering har ikke stemmerett. Næringsseksjon 319-353 (nod) har ikke stemmerett

(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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

9-11 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 opptre 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. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. 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 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.

11-2 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.

11-3 Medlemskap i Forening

STEINAN PARK DRIFTSFORENING/EIERSKAP I STEINAN PARK UTMOMHUS

Felles utomhusarealer innenfor utbyggingsområdet, herunder adkomstveier, VA-grøfter, uteoppholdsarealer, lekeplasser, opparbeidet torg og grøntområder m.m for boligprosjektene innenfor utbyggingsområdet Steinan Park, skal være til felles bruk for seksjonseierne og boligselskapene som etableres.

For å ivareta felles interesser knyttet til felles utomhusarealer etableres Steinan Park Driftsforening/ alternativt ett tingsrettslig sameie kalt Steinan Park Utomhussameie.

Foreningens / Utomhussameiets formål er å eie, samt sørge for drift og vedlikehold av fellesarealer og installasjoner, herunder veier, arealer til lek og rekreasjon, belysning og annen infrastruktur som er ment til felles benyttelse for beboerne på Steinan Park.

Selger forbeholder seg retten til å definere omfanget av nevnte arealer og installasjoner under sin utvikling av Steinan Park. Det vil kunne bli tinglyst pliktig medlemskap i Driftsforeningen/eierskap i Utomhussameiet for alle beboerne og boligselskapene som etableres i Steinan Park.

Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne bli tinglyst erklæring om allmennhetens ferdselsrett over deler av arealer og installasjoner underlagt Driftsforeningen/Utomhussameiet.

Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til Forening/Utomhussameie som blir opprettet.

Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter vil fremgå av foreningens/utmhussameiets vedtekter. Vedtektene for Steinan Park Driftsforening/Utomhussameie fastesettes av utbygger.

ooOoo

Vedlegg:

V E D T E K T E R

for

Steinan Park 2 Garasjesameie

Gnr. 81, bnr. 174 i Trondheim kommune

Fastsatt av utbygger Steinan Holding AS

Tiltredes ved kjøp av p-plass i gnr. 81 bnr. 174

§ 1

Navn

Sameiets navn er Steinan Park 2 Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr.81, bnr. 174, i Trondheim kommune (Garasjeeiendommen).

Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, tekniske rom mv. for bebyggelsen i utbygningsprosjektet «Steinan Park»

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameierne eier en ideell andel av Garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til Garasjeeiendommen.

Eierandelen med rett til parkeringsplass er tinglyst på den enkelte matrikkel (realkobling til boligseksjon/eiendom) eller eier personlig, for alle eiendommer eller personer/juridiske personer med rettigheter til parkeringsplass i Garasjeeiendommen.

Sameiet består av 139 andeler med bruksrett til parkeringsplass, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/139

I tillegg har følgende eiendommer og seksjoner (heretter kalt bruksrettshavere) tinglyst bruks- og adkomstrett til bodarealer og tekniske rom (heretter også kalt spesialrom), sykkelparkering og fellesareal, kjøre- og øvrige adkomstarealer:

Gnr / bnr	Rettighetshaver
-----------	-----------------

81 /175	
---------	--

81/ 176	
---------	--

81/ 177	
---------	--

81/59	
-------	--

81/57	
-------	--

Og fradelte eiendommer fra disse

3

Formål

Formål er å drifte og forvalte et felles garasjeanlegg, felles tekniske rom og øvrig areal til beste for sameierne og bruksrettshaverne.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 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 med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Garasjeeiendommen omfatter felles tekniske rom som skal tjene bebyggelsens behov.. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til de ulike tekniske rom.

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

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt tinglyst bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, 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 eller bruksrettshavere. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

I Garasjeeiendommen tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, og slik at all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner, på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, med unntak av bildelingsløsninger o.l. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle eiere i Garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameies vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner

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

Sameieandel med rett til parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen er eiet direkte av sameier ved persolig eierskap eller som realsameie (realkobling) til sameiers boligseksjon, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon innenfor eget eierseksjonssameie, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Bruksrett med rett til spesialrom (tekniske rom, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Det samme gjelder evt. sameieandel med rett til parkeringsplasser eiet av eierseksjonssameier.

Enhver rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett (salg, utleie og/eller annen disponering) 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 eller bruksrett er bindende overfor sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder utleie, pantsettelse eller salg/overføring av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til.

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

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er). Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av utbygger Steinan Holding AS i forbindelse med det første salg av parkeringsplassene (sameieandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

Sameieandel med rett til parkeringsplass(er) i anleggseiendommen, kan fritt selges eller overføres til andre, forutsatt at dette ikke er i strid med gjeldende planbestemmelser og byggetillatelse

En sameieandel med rett til en parkeringsplass skal, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, likevel fortrinnsvis overdras til annen seksjon i tilhørende eierseksjonssameie eller til annen boligseksjon eller andel i øvrige boligselskap innenfor utbyggingsområdet Steinan Park.

Utbygger Steinan Holding AS vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Utbygger Steinan Holding AS forbeholder seg retten til å leie ut eller selge eller overføre sameieandel med rett til parkeringsplass til andre seksjonseiere i øvrige boligselskaper eller til boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet Steinan Park, eller til selskap som driver med bodelingsløsning o.l. Utbygger forbeholder seg også retten til å leie ut, selge eller overføre sameieandel med rett til parkeringsplass til andre.

Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass plikter å melde fra om overdragelsen eller utleieforholdet til forretningsfører/styret i sameiet.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon hos bruksrettshaverne og som eier p-plass, jf § 2, og som har dokumentert handicap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget og som eier boligseksjon hos brukrettshaver, jf, § 2, etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som den enkelte sameier disponerer.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstilling bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling) eller som personlig eierskap. Dersom den ideelle andelen i anleggseiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøpers seksjon (realkobling), eller til kjøper personlig, jfr 2. avsnitt.

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. For å ivareta systemer og støttefunksjoner for felles ladeinfrastruktur må alle som skal lade elbil benytte den til enhver tid felles løsning for elbil-lading. Tilknytning til system for EL-billading kan ikke skje uten samtykke fra styret. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier eller bruksrettshaver i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Møtet avholdes fortrinnsvis digitalt. Styret skal på forhånd varsle sameierne og bruksrettshaverne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Evt.valg av revisor

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Likestilt med utsendelse er publisering av dokumentene på hjemmeside, nettportal el.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere eller bruksrettshaverne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter kostnadsfordelingsbrøken. Hver sameier eller bruksrettshaver har stemmerett iht. sin andel av denne, jf. § 14.3.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

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

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere eller bruksrettshavere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

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

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

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer. Styret i Sameiet Stein Park 2, Sameiet Stein Park 3, og Sameiet Steinan Park 4, skal hver seg utpeke ett medlem til styret i Garasjesameiet. Sameiermøtet kan velge andre styremedlemmer.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

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

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

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

§ 12

Ordensregler

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

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

Sameieren eller bruksrettshaveren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren eller bruksrettshaveren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§ 13

Vedlikehold

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier eller bruksrettshaver. Det kan utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele eiendommen, men likevel slik at tekniske rom, installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, varmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener overliggende eierseksjonssameie Sameiet Steinan Park 2, Sameiet Steinan Park 3 og Sameiet Steinan Park 4 har de respektive bruksrettshaverne selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

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

Dersom det oppstår kostnader knyttet til bygningsmassen som ikke på grunn av konkrete sameieres eller bruksrettshaveres bruk kan tilordnes konkret sameier eller bruksrettshaver, skal slike kostnader fordeles mellom sameierne og bruksrettshaverne basert på deres forholdsmessige rett til bruk og nytte av Garasjeeiendommen.

§ 14

Fordeling av drifts og vedlikeholdskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne med lik beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

1. eiendomsforsikring, jf § 17
2. kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget
3. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
4. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
5. renhold av fellesarealer
6. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
7. Garasjeport
8. GSM-key el. tilsvarende
9. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
10. Oppmerking av p-plasser
11. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren
12. Kostnader til felles innkjøringsport, og adkomstarealer til Garasjeeiendommen.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

(2) Kostnader som gjelder bodarealer eller felles tekniske rom skal dekkes av bruksrettshaver.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier og bruksrettshaver skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Ansvar utad

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver hefter utad ikke for en annen sameier eller bruksrettshavers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier eller bruksrettshaver således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet eller vedtektene er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17

Forsikring

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

§ 18

Revisor og regnskapsførsel

Sameiet kan velge revisor.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19

Mislighold

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge sin sameieandel. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve sameieandelen solgt. Slikt krav skal følge

prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer. Det samme gjelder krav om fravikelse, slik det er beskrevet i eierseksjonsloven § 39

§ 20

Kamera-/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

§ 21

Forhold til tilstøtende anleggseiendommer

Utbygger Steinan Park Holding AS har rett til å forberede for, og etablere kulvert og eller sammenkoble tilstøtende garasjekjellere, herunder etablering av felles innkjøring/felles kjørbare adkomst med gnr 81 bnr 174 (Steinan Park 2 Garasjesameie) og tilstøtende eiendommer. Innkjøringsporter og adkomstarealer vil være felles for garasjeanleggene som etableres.

Felleskostnader til drift og vedlikehold av felles kjørbare adkomstarealer og port skal fordeles forholdsmessig mellom alle parkeringsplassene i garasjeanleggene som benytter/har tilgang til adkomst/gjennomkjøring.

Sameierne er innforstått med at naboeiendom har slik adkomstrett gjennom og via Garasjeeiendommen. Sameierne er innforstått at vil bli etablert adkomst gjennom eksisterende garasjevegg og anleggelse av kulvert. Som følge av dette kan sameierne i Garasjeeiendommen som disponerer p-plass bli tildelt nye arealer for parkering når adkomst etableres.

Overnevnte rettigheter og plikter kan bli tinglyst i eiendommene.

§ 21

27

Sameieloven

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

ooOoo



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-23/80843-73

Cleve Broch AS Arkitektur og Design
Christian Cleve Broch
Tornsangerveien 11
1360 FORNEBU

Vår saksbehandler
Jasmin Grohmann

Saksnummer
BYGG-23/80843
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Christian Cleve Broch

Dato
23.01.2026

Arne Bergsgårds veg 3, 5 og 7, midlertidig brukstillatelse for bygg D, E og F med tilhørende uteoppholdsarealer og parkeringskjeller, samt fellesareal under bygg A, B og C

Elendom (gnr/bnr/fnr/snr): 81/57/0/0, 81/171/0/0, 81/174/0/0, 81/176/0/0, 81/177/0/0
Bygningsnummer: 301222356, 301222379, 301222277, 301222299, 301222319
Ansvarlig søker: Cleve Broch AS Arkitektur og Design
Tiltakshaver: STEINAN HOLDING AS

VEDTAK

Byggesakskontoret gir midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket.

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

Jasmin Grohmann
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: STEINAN HOLDING AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500
Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 21.01.2026. Søknaden er komplettert 22.01.2026.

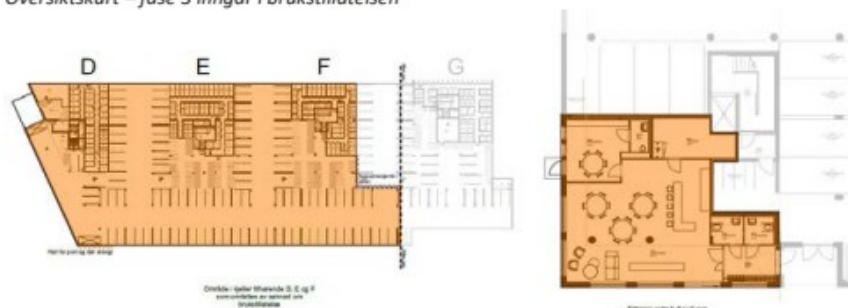
Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- Bygg D, E og F med tilhørende parkeringskjeller og uteoppholdsareal
- Fellesareal under bygg A, B og C



Oversiktskart – fase 3 inngår i brukstillatelsen



Plantegning – aktuelle arealet som omfattes av brukstillatelsen (parkeringskjeller og fellesareal)

Vi forutsetter at følgende rekkefølgekrav er oppfylt: «Før det kan gis tillatelse til bruk av boliger innenfor B2-B6 skal o_KV1, o_GS1, o_SS2, o_F2, o_P, og o_KH1-2 være opparbeidet.»

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Nærmiljøanlegg: noe beplantning og tilsåing av gress – utføres til våren 2026
- Beplantning av aktuelt uteoppholdsareal – utføres til våren 2026
- Resterende del av tiltaket – bygg G med tilhørende arealer
- Oppfyllelse av øvrige relevante rekkefølgekrav

Søker bekrefter videre at uavhengig kontroll for utførelse for bygningsfysikk ikke er avsluttet enda, til tross for at det krysset av som «avsluttet» i gjennomføringsplanen.

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 20.12.2026.

GEBYRER

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

- § 3-16 Midlertidig brukstillatelse

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget 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.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614880895
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing		Adresse	
Organisasjonsnr	Navn	Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM	
942110464	TRONDHEIM KOMMUNE		

Rekvirent(er) av forretning		Bruksenhe	
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Postboks 2088 Vik, 0125 OSLO	
822404502	STEINAN HOLDING AS		

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert			
Knr	Gnr	Bnr	
5001	81	177	

Nye seksjoner					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
5001	81	177	0	1	
5001	81	177	0	2	
5001	81	177	0	3	
5001	81	177	0	4	
5001	81	177	0	5	
5001	81	177	0	6	
5001	81	177	0	7	
5001	81	177	0	8	
5001	81	177	0	9	
5001	81	177	0	10	
5001	81	177	0	11	
5001	81	177	0	12	
5001	81	177	0	13	
5001	81	177	0	14	
5001	81	177	0	15	
5001	81	177	0	16	
5001	81	177	0	17	
5001	81	177	0	18	
5001	81	177	0	19	

Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
62 / 3564	Boligseksjon	Ja	Nei
47 / 3564	Boligseksjon	Ja	Nei
53 / 3564	Boligseksjon	Ja	Nei
33 / 3564	Boligseksjon	Ja	Nei
43 / 3564	Boligseksjon	Ja	Nei
43 / 3564	Boligseksjon	Ja	Nei
56 / 3564	Boligseksjon	Ja	Nei
58 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
76 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
43 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
43 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
56 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
76 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
58 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
76 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
43 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
43 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
56 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
76 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei

Rett kopi/kopi bekrefte
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
20/11-25 Børge Lill

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	81	177	0	20	58 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	21	76 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	22	43 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	23	43 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	24	56 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	25	76 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	26	101 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	27	95 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	28	59 / 3564	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	81	177	0	29	34 / 3564	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	81	177	0	30	34 / 3564	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	81	177	0	31	59 / 3564	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	81	177	0	32	51 / 3564	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	81	177	0	33	34 / 3564	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	81	177	0	34	34 / 3564	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	81	177	0	35	35 / 3564	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	81	177	0	36	51 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	37	34 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	38	34 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	39	51 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	40	59 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	41	34 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	42	34 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	43	59 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	44	51 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	45	34 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	46	34 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	47	51 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	48	59 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	49	34 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	50	34 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	51	59 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	52	51 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei

Rett kopi/kopi bekrefte
 Trondheim kommune
 Enhet for kart og arkitektur
 29/11-25 Beat B. Li

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	81	177	0	53	34 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	54	34 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	55	51 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	56	59 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	57	34 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	58	34 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	59	59 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	60	51 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	61	34 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	62	34 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	63	51 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	64	59 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	65	34 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	66	34 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	67	59 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	68	105 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	81	177	0	69	106 / 3564	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Rett kopi/kopi bekrefte
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
20/11-25 Bent Br. Li / L

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn TROUDHEIM	Kommunens adresse POSTBOKS 2300 TORSGARDE 7004 TROUDHEIM	Kontaktperson BRYNHILDSEN

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Steinan Holding AS	Fødselsnr./Org.nr. 822 404 502	E-postadresse camilla@fredensborgbolig.no	
Adresse Postboks 2088 Vika	Postnummer 0125	Poststed Oslo	Telefonnummer 97158758

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 5001	Kommunens navn Trondheim	Gårdsnr. 81	Bruksnr. 177	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
822 404 502	Steinan Holding AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	62	B	13	B	76		25	B	76		37	B	34	
2	B	47	B	14	B	58		26	B	101		38	B	34	
3	B	53	B	15	B	76		27	B	95		39	B	51	
4	B	33	B	16	B	43		28	B	59	B	40	B	59	
5	B	43	B	17	B	43		29	B	34	B	41	B	34	
6	B	43	B	18	B	56		30	B	34	B	42	B	34	
7	B	56	B	19	B	76		31	B	59	B	43	B	59	
8	B	58		20	B	58		32	B	51	B	44	B	51	
9	B	76		21	B	76		33	B	34	B	45	B	34	
10	B	43		22	B	43		34	B	34	B	46	B	34	
11	B	43		23	B	43		35	B	35	B	47	B	51	
12	B	56		24	B	56		36	B	51		48	B	59	
Sum tellere: 3564				Nevner = 3564											

Dato 12.11.2025	Innsenderens underskrift 
---------------------------	---

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rettkopi/kopi bekreftes

Trondheim kommune

Enhet for kart og arkitektur

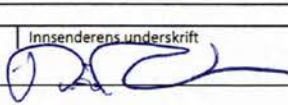
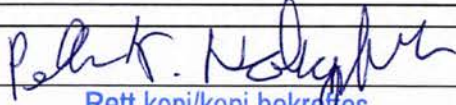
24/11-25 Bent Bråten

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.
--

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal i) ☒ det er fastsatt vedtekter. Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 12.11.2025	Innsenderens underskrift 	
--------------------	---	--

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rett kopi/kopi bekreftes

Trondheim kommune

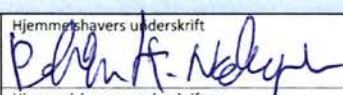
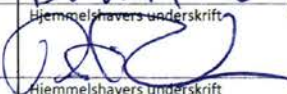
Enhet for kart og arkitektur

29/11-25 Bent Bråte

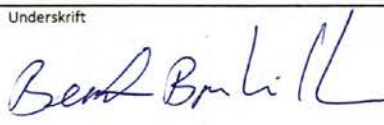
Side 2 av 4

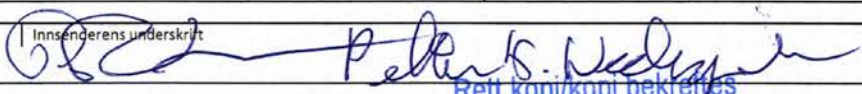
8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omriset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen	

10. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Trondheim 28.10.25		Steinan Holding AS v/Petter Knut Nedregott
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Trondheim 28.10.25		Steinan Holding AS v/ Pål Morten Ringseth
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

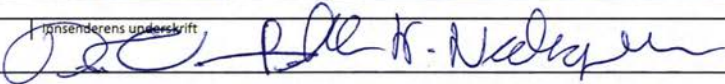
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim	81	177	
Dato	Underskrift	Stempel		
29/11-25		TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim		

Dato	Innsenderens underskrift
12.11.2025	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

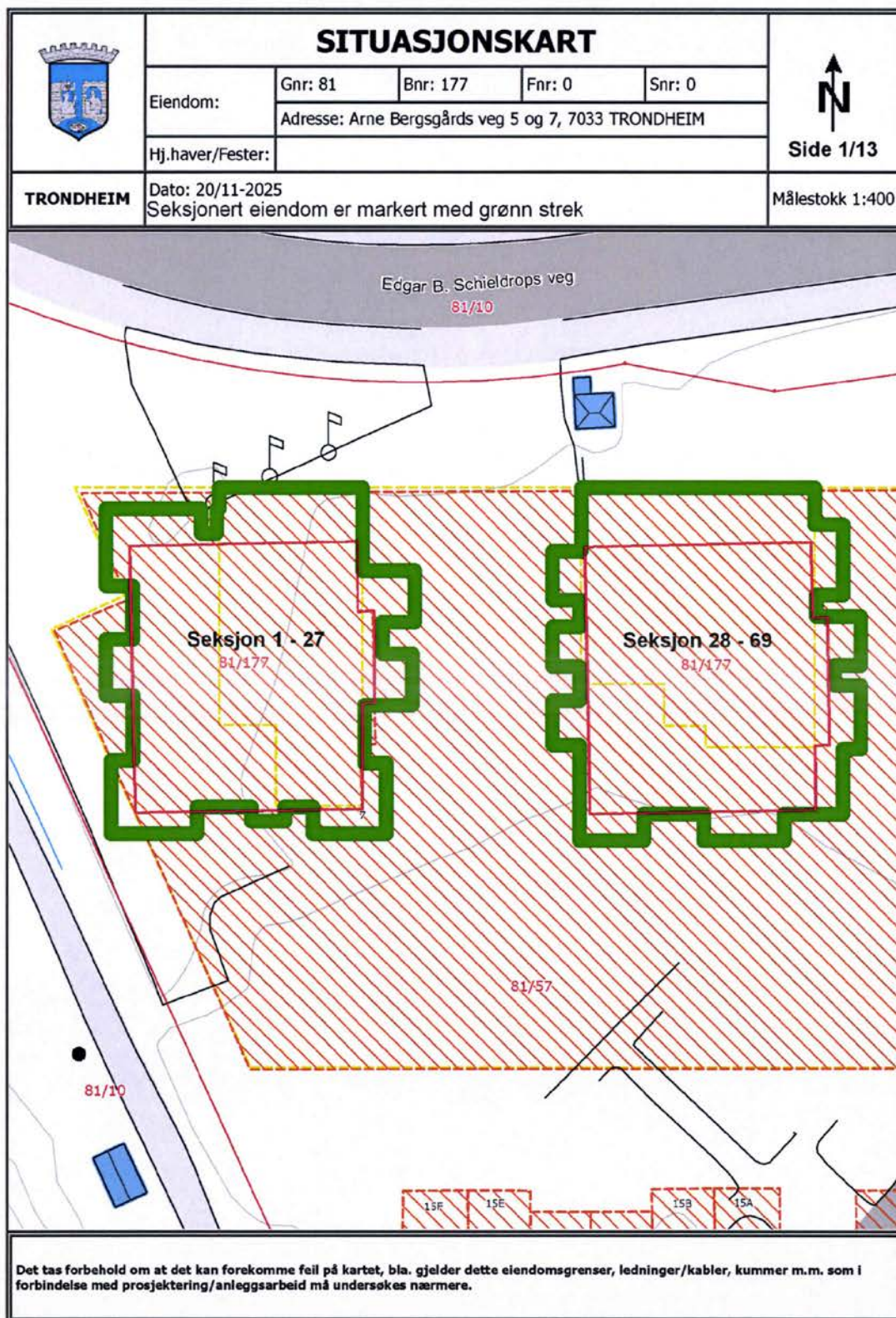
Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
29/11-25 Bent Brulic

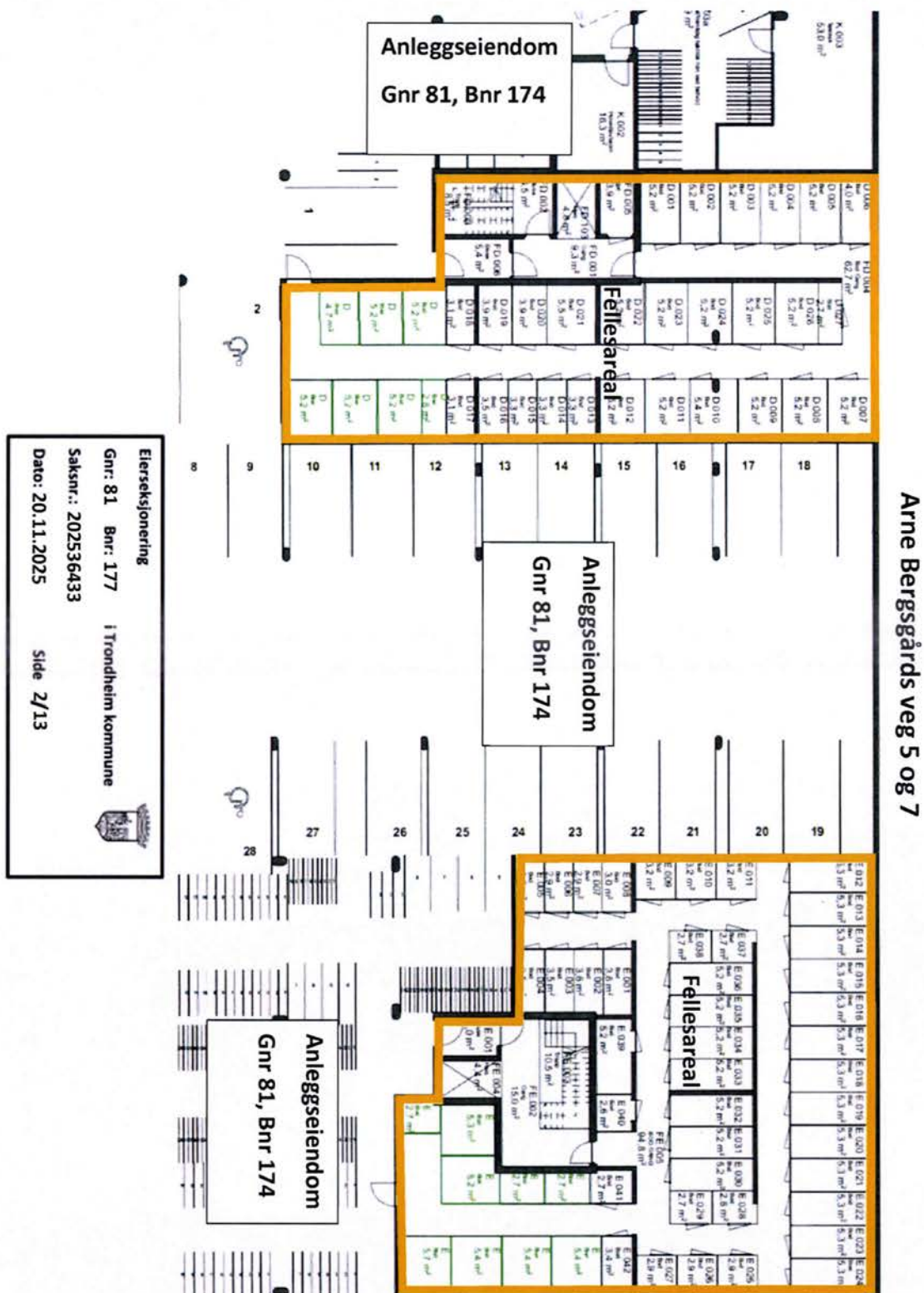
Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	34		85				109				133			
62	B	34		86				110				134			
63	B	51		87				111				135			
64	B	59		88				112				136			
65	B	34		89				113				137			
66	B	34		90				114				138			
67	B	59		91				115				139			
68	B	105		92				116				140			
69	B	106		93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere: 3564				Nevner = 3564											
Dato		Søknadens underskrift													
12.11.2025															

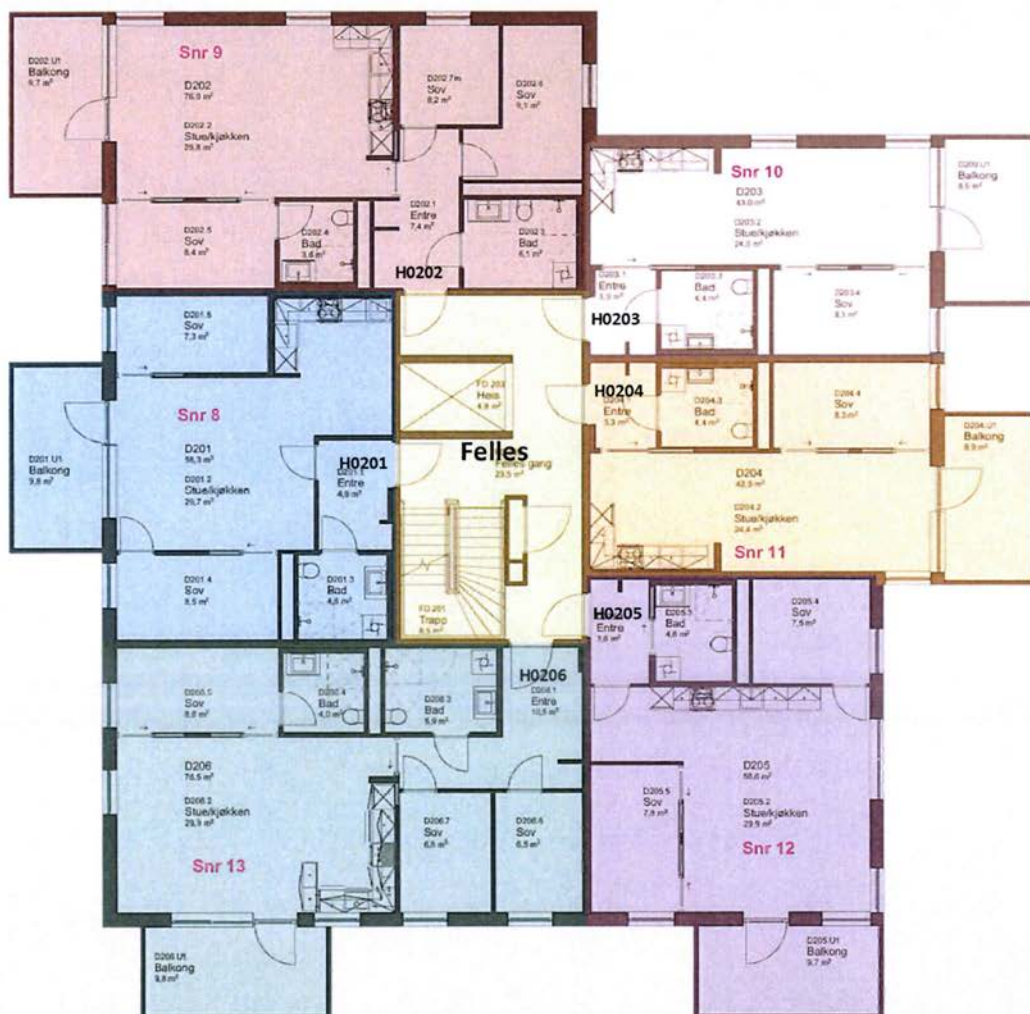
Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur

20/11-25 Berit Br. Li 





2.etasje



Eierseksjonering

Gnr: 81 Bnr: 177 i Trondheim kommune

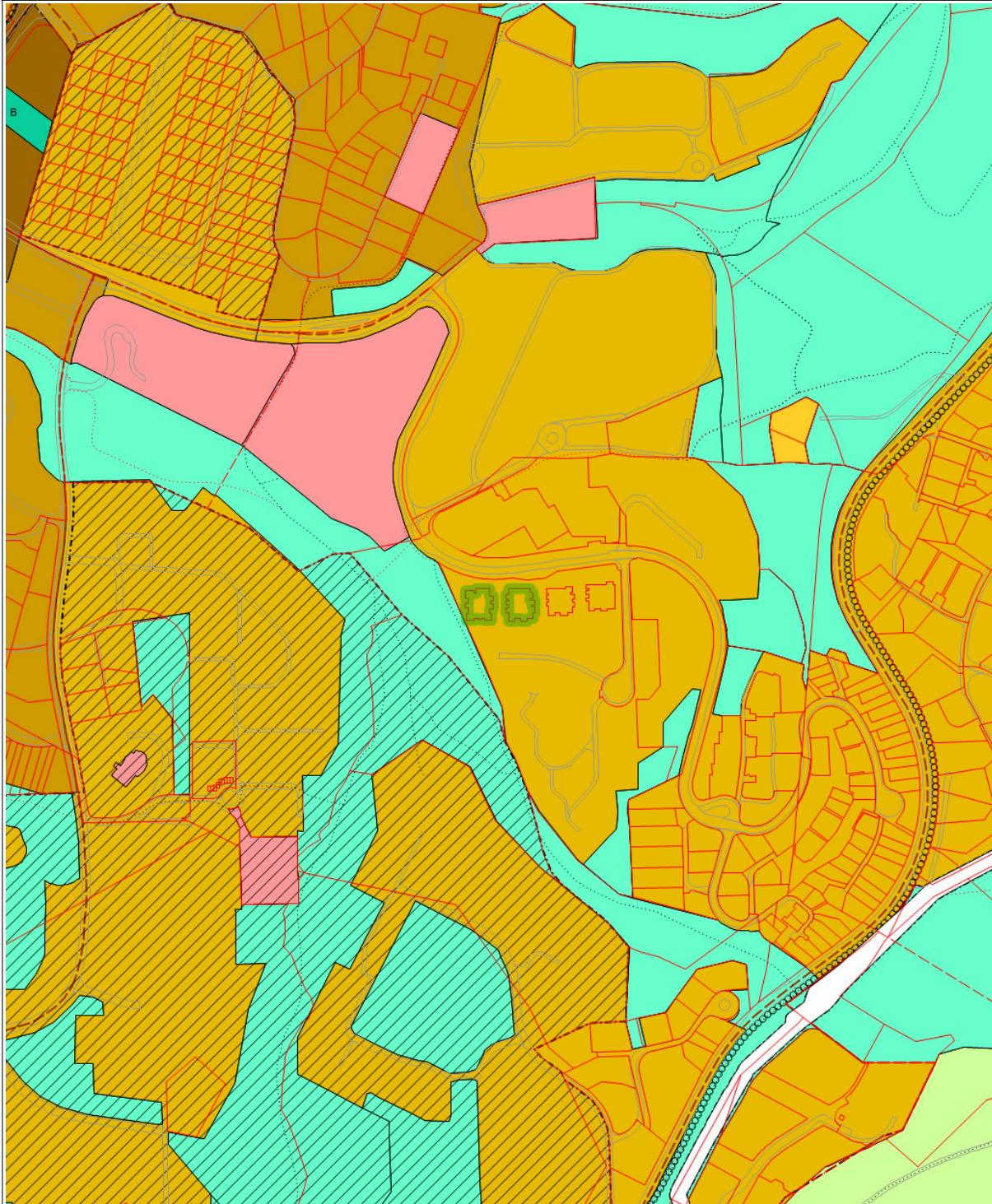
Saksnr.: 202536433

Dato: 20.11.2025

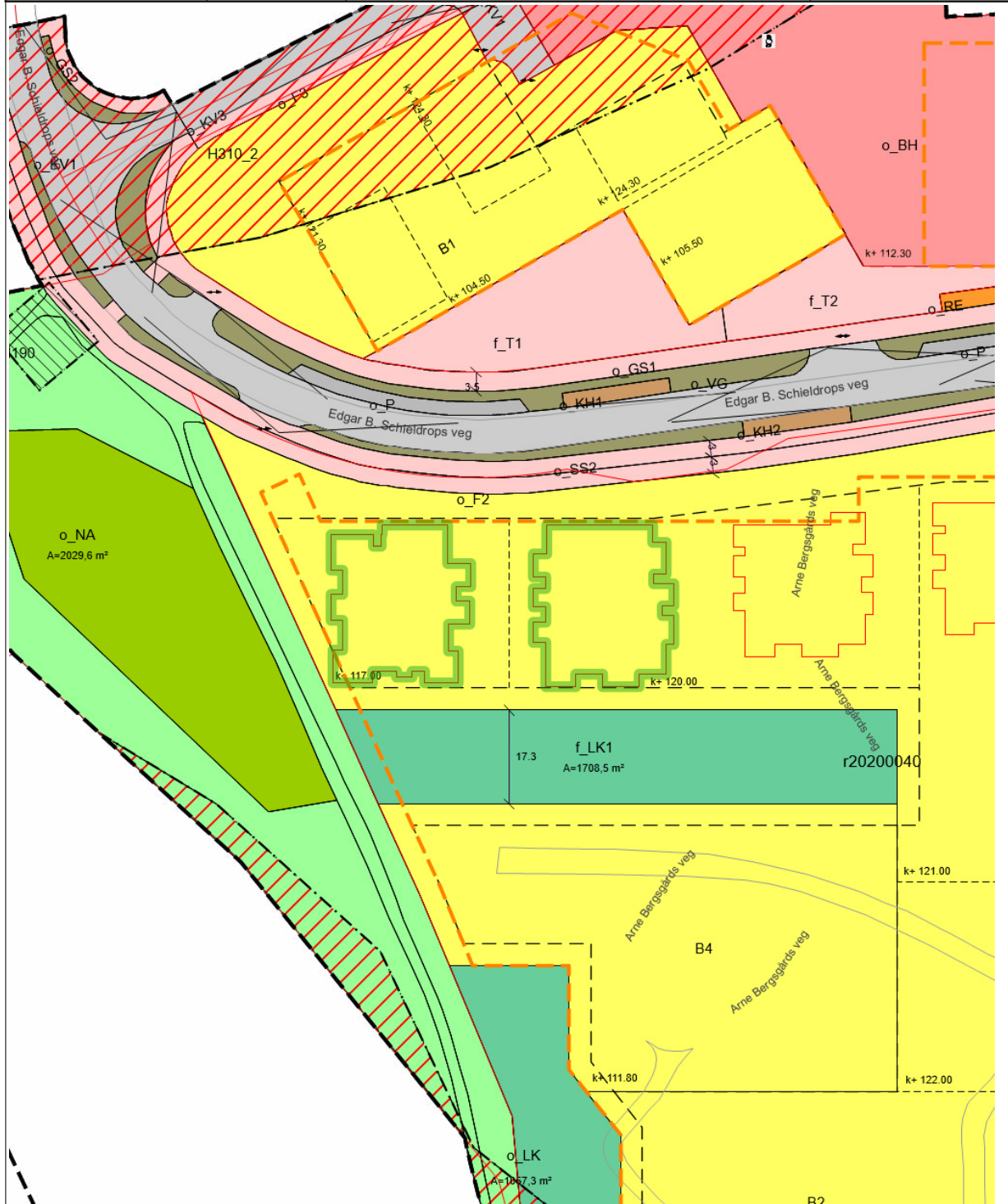
side 4/13



 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 81	Bnr: 177	Fnr: 0		Snr: 13
	Adresse:	Arne Bergsgårds veg 7 7033 TRONDHEIM				
	Annen info:					



 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 81	Bnr: 177	Fnr: 0		Snr: 13
	Adresse:	Arne Bergsgårds veg 7 7033 TRONDHEIM				
	Annen info:					







TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20200040

Arkivsak:20/32286

Arne Bergsgårds veg og Edgar B. Schieldrops veg, gnr/bnr 81/56, 57 og 59 med flere, detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 05.09.2022

Dato for godkjenning av bystyret: 20.10.2022

Etter bystyrevedtaket er dato i § 1 på senest datert plankart endret fra 08.10.2021 til 06.09.2022, iht. dato på det plankartet som faktisk ble fremlagt og vedtatt i bystyret 20.10.2022.

§1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart 1 (på grunnen) og plankart 2 (under grunnen), merket TAG arkitekter AS, senest datert 06.09.2022.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

_BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)
- Barnehage (1161)
- Nærmiljøanlegg (1440)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Lekeplass (1610)
- Kombinert formål – parkering / forretning (1800)

_SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Sykkelveg/felt (2017)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkering (2080)
- Parkeringshus/-anlegg (2083)
- Avfallssug (2150)

_GRØNNSTRUKTUR

- Frrområde (3040)
- Turveg (3031)

_HENSYNSSONER

- Sikringssone – nettstasjon (H190)
- Faresone - høyspent i grunnen (H370)
- Faresone – kvikkleire (H310)

§3 GENERELLE BESTEMMELSER**§3.1 Offentlig og felles formål**

Areal merket o_ skal være anlegg til offentlig formål, teknisk formål, som skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

§3.2 Utomhusplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for omsøkte byggetrinn, samt overordnet plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Detaljert plan skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, oppstillingsplass for brann og redning, vinterbruk med snølagring og hvordan universell utforming er ivarettatt.

§3.3 Støy

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Det tillates etablering av boliger i gul støysone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå under 55 dBA der minst ett soverom kan plasseres. For eksisterende bebyggelse i delfelt B7 skal alle boenheter ha en stille side med lydnivå under 55 dBA der minst ett oppholdsrom er plassert.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442.
- Bygningsmessige tiltak som tett rekkverk og lydabsorbent kan benyttes for å sikre tilfredsstillende støynivå på hele eller deler av fasade.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6.2 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner for støyende arbeider angitt i kapittel 6.3 i T 1442/2021 må følges.

§3.4 Avfallshåndtering

Boliger og barnehagen skal tilknyttes stasjonært avfallssuganlegg. Boligene i Edgar B. Schieldrops veg nr. 50 og 52 skal ha mulighet til påkobling til avfallssuganlegget.

Det skal etableres terminal for avfallssuganlegg innenfor felt o_AS.

For boligene skal returpunkt for avfallsfraksjoner som ikke kan gå i avfallssuget etableres innenfor

felt o_RE. Løsning for farlig avfall skal legges til o_AS.

Næringsavfall skal løses innendørs.

Det kan gis midlertidig avfallsløsning for 60 boenheter, før stasjonært avfallssug er på plass. Løsning for avfallshåndtering skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune.

§3.5 Parkering

Parkering skal etableres i kjeller innenfor felt F/P og felt f_P på plankart under grunnen. Denne skal være felles for ny boligbebyggelse og eksisterende boligbebyggelse innenfor planområdet. For boligbebyggelsen skal det avsettes minimum 0,8 og maksimum 1,0 bilparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA.

For dagligvare/forretning skal det avsettes minimum 1,5 og maksimum 4 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA innenfor felt F/P.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Før full utbygging av området tillates det etablering av midlertidig overflateparkering. Mengden overflateparkering skal nedskaleres i tråd med ferdigstilling av byggetrinn.

Sykkelparkering

Det skal avsettes minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA.

Minimum 50 % av plassene skal plasseres i kjeller eller under tak.

Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for transportsykler.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser ved hver inngang.

Det skal avsettes eget areal for vedlikehold og vask av sykler i parkeringskjeller.

Innenfor felt f_T1 ved inngangspartiet til dagligvareforretningen skal det i tillegg etableres minimum 15 sykkelparkeringsplasser.

§3.6 Riving av eksisterende bygg

Eksisterende bygninger innenfor planområdet forutsettes fjernet. Dette med unntak av eksisterende blokkbebyggelse.

§3.7 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider påtreffes automatisk fredede kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndighet varsles, jf. Kulturminneloven §8.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§4.1 Felles bestemmelser

§4.1.1 Grad av utnytting

Samlet BRA bolig skal ikke overstige 45 500 m².

Innenfor felt B1-B5 tillates maks BRA på 36 500 m².

Innenfor felt B6 tillates maks BRA på 1200 m².

Innenfor felt F/P skal det etableres en dagligvareforretning på minimum 600 m² BRA og maksimum 1000 m² BRA.

Innenfor felt o_BH, barnehage, tillates en maks BRA på 2000 m².

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttelse. Areal for tenkte plan i felt F/P skal ikke medregnes i grad av utnyttelse.

Det skal etableres minimum seks boenheter per dekar boligareal innenfor planområdet.

§4.1.2 Plassering av bebyggelsen

Det tillates at balkonger og overbygde inngangspartier til boligene, etableres ut over byggegrenser og med dybde/utkraging inntil 2,2 meter for felt B1, B3, B5 og B7. Balkonger, terrasser og overbygde inngangspartier tillates ikke utenfor byggegrense mot o_GF.

Ramper til p-kjeller, heis/trapp til parkeringskjeller og åpne overbygde areal som sykkelkur, tillates plassert utenfor byggegrenser og høydelinjer, bortsett fra byggegrense mot felt o_GF. I tillegg til kjellere vist med formål på plankart under grunnen, tillates også etablert kjeller under bebyggelse i felt B3.

§4.1.3 Bebyggelsens utforming

Hvert bygg skal ha enhetlig materialbruk, men det skal være en variasjon innenfor planområdet.

Innenfor felt B7, eksisterende bygg, tillates ikke til- eller påbygg, men det tillates etablering av balkonger på fasade mot vest utenfor byggegrense med inntil 2,2 m dybde.

§4.1.4 Boligsammensetning og leilighetsutforming

Minimum 50 % av leilighetene skal være treroms eller større. Maksimum 5 % skal være ettromsleiligheter.

Leiligheter større enn 70 m² BRA skal være gjennomgående eller tosidig belyst.

Ensidig belyste leiligheter tillates ikke kun mot nord eller kun mot øst.

Bygg i nord innenfor felt B3 skal ha gjennomgående endeleiligheter i sør.

Bygg i sør innenfor felt B3 skal ha gjennomgående endeleiligheter i nord.

§4.1.5 Overgang mellom uteareal og bebyggelsen

I grensesnitt inn mot delfelt B2, B4 og B6 tillates mindre terrengbearbeiding for å sikre en god overgang mellom grøntdrag og ny bebyggelse. Berørt grøntareal skal revegeteres og istandsettes etter avsluttet arbeid.

§4.2 Boligbebyggelse (B) – FELT B1, B2, B3, B4, B5, B6 og B7

§4.2.1 Arealbruk

Innenfor felt B1-B7 skal det etableres boligbebyggelse med tilhørende funksjoner.

Felt B1, B2, B3 og B6 oppføres med punkthus.

Felt B4 oppføres med rekkehus.
 Felt B5 oppføres som leilighetsbygg.
 Felt B7 skal bestå med eksisterende bebyggelse.

Det skal etableres kjørbare interne gangveger, dimensjonert for utrykningskjøretøy, innenfor planområdet.

Bebyggelse innenfor felt B6 kan benyttes til kommunale kategoriboliger.

§4.2.2 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for alle boliger innenfor planområdet skal beregnes med hele planområdet som grunnlag. Samlet uteoppholdsareal skal være minimum 50 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller pr. boenhet. For hvert byggetrinn skal det fremgå en plan som viser hvordan uteoppholdsareal for hele planområdet vil bli oppnådd.

Ubebygd areal innenfor felt B1-B7 skal benyttes som felles uteoppholdsareal for boligbebyggelse. På bakkeplan innenfor felt B1, B2, B3 og B5 hvor det er mindre enn 2 meter mellom privat markterrasse og kjørbare internveger som leder til inngang, skal overgangssonen beplantes.

Det skal etableres en buffersone mellom privat og felles uteoppholdsareal på minimum 0,5 meters bredde. Arealet skal beplantes.

F_LK 1, f_LK2 og f_LK3 inngår i beregning av uteoppholdsareal.

Innenfor samtlige felt tillates det etablering av private uteoppholdsareal på bakkeplan for boliger i første etasje.

Lekeplass for små barn skal etableres maksimum 50 meter fra utgang til hvert boligbygg. Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres i henhold til godkjent utomhusplan. Minimum 25% av alle busker og trær innenfor området skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær.

På de partier av dekke over f_P og F/P der det skal anlegges trær skal total tykkelse på dekke være minimum en meter.

§4.2.3 Bebyggelsens høyde

For bebyggelse i felt B1, B2, B3, B4 og B6 skal toppetasje utgjøre maksimum 60 % av underliggende etasje.

Maksimal kotehøyde for bebyggelsen framgår av plankart. Innenfor felt B1 er i tillegg maksimal høyde på terreng over sokkel angitt. Det tillates plantekasser over regulert høyde på terreng.

Yttervegg rundt felt F/P tillates trukket opp over uteoppholdsareal på tak i felt B1 for å danne rekkverk. Høyde på vegg tillates inntil 75 cm over terreng, det tillates rekkverk utover dette på en høyde opp til 1,2m over regulert høyde.

§4.3 Offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage

Det skal etableres barnehage innenfor felt o_BH. Barnehagen kan oppføres i to etasjer med sokkel,

og maksimal kotehøyde som angitt på plankart.

Adkomst til felt o_BH skal skje via f_KV2.

Sykkel- og bilparkering for barnehagen skal løses innenfor felt o_BH.

Innenfor felt o_BH skal det etableres en gangforbindelse som kobler seg på eksisterende turveg i nord.

Barnehagen skal ha innkast til avfallssug innomhus.

Barnehagen skal ikke ha uteoppholdsareal innenfor hensynssone for høyspent i grunnen.

§4.4 Nærmiljøanlegg

Felt o_NA skal være nærmiljøanlegg, der det blant annet skal etableres en volleyballbane eller tilsvarende. Endelig valg av aktiviteter og soneinndeling skal vurderes med hensyn til støykonsekvens for nærliggende boliger.

Teknisk plan for offentlige nærmiljøanlegg o_NA skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av Trondheim kommune.

§4.5 Lekeplass

Innenfor planområdet skal det anlegges områder for lek og aktivitet, med variasjon i lekeapparater, og som skal være tilrettelagt for barn i ulik alder. Felles lekeplasser skal være felles for bebyggelse innenfor planområdet.

Felt o_LK, f_LK1, f_LK2 og f_LK3 skal være områder for lek og aktivitet.

Felt f_LK3 skal tilrettelegges for vinterlek med akebakke.

Teknisk plan for offentlig lekeplass o_LK skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av Trondheim kommune.

§4.6 Kombinert formål – parkering / forretning, F/P (plankart under grunnen)

Innenfor felt F/P skal det etableres dagligvareforretning på minimum 600 m² BRA og maksimum 1000 m² BRA. Varelevering skal skje i felt f_T2.

Tilhørende forretningsareal skal det avsettes minimum 1,5 og maksimum 4 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA i sokkel/kjeller innenfor felt F/P.

Innenfor felt F/P skal det etableres bil- og sykkelparkering, teknisk rom og boder for B1.

Innenfor felt F/P skal det etableres fellesarealer for boligene innenfor planområdet, som el-sykkelpool, verksted, forsamlingslokale eller lignende med fasade mot torg f_T1.

Bebyggelse som rommer F/P vist på plankart under grunn skal ha fasade mot sørøst og sørvest hvor minimum 20% av fasadens areal er glass- og døråpninger. Bebyggelsen mot o_T1 og o_T2 skal ha fasader i tegl eller materialer av tilsvarende kvalitet.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§5.1 Kjøreveg

o_KV1 skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

f_KV1 skal være felles for boliger i B1 og tillates brukt til nyttekjøring til o_BH.

f_KV2 skal være felles for boliger innenfor gnr/bnr 81/120, samt fungere som atkomstveg til barnehage innenfor felt o_BH.

§5.2 Torg

Felt f_T1 skal benyttes til utendørs opphold.

Det skal etableres en trapp med bredde 5m fra felt f_T1 opp til uteoppholdsareal innenfor felt B1.

Der det skal etableres trær, skal det benyttes rotvennlig forsterkningslag.

Felt f_T1 skal opparbeides som et attraktivt byrom og ha minimum fire trær, vegetasjon og benker.

Bebyggelsen mot torget skal ha aktive fasader.

Felt f_T2 skal benyttes til varetransport til dagligvareforretningen og barnehagen, og til henting av avfall.

Felt f_T1 og f_T2 skal være felles for hele planområdet.

§5.3 Fortau

Fortau o_F1-4 skal være offentlig, og utformes i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§5.4 Sykkelveg

Sykkelveg o_SS1-2 skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§5.5 Gang- sykkelveg

Gang- og sykkelveg o_GS1 og o_GS2 skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§5.6 Annen veggrunn – grøntareal

Felt o_VG skal opparbeides med vegetasjon eller belegg med et bymessig preg. Utforming og opparbeidelse av felt o_VG henvendt mot Hoeggen skole kan vurderes isolert og tilpasses skolens uteområde.

Felt o_VG skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

§5.7 Kollektivholdeplass

Felt o_KH1, o_KH2 og o_KH4 skal opparbeides som kantsteinsstopp.

Felt o_KH1, o_KH2, o_KH3 og o_KH4 skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

§5.8 Parkeringsplasser

Felt o_P skal være offentlig, og opparbeides etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

§5.9 Parkeringskjeller (plankart under grunnen)

Innenfor felt f_P skal det etableres bil- og sykkelparkering, teknisk rom og boder for boligbebyggelsen innenfor planområdet.

§5.10 Avfallssug

Innenfor felt o_AS skal det etableres terminal for stasjonært avfallssug.

§6 GRØNNSTRUKTUR

§6.1 Friområde

Delfelt o_GF omfatter eksisterende grøntdrag med tilhørende utforming og funksjoner. Det tillates etablert teknisk infrastruktur i tråd med teknisk godkjente planer for VA og energinett øst for turvegen. Det tillates etablert trykkfast underlag for brann- og redningsbil tilknyttet nye boligfelt i tråd med godkjent utomhusplan i nordøst ved o_NA.

§6.2 Turveg

Felt o_T omfatter eksisterende turveg i grøntdrag.

§7 HENSYNSSONER

§7.1 Faresone høyspenningsanlegg i grunnen

Eksisterende høyspentledning gjennom området skal legges i grunnen.

Det tillates ikke etablering av boliger eller uteoppholdsareal tilhørende barnehage innenfor faresonen. Endelig plassering av andre funksjoner innenfor faresonen må avklares med anleggseier.

Ved etablering av lekeplass i felt f_LK3 skal det være en avstand på 6 meter fra senterlinje ledning.

§7.2 Sikringssone nettstasjon

Innenfor hensynssonene H190 skal det etableres nettstasjoner. Nettstasjonene skal plasseres minimum 5 meter fra boligbebyggelse.

Det skal etableres en sikkerhetssone på 1,5 m rundt ny nettstasjon mot uteoppholdsareal. Endelig plassering av nettstasjon skal avklares og godkjennes av anleggseier.

§7.3 Hensynssone H310, faresone kvikkleire

Faresoner omfatter registrerte kvikkleiresoner.

§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§8.1 Utomhusplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for omsøkte byggetrinn, samt overordnet plan for hele planområdet i målestokk 1:500.

§8.2 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, tilgjengelighet, renhold, 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-1442/2021, tilfredsstilles.

Eksisterende ferdselstraseer skal ivaretas eller midlertidig erstattes i bygge- og anleggsfasen. Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer.

Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

§8.3 Geoteknisk prosjektering og sikringstiltak

Rapport for geoteknisk undersøkelse og prosjektering skal foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

Av prosjekteringsrapporten skal det framgå at tilstrekkelig sikkerhet er ivaretatt i forbindelse med kvikkleiresonene innenfor planområdet. Det skal også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Supplerende grunnundersøkelser tilknyttet utbygging i faresone H310_1 skal være gjennomført før igangsettingstillatelse for tilhørende byggetrinn kan gis.

§8.4 Teknisk infrastruktur / vann og avløp

Forprosjekt for vann og avløp for planområdet må foreligge før teknisk plangodkjenning for første byggetrinn kan godkjennes. For hvert delfelt skal det før igangsettingstillatelse foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

Det skal dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og valg av løsning skal begrunnes. Overvannet skal der det er mulig utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel i form av åpne, blågrønne løsninger.

§8.5 Teknisk infrastruktur / renovasjon

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge teknisk godkjent plan for avfallshåndtering.

§8.6 Vilkår om teknisk plangodkjenning

Før tillatelse til tiltak skal avkjørsler til offentlig veg og fortau langs offentlig veg teknisk plangodkjennes.

§9 REKKEFØLGESKRAV

§9.1 Ferdigstillelse av uteoppholdsareal / lekearealer

Ved søknad om tiltak skal det fremgå hvordan det respektive byggetrinn tilfredsstiller krav til uterom. Uterom og felles/offentlige lekeplasser som medregnes for det enkelte byggetrinn, skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan, før brukstillatelse gis. Sesongavhengig arbeid kan fullføres sommeren etter dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret.

Nærmiljøanlegg o_NA skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for boliger tilknyttet første byggetrinn.

§9.2 Opparbeidelse

Før det kan gis tillatelse til bruk av boliger innenfor B1 skal kjøreveg o_KV3 og o_F3 være opparbeidet.

Før det kan gis tillatelse til bruk av boliger innenfor B2-B6 skal o_KV1, o_GS1, o_SS2, o_F2, o_P, og o_KH1-2 være opparbeidet.

Sesongavhengig arbeid kan fullføres sommeren etter dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret.

§9.3 Høyspent

Før ny bebyggelse kan tas i bruk innenfor felt o_BH, B3, B5 og de deler av B2 som ligger inntil hensynssone høyspent, skal høyspentlinje gjennom området være lagt i bakken.

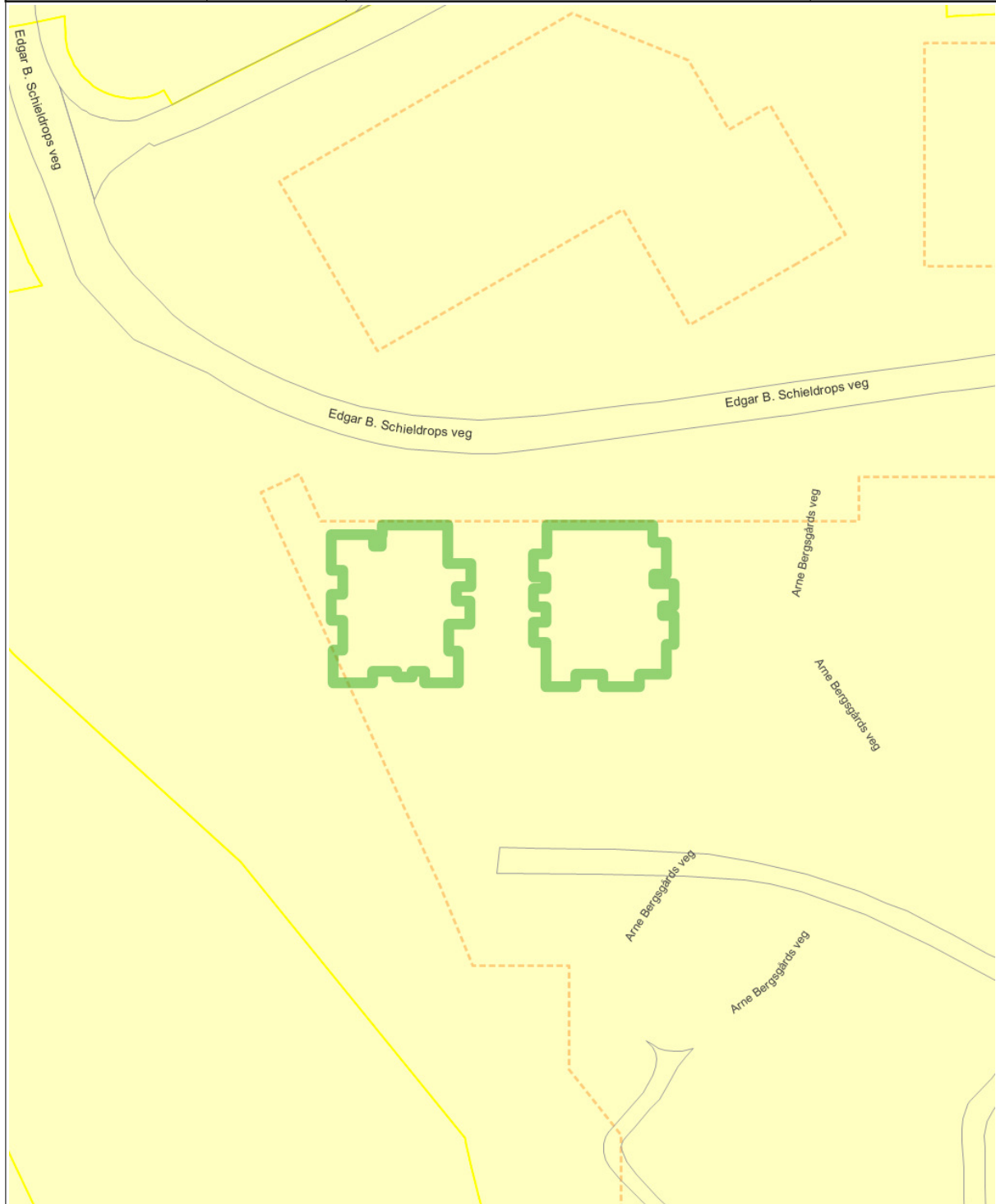
§9.4 Skolekapasitet

Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).

Pita Otterdal *[Signature]*

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 81	Bnr: 177	Fnr: 0		Snr: 13
	Adresse:	Arne Bergsgårds veg 7				7033 TRONDHEIM
	Annen info:					





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER 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. Veggglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Arne Bergsgårds veg 7
7033 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre