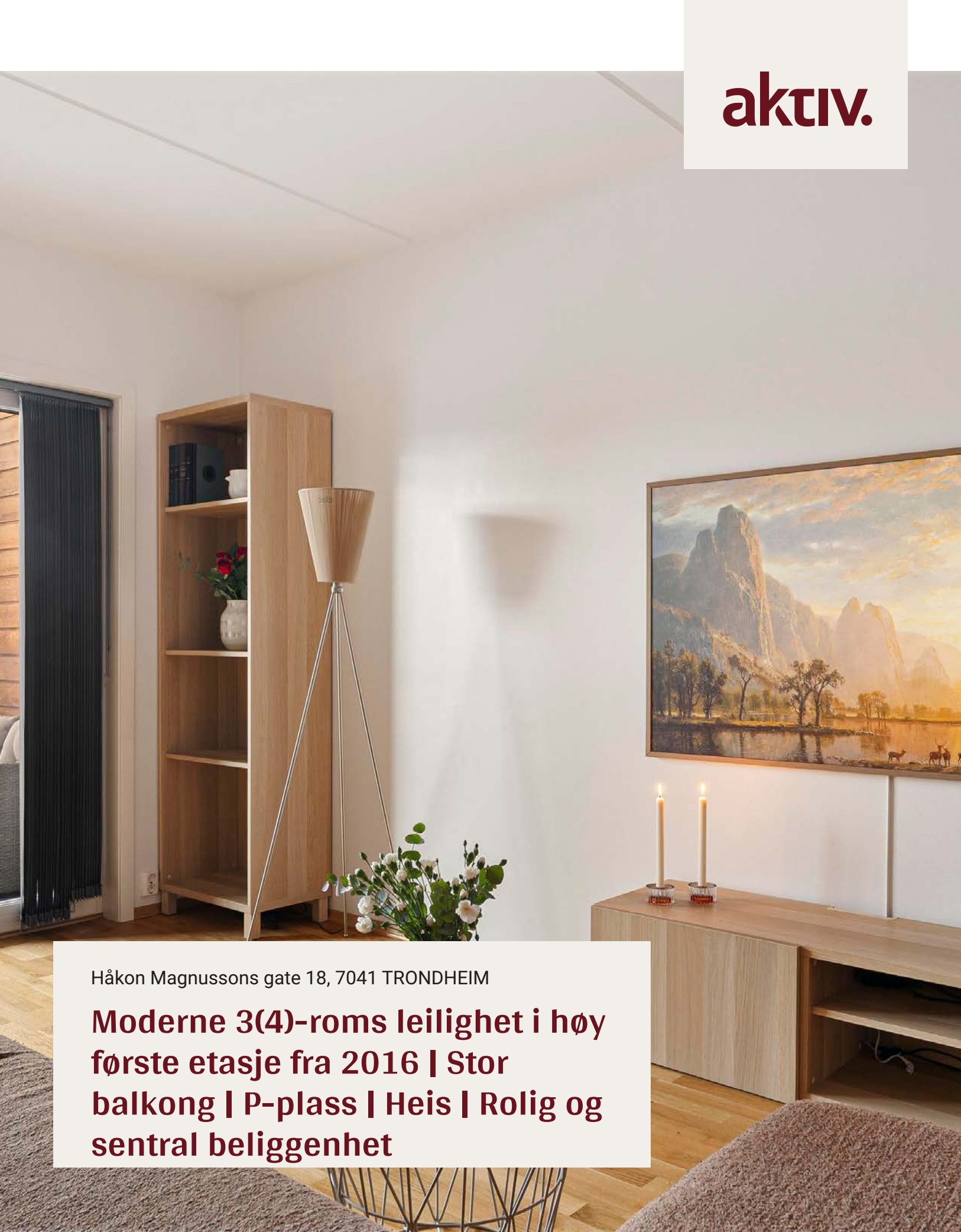


The image shows a bright, modern living room. On the left, a tall, light-colored wooden shelving unit stands next to a window with dark vertical blinds. A tripod floor lamp with a light-colored, conical shade is positioned in front of the shelving unit. To the right, a large landscape painting of a mountain range is mounted on the wall. Below the painting, a low wooden console table holds two lit candles in glass holders. In the foreground, a portion of a grey sofa and a wire mesh coffee table are visible. The floor is made of light-colored wood.

aktiv.

Håkon Magnussons gate 18, 7041 TRONDHEIM

Moderne 3(4)-roms leilighet i høy første etasje fra 2016 | Stor balkong | P-plass | Heis | Rolig og sentral beliggenhet



Eiendomsmeglerfullmektig

Ola Krogstad

Mobil 474 57 750
E-post ola.krogstad@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 670 000,-
Omkostn.: Kr 118 100,-
Total ink omk.: Kr 4 788 100,-
Felleskostn.: Kr 3 998,-
Selger: Mads Holmen
Nina Thiedemann

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 70/75 kvm
Tomtstr.: 959 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 414, bnr. 544
Gnr. 414, bnr. 543
Gnr. 414, bnr. 546
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1710250302

Velkommen til Håkon Magnussons gate 18!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ola Krogstad har gleden av å presentere Håkon Magnussons gate 18 - en moderne og meget tiltalende 3-roms selveierleilighet på Lade. Leiligheten ligger i en høy første etasje, har en god planløsning, moderne uttrykk og en stor balkong. Boligen holder gjennomgående god standard, og tilstandsrapporten viser kun TG0 og TG1. Her bor du sentralt, men likevel rolig og tilbaketrukket, med kort vei til "alt"!

Verdt å merke seg:

- Stor balkong
- TG0 og TG1 på "alt"
- Parkeringsplass i kjeller
- Populær beliggenhet på Lade
- Bod i leiligheten og bod i kjeller
- Balansert ventilasjon og fjernvarme
- Flott kjøkken med integrerte hvitevarer
- God planløsning med 2 soverom + kontor
- Kort vei til kollektiv, treningssenter og butikker



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	37
Egenerklæring	40
Tilstandsrapport	45
Energiattest	58
Vedtekter sameiet	59
Vedtekter parkeringskjeller	71
Husordensregler sameiet	80
Husordensregler parkeringskjeller	83
Regnskap 2024	85
Byggetegninger	91
Seksjoneringstegninger	93
Ferdigattest	97
Situasjonskart	100
Kommuneplankart	101
Reguleringskart	103
Reguleringsplan	107
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 m² - Bod i kjeller.

1. etasje:

BRA-i: 70 m² - Gang, 2 soverom, bad, kjøkken, stue, kontor og teknisk rom/bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

7 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

5 m² bra-e i kjelleretasje er bod påvist av selger som disponeres av gjeldende boenhet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

959 m²

Beliggenhet

Boligen har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i Håkon Magnussons gate på Lade. Her bor du i et trygt, rolig og veletablert boligmiljø. Området passer spesielt godt for enslige, studenter og etablerere, og oppleves som et hyggelig nabolag med gode møteplasser og høflige naboer. Lade kombinerer nærhet til bylivet med korte avstander til flotterekreasjonsområder, blant annet Ladestien og flere grønne lunger som innbyr til et aktivt friluftsliv.

Det meste du trenger i hverdagen finner du bare et par minutters unna.

Dagligvarebutikk ligger svært nær, og City Lade - et av byens største kjøpesentre med

et bredt utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud, ligger rett ved boligen. For den som ønsker gode treningsmuligheter, ligger både 3T-Lade og Flex Gym i umiddelbar nærhet, og området byr på flere idrettsanlegg og ballbaner innen gåavstand.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Fra leiligheten er det ca. 7-8 minutters gange til Lade barne- og ungdomsskole. Det er kort vei til flere videregående skoler, og Stabburet, Korsvika og Voldsminde er de nærmeste barnehagene.

Lade har et bredt tilbud av fritidsaktiviteter. Lade idrettsanlegg, som er en av byens største fotballarenaer, ligger i nærheten og byr på flere baner og gode treningsfasiliteter. Treningssentre som Flex Gym og 3T-Lade ligger også innen kort gangavstand.

Turområdene rundt boligen er blant de mest populære i Trondheim. Ladestien nås raskt og byr på flotte naturopplevelser, med tilgang til badeplasser og rekreasjonsområder langs sjøen. Dagligvarebutikk ligger kun noen få minutters gange fra boligen, og nærheten til City Lade gir et bredt utvalg av butikker og servicetilbud uten at det preger det rolige nærmiljøet.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet er svært godt, og nærmeste bussholdeplass ligger kun få minutters gange fra boligen. Herfra går det hyppige bussavganger som tar deg raskt og effektivt til Trondheim sentrum, som nås på kort tid. Det er også gode forbindelser mot Tiller, Heimdal og øvrige bydeler. For pendlere er Lilleby stasjon innen gangavstand, med togavganger som knytter området til både Trondheim S og regionlinjene videre ut av byen. Reisen til Trondheim lufthavn Værnes kan gjøres enkelt med buss eller tog, og tar rundt en halv time.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Gjermund Ekren

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Gjermund Ekren opplyser om følgende byggemåte: Leilighet på ett plan som ligger i 1. etasje i boligblokk. Hovedkonstruksjonen er oppført i betong, og er utvendig forblendet med teglstein og kledd med fasadeplater. Taket er et tilnærmet flatt tak som er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer og heve-skyvedør med 3-lags glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Leie gjennom aneo

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vært observert insekt som kunne ligne på skjeggkre i bod-areal i kjeller.

Limfeller satt ut.

Innhold

Primærrom:

1. etasje: Gang, 2 soverom, bad, kjøkken, stue og kontor.

Sekundærrom:

Kjeller: Bod.

1. etasje: Teknisk rom/bod.

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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.

Parkering

Det medfølger egen parkeringsplass i oppvarmet parkeringskjeller.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

2627829

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.

ERVERVSBEGRENSNINGEN I EIERSEKSJONSLOVEN § 23

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.

FORETAKETS 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)

Energi

Oppvarming

- Elektrisk.
- Fjernvarme.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 670 000

Kommunale avgifter

Kr 16 344

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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 er beregnet med utgangspunkt i faktura for oktober 2025 på kr 1 362 - endringer kan forekomme.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 1 181 118

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 724 470

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud 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

70/2681

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet diverse drift- og vedlikeholdservice, felles bygningsforsikring, Tv-anlegg/bredbånd, vaktmestertjenester og strøm i fellesareal.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- A-konto fjernvarme: kr 560,-
- Felleskostnader: kr 2 651,-
- TV/bredbånd: kr 547,-
- P-plass: kr 240,-

I følge opplysninger fra forretningsfører vil felleskostnadene øke med kr 334,03 fra 01.01.2026. Totale månedlige felleskostnader vil dermed utgjøre kr 4 332,03.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 998

Andel fellesformue

Kr 21 292

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Epleblomsten

Organisasjonsnummer

817803822

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Epleblomsten. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.08.2016. Sameiet består av 37 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 414, bnr. 544 i Trondheim kommune.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 92 296,-
- Egenkapital: Kr 776 362,-

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Hovedregelen er at husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av leilighetene. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Vi minner om bestemmelsene om båndtvang.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 414, bruksnummer 544, seksjonsnummer 6 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 414, bruksnummer 543 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 414, bruksnummer 546 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:

HEFTELSE

01.07.2016 Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Gjensidig rettighet

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 544

04.09.2020 Erklæring/avtale

Rettighetshaver: TRONDHEIM KOMMUNE

ORG.NR: 942 110 464

Bestemmelse om avfallssugeledninger og tekniske
avfallsinstallasjoner

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om bebyggelse

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

01.07.2016 Best. om vann/kloakkledn - Realsameiet

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Gjensidig rettighet

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

01.07.2016 Best. om adkomstrett - Realsameiet

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 547

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

01.07.2016 Best. om adkomstrett - Realsameiet

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 544

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 545

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

4.09.2020 Erklæring/avtale - Realsameiet

Rettighetshaver: TRONDHEIM KOMMUNE

ORG.NR: 942 110 464

Bestemmelse om avfallssugeledninger og tekniske
avfallsinstallasjoner

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om bebyggelse

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

0.08.2016 Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 6

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 70/2681

RETTIGHETER

Best. om adkomstrett - Realsameiet
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 534
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

FERDIGATTEST

Det er utstedt ferdigattest oppføring av boligblokker (hele tiltaket med unntak av næringsareal), datert 17.08.2017.

LOVLIGHET

Det er avdekket et avvik mellom dagens bruk og de godkjente byggetegningene, ved at det er etablert et kontor på ca. 6 kvm i deler av stuen. Tiltaket er ikke søknadspliktig, og opplysningen gis kun for å informere om forholdet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025, hvor eiendommen ligger i byggesone 1.
Boligen ligger i et område med fremtidig sentrumsformål.
Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Harald Hårfagres gate 1-11B og Haakon VII's gate 9 med planID r20090011, datert 24.11.2011.
Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse, friskt, kombinert bebyggelse og anleggsformål.
Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører

eiendommen:

- k20110088, Lade og leangen, Hensikten med planarbeidet er å fastsette nye rammer for detaljplanlegging innenfor utbyggingsområdene på Lade og Leangen.
- r20210055, Ladebekken 56, Hensikten med planarbeidet er å regulere til boligformål, med tilhørende vei, gang- og sykkelvei og friområde.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt leie ut denne med mindre noe annet følger av lov.

KORTTIDSUTLEIE

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. Sameiet har vedtatt at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig ikke er tillatt.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 670 000 (Prisantydning)

Omkostninger

116 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

118 100 (Omkostninger totalt)

129 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 788 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 799 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 801 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 118 100

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 000,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25 622,-. Alle beløp er inkl.

mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik

Daglig leder | Eiendomsmegler

marius.kvalvik@aktiv.no

Tlf: 463 00 046

Ansvarlig megler bistås av

Ola Krogstad

Eiendomsmeglerfullmektig

ola.krogstad@aktiv.no

Tlf: 474 57 750

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

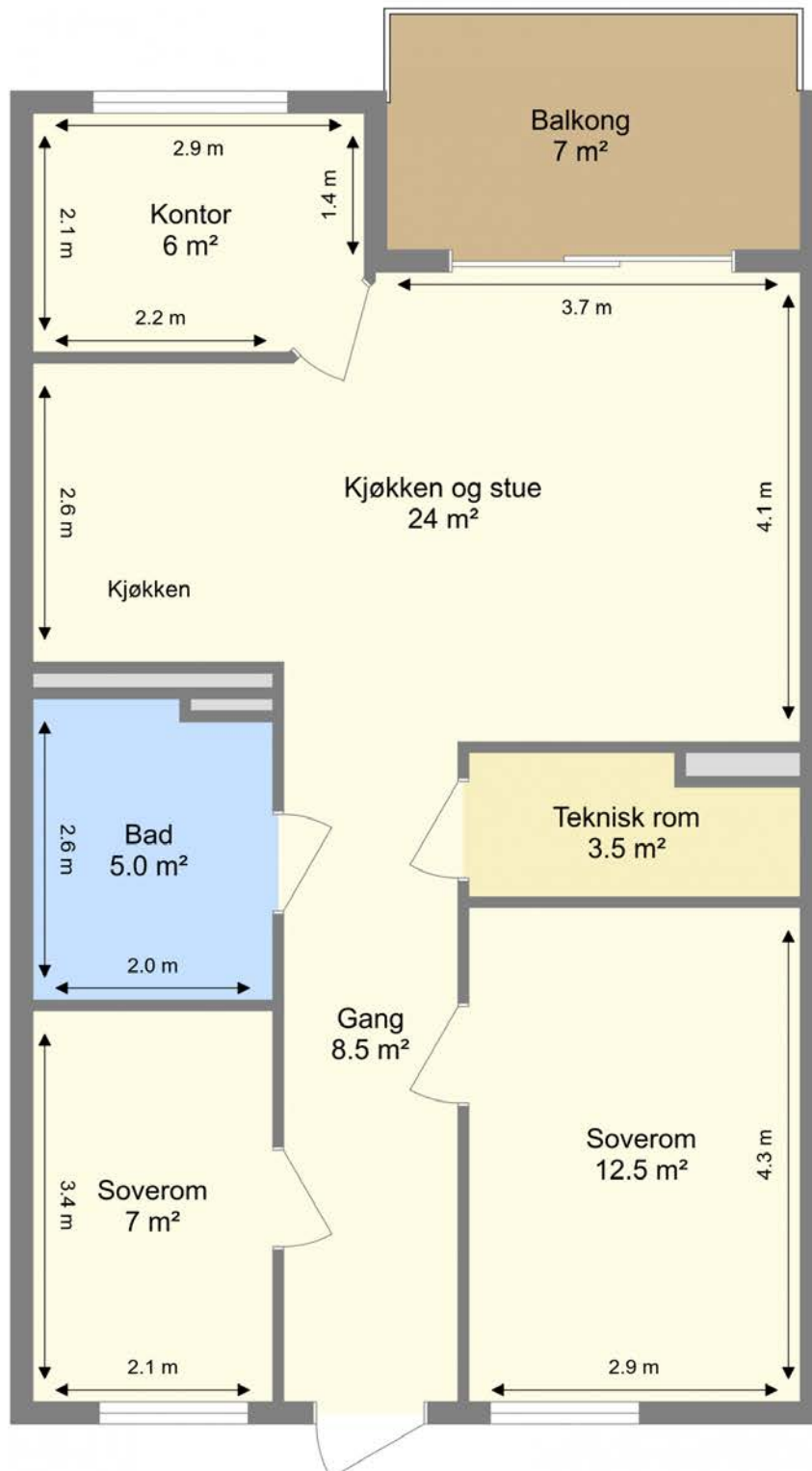
Salgsoppgavedato

21.11.2025



Håkon magnussons gate 18

1. etasje













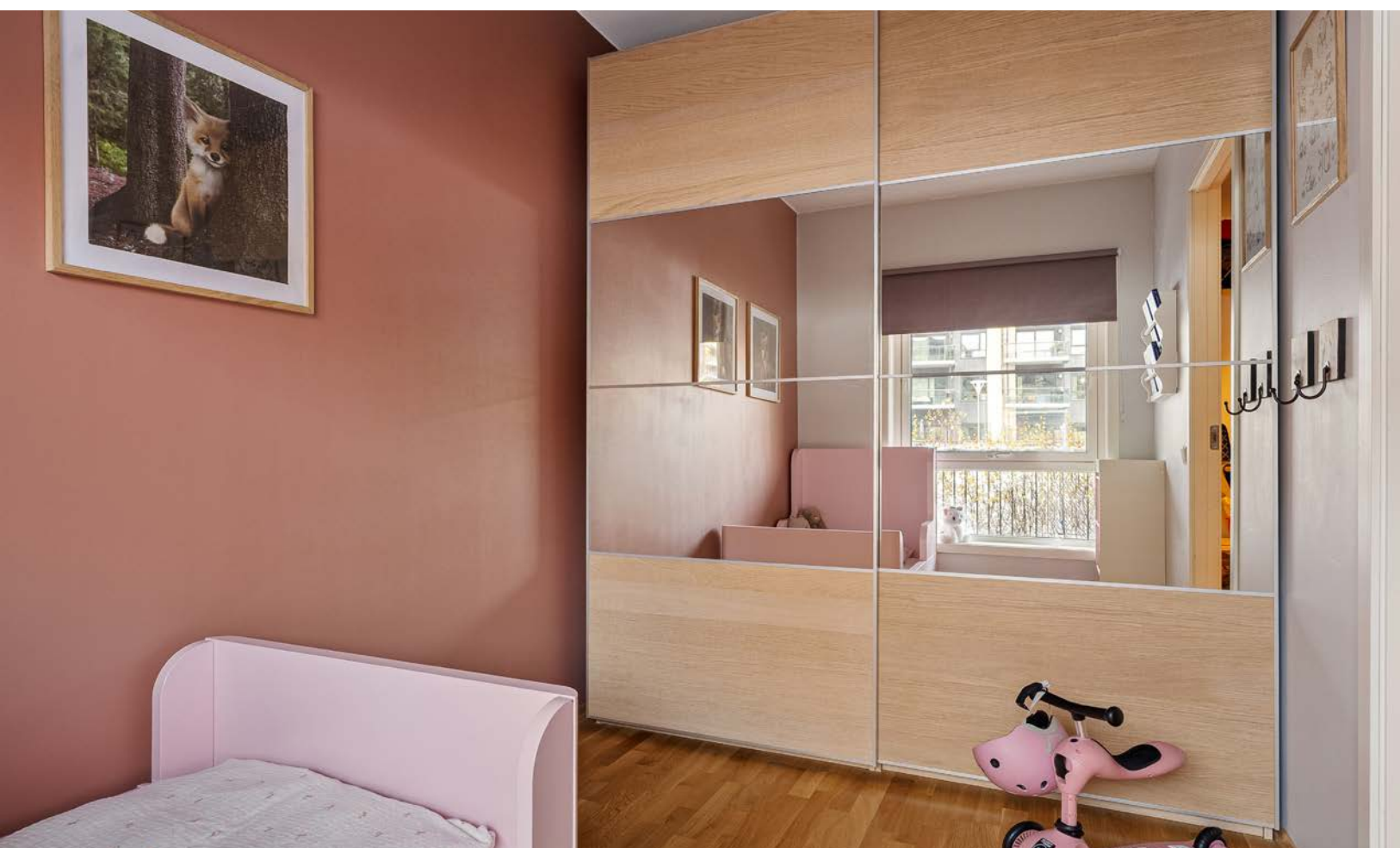


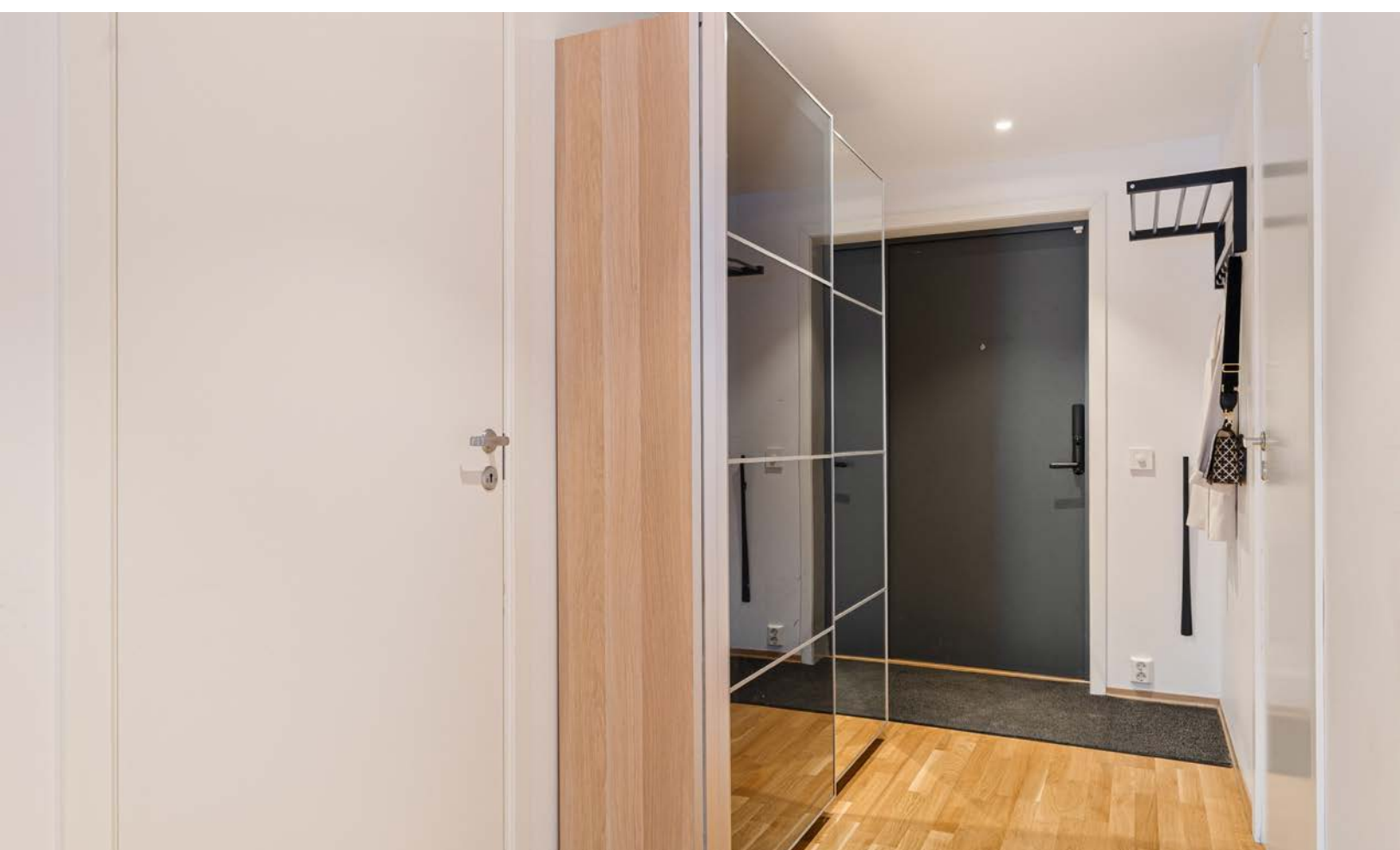


















Vedlegg

Nabolagsprofil

Håkon Magnussons gate 18 - Nabolaget Ladeporten - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Lade idrettsanlegg Linje 2, 15	5 min 0.4 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	13 min 1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.9 km
Dronningens gate 62 Linje 9	9 min 3.8 km
Trondheim Værnes	30 min

Skoler

Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	7 min 0.6 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	13 min 1.1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	6 min 2.9 km
Cissi Klein videregående skole	17 min
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	7 min 2.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

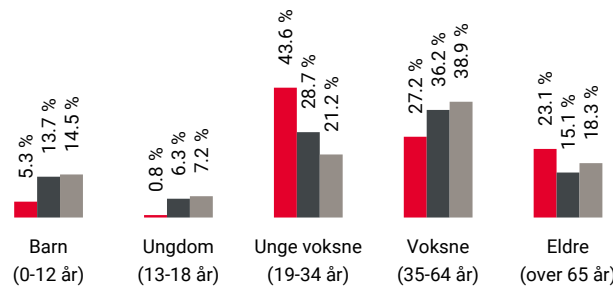
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ladeporten	979	701
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stabburet barnehage (2-5 år) 79 barn	9 min 0.7 km
Dronning Mauds Minne barnehage (0-5 ... 59 barn	9 min 0.8 km
Korsvika barnehage (1-2 år) 27 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Bunnpris Lade PostNord	2 min 0.2 km
Coop Obs City Lade	6 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 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



Vedlikehold veier

Godt velholdt 88/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 86/100



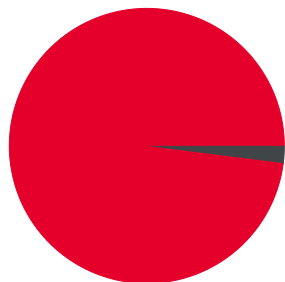
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

Sport

⚽ Lade skole	7 min	🚶
🏊 Aktivitetshall	0.6 km	
⚽ Ringvebanen, ballbane	9 min	🚶
⚽ Fotball	0.7 km	
🏊 Flex Gym	6 min	🚶
🏊 3T-Lade	6 min	🚶

Boligmasse



■ 98% blokk
■ 2% annet

Varer/Tjenester



City Lade

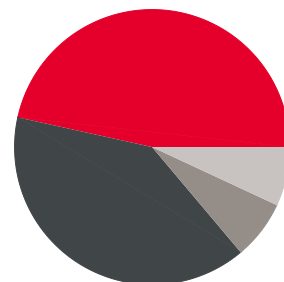
6 min 🚶



Apotek 1 Elefanten Lade

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 47% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 7% 13-15 år
■ 7% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



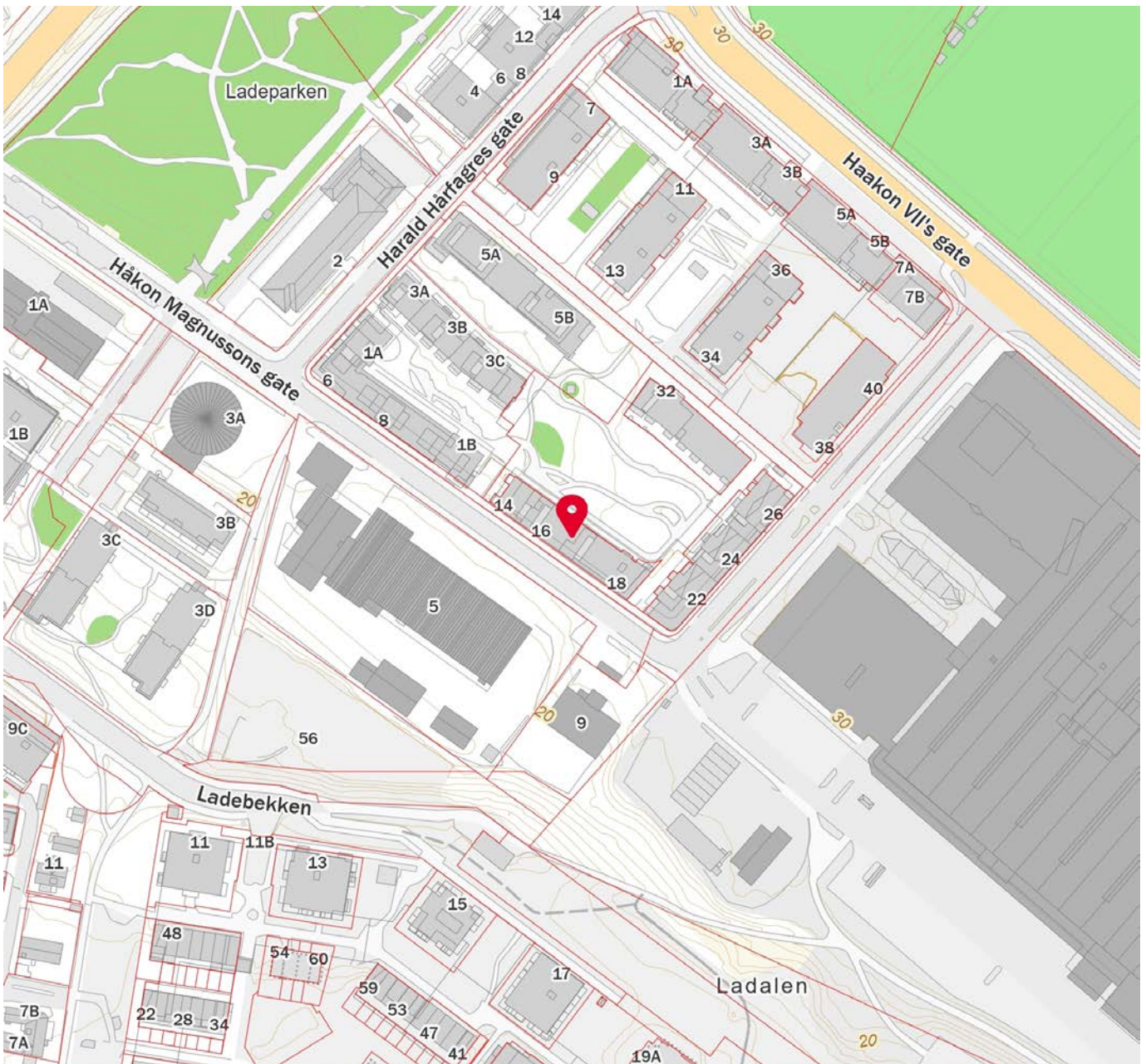
0%

54%

■ Ladeporten
■ Trondheim
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250302	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nina Thiedemann	Mads Holmen
Gateadresse	
Håkon Magnussons gate 18	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7041
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250302

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: NT, MH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250302

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vært observert insekt som kunne ligne på skjeeggkre i bod-areal i kjeller. Limfeller satt ut.

Document reference: 1710250302

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250302

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Thiedemann	0c85ce6b4227ce0fc40ba 6818ebf0eb145917d95	06.11.2025 07:32:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mads Holmen	7a32c1a26cad36ff781f5cc 8376c905f7d151cc8	15.11.2025 14:01:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250302

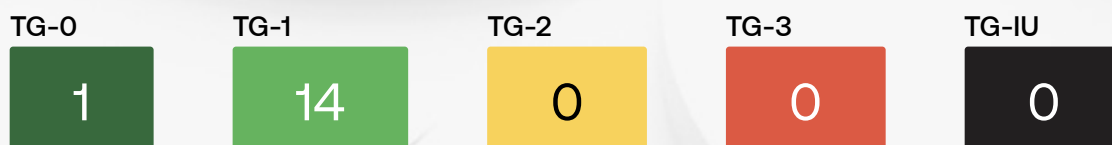
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

Håkon Magnussons gate 18 7041 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2016
BRA: 75 m²
BRA-i: 70 m²
Rapportdato: 24.10.2025 (Gyldig til 24.10.2026)

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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/37006>

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.10.2025

Rapportdato
24.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Mads Holmen**
Navn: **Nina Thiedemann**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Gjermund Ekren** Telefon: **47294356**
Firma: **Takst-forum Trøndelag AS** Epost: **ge@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Håkon Magnussons gate 18, 7041 Trondheim**
Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **414** Bruksnr: **544** Festenr:
Seksjonsnr: **6** Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **2016**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet på ett plan som ligger i 1. etasje i boligblokk. Hovedkonstruksjonen er oppført i betong, og er utvendig forblendet med teglstein og kledd med fasadeplater. Taket er et tilnærmet flatt tak som er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer og heve-skyvedør med 3-lags glass.

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 byggt teknisk 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>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	70	70	0	0	7
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	75	70	5	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	70	66	4	Gang, 2 soverom, bad, kjøkken, stue og kontor.	Teknisk rom/bod.
Totalt m²	70	66	4		

Kommentar til arealberegning

5 m² bra-e i kjelleretasje er bod påvist av selger som disponeres av gjeldende boenhet.

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 det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkong fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vindu og heve-skyvdør med 3-lags glass. Tett ytterdør med malt overflate.	
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-1
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

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	
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av at det, ved kontroll med nivelleringslaser, ble målt lokale høydeavvik under 10 mm og totalt avvik under 15 mm. Målingene er utført i relevante rom.	

TG-1

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	
Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og fremstår uten vesentlige tegn til skader utover normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.	

TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det gjøres likevel oppmerksom på at det er etablert et kontor på ca. 6 m ² på stue.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det 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-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.	

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-1
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider 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 kabler utilstrekkelig 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	TG-1
Anlegget fremstår uten vesentlige behov for tiltak og selger kan fremlegge samsvarserklæring for utførelsen på anlegget.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
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 påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Varmeanlegg som forsyner leilighet og radiatorer med varmtvann. Kontrollen er avgrenset til visuell inspeksjon i leilighet og det registreres ingen synlige tegn til svikt på befaringsdag.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilerings	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Selger opplyser at det er utført årlig filterbytte.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tidligere eier har satt opp lettvegger og etablert kontor på stue. Dette rommet mangler til opplysning tilluft. Selger opplyser at ventileringsen av leiligheten fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.	

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
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	
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	

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	
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

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-0**

Hulltaking ble ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin som i henhold til forskrift unntas hulltaking. Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

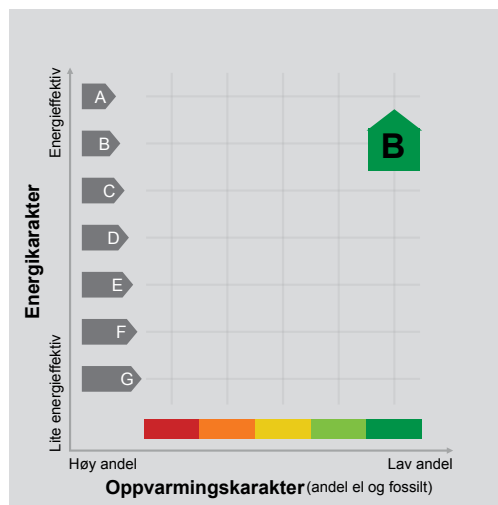
6.12 Ikke relevante bygningsdeler**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

ENERGIATTEST



Adresse	Håkon Magnussons gate 18
Postnummer	7041
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	414
Bruksnummer	544
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300464468
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-183779
Dato	24.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER

for

Sameiet Epleblomsten, org. nr. 817 803 822

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på årsmøte 06.05.24.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Epleblomsten. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.08.2016.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 37 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 414, bnr. 544 i Trondheim kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Tilleggsdeler er balkonger o.l og fremkommer av tinglyst seksjonering.

(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. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

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) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (2) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

2-2 Sameiet Epletunet Fellesareal og Sameiet Epletunet Parkeringskjeller

(1) Samtlige seksjoner eier en ideell andel i felles utomhusområder, Sameiet Epletunet Fellesareal, gnr. 414 bnr. 546 som er felles grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Dette er organisert ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon og kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon. Det er utarbeidet egne vedtekter for sameiet Epletunet Fellesareal som regulerer forholdet mellom eierne.

(2) Parkeringskjeller under området utgjør en egen eiendom (anleggseiendom), gnr. 414 bnr. 543. Parkeringskjelleren utgjør et eget sameie, Sameiet Epletunet Parkeringskjeller, med egne vedtekter, og inngår ikke i Sameiet Epleblomsten. Seksjoner med p-plass eier en ideell eierandel i parkeringskjeller knyttet til p-plass, og skal dekke sine del av kostnadene til drift og vedlikehold av anleggseiendommen.

(3) Utbygger forbeholder seg retten til å avvente overskjøting av realandel til realeiendommene er ferdigstilt i sin helhet, og når det organisasjonsmessig er hensiktsmessig. Eierskapet overføres ved overtakelse av bolig og er uavhengig av hjemmelsoverføring.

Det er utarbeidet egne vedtekter for parkeringskjeller (Sameiet Epletunet Parkeringskjeller) som regulerer forholdet mellom eierne.

(4) Sameiet har godkjent kamera/videoovervåkning av sameiets fellesarealer. Overvåkningen må skje til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Bruksenheten

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(2) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(3) For næring skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Trondheim kommune til enhver tid. Dersom det skal drives serveringsvirksomhet i næringslokalene så krever dette særskilt godkjenning fra styret i sameiet.

3-2 Fellesareal

(1) Den enkelte seksjonseier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring, da dette er i samsvar med den bruk arealene er ment til. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 1), jf. også pkt 3.2.1 og 3.2.2 under. Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i §§ 3.2.1 og 3.2.2 (vedlegg 1) som medfører vesentlige endringer i den andres faktiske eksklusive bruk.

3.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonen

Næring har rett til eksklusiv bruk av utearealer foran sine respektive seksjoner ut til offentlig areal.

3.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Bolig har rett til eksklusiv bruk av utomhusarealer som naturlig betjener boligene, herunder felles utomhusområde for hele Sameiet Epleblomsten (dvs. alle opparbeidede utearealer som ikke er omfattet av 3.2.1). Videre vil alle innvendige fellesarealer (inngangspartier, trapperom, heiser, adkomstarealer i kjeller mv.) være til eksklusiv bruk for boligene, da næring kun har adkomst direkte fra gate.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan avklares med Sameiet Epletunet Parkeringskjeller.

3-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Næring har rett til reklame og markedsføringsutstyr på fasaden foran egne seksjoner i samsvar med skiltplan, vedlegg 2. Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring utover det som fremgår av skiltplanen skal godkjennes av styret. Det forutsettes at slike inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. For øvrig kan samtykke ikke nektes.

(3) Sameiet er tilknyttet kollektivt anlegg for tv. Det er derfor ikke tillatt å montere eller plassere parabolantenne eller annet teknisk utstyr for mottak av tv, radiosignaler e.l. på sameiets fasader eller egne balkonger, terrasser og hageparseller.

(4) Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

(5) Næring har rett til å føre ledninger, kanaler, rør og lignende nødvendige installasjoner gjennom fellesarealer, uavhengig om det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf § 4.

(6) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4), må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om montering skal tillates.

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

(8) 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.

3-4 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 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 hærværk.

- (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.

4-2 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 vedlikeholdspunkt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdspunkt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader og fordeles på seksjonseierne etter sameierbrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (2) Kostnader som utelukkende gjelder bolig belastes boligseksjonene alene, mens kostnader som utelukkende gjelder næring belastes næringsseksjonen alene. Videre skal næring dekke evt. merkostnad til eiendomsforsikring som følge av deres næringsvirksomhet,

dvs. den andel som overstiger den premie som ville vært betalt om sameiet kun hadde boligseksjoner. Kostnadene som belastes boligseksjonene alene, fordeles dem imellom etter innbyrdes sameiebrøk.

(3) Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 3.2.1 og 3.2.2, skal dekkes av de seksjonseierne som har bruksretten.

(4) Kostnader til kabel-TV/bredbånd fordeles med lik andel på hver seksjon, med unntak av næring som ikke skal være en del av denne avtalen.

(5) Kostnader knyttet til den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf § 4-1, er ikke en felleskostnad.

(6) Kostnader forbundet med energi, vann, avløp og renovasjon skal fordeles på bolig og næring etter faktiske kostnader/forbruk basert på egne abonnement, avtaler eller målere.

(7) Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

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

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

5-2 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.

5-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

6-3 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre andre medlemmer. Det skal velges to varamedlemmer i rangert rekkefølge. Medlemmer av styret, varamedlemmer og styrets leder bør være registret som eier og være bruker av seksjonen. Leietakere, som ikke er seksjonseiere, bør ikke være medlem eller varamedlem til styret eller styreleder. Det skal bestrebes at det velges maksimum en person fra den enkelte seksjon, jf § 7-5 Inhabilitet.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Det bør tilstrebes at både bolig og næring er representert i styret.

(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.

7-2 Styremøter

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

(2) Næring har rett til å møte og uttale seg i styremøter hvor det behandles saker som omhandler dem, i den grad de ikke er representert i styret.

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

(4) 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

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

7-3 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.

7-4 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.

7-5 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.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

8. Årsmøtet

8-1 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. Da bolig er i absolutt flertall, er det særlig viktig at denne posisjonen ikke misbrukes til å fatte vedtak som på en urimelig måte rammer næring sin mulighet til ha en forsvarlig og konkurransedyktig virksomhet. Å begrense den eksklusive bruken i § 3.2.1 uten samtykke fra næringsseksjonen vil være i strid med mindretallsvernet.

8-2 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.

8-3 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).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) Ved stemmegivning i fellesanliggende saker som omfatter både bolig- og næring, så teller hver boligseksjon én stemme og næringsseksjonen teller tre stemmer.

(2) I tilfeller der det skal fattes et vedtak i saker som utelukkende omfatter boligseksjonene så regnes det én stemme per boligseksjon.

(3) Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

8-8 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.

8-9 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.

8-10 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.

8-11 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.

9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

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

9-2 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.

9-3 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 seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

10. Diverse opplysninger

10-1 Prosjektet Ladebyhagen

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

Selger/utbygger fastsetter egne vedtekter for sameiene for felles utomhus- og parkeringseiendom. Sameiet Epleblomsten er forpliktet av disse vedtektene, herunder forpliktet til å betale sin andel av kostnadene til drift og vedlikehold av anleggseiendom og opparbeidede utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet. Sameiets andel av disse kostnadene vil inngå i felleskostnadene, jf § 5.

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

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet. Bortfall av denne bestemmelsen skjer ved skriftlig bekreftelse fra OBOS Ladebyhagen Utvikling AS.

10-2 Endringer i vedtektene

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

10-3 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.

VEDTEKTER

for

SAMEIET EPLETUNET PARKERINGSKJELLER

Vedtatt på årsmøte 24.04.2017

Sist revidert på årsmøte 03.03.22

gnr. 414 bnr 543 i Trondheim kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Sameiet Epletunet Parkeringskjeller, heretter: **Sameiet**.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet er et tingsrettslig sameie som omfatter et garasjeanlegg i Ladebyhagen i Trondheim. Garasjeanlegget utgjør en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå med gnr 414 bnr 543.

Garasjeanlegget

Eiendomsgrensene for gnr 414 bnr 543 fremgår av tegningen som inngår i disse vedtekter som **Vedlegg 1**. Bruksplan for garasjeanlegget viser hvordan rettigheter til bruk av parkeringsplasser er fordelt mellom sameierne. Bruksplanen utgjør **Vedlegg 2**.

§ 3

Sameiebrøk og sameiere

Sameierne eier en ideell andel av eiendommen, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av den.

Det er 153 garasjeplasser i sameiet, som også er antallet eierandeler i sameiet. Hver eierandel gir bruksrett til én garasjeplass, og følger seksjonene de er knyttet til.

Sameieeiendommen betjener i utgangspunktet parkeringsbehovet for de 3 boligselskapene som ligger i tilknytning til garasjekjelleren. Dette gjelder:

Sameiet Epleblomsten	org. nr. 817 803 822 (bygg C)
Sameiet Epletunet	org. nr. 919 033 754 (bygg D og E)
Sameiet Plommehagen	org. nr. 923 591 281 (Bygg F)

§ 4

Formål

Formålet er å forvalte sameiernes felles interesser i gnr. 414 og bnr. 543.

§ 5

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter § 7, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder lik rett til å bruke p-plasser som ifølge bruksplanen, Vedlegg 2. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet om å endre fordelingen av p-plasser mellom sameierne uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke.

I garasjeanlegget tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lign.).

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom - sameieeiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom - sameieeiendommen. Det er heller ikke tillatt med bilvask. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av begge eiendommene.

§ 6

Rettslige disposisjoner

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

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

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

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

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

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

§ 7

Disposisjonsrett over parkeringsplasser

Hver sameier har bruksrett til bestemte parkeringsplasser i garasjeanlegget i henhold til Vedlegg 2. Arealet som disponeres er merket med nummer og begrenset med markeringsstriper.

Utleie og omsetning av parkeringsplassene kan gjøres innenfor sameiene som er angitt i § 3. Styret skal varsles både ved utleie og omsetning.

Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. De som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen eier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for bytte plass at den med dokumentert behov disponerer parkeringsplass fra før.

§ 8

Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren har rett til å være tilstede på årsmøtet og uttale seg. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet 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 årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av årsmøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Valg av styremedlemmer,
3. Valg av styreleder,
4. Valg av revisor,
5. Behandle vederlag til styret

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før årsmøtet sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 9

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 10 % av sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 8.

§ 10

Årsmøtets vedtak

Hver Sameier har 1 – en – stemme for hver eierandel ved avstemming i årsmøtet.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter stemmebrøk er avgitt for. Ved stemmelikhet, er møteleders stemme avgjørende.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

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

- a) endring i vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- c) andre rettslige disposisjoner 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.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for mer enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere 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 § 15
- 3) endring i Bruksplanens (Vedlegg 2) fordeling av p-plasser
- 4) endring i denne bestemmelse

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

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

§ 11

Styret

Sameiet skal ha et styre som velges av årsmøtet for Sameiet Epletunet Parkeringskjeller. Styret skal bestå av leder og 3 andre medlemmer fra hvert av de 3 boligsameiene, med personlige vararepresentanter fra hvert av de 3 boligsameiene.

Styret i det enkelte boligsameie foreslår 1 kandidat med vararepresentant til styret for Parkeringskjelleren. Forslag til leder foreslås av alle 3 boligsameiene. Leder, styremedlemmer og vararepresentanter skal være eier og bruker av den ideelle andel, parkeringsplass, som eieren disponerer. Leietakere, som ikke er eiere, kan ikke være medlem styret, varamedlem eller styreleder.

Leder og styremedlemmer velges for 2 år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for forutgående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem i styret skal fratre.

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

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan ta med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen sameier eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameiernes bekostning

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

Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs eller når ett styremedlem forlanger det.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Dersom årsmøtet 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 styreleder har stemt for, og i

tilfelle styreleder har forfall, gjelder det som møteleder 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.

§ 12

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som styret.

§ 13

Ordensregler

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

§14

Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte garasjeeiendommen - sameieeiendommen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele garasjeeiendommen - sameieeiendommen, men likevel slik at installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, fjernvarmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener de enkelte sameiernes boligeiendommer, har de respektive Sameierne 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.

De tiliggende sameiene gis tilgang for nødvendig vedlikehold og ettersyn av egne tekniske installasjoner og lignende som føres gjennom eiendommen. Kostnader forbundet med dette skal ikke belastes ga.

§ 15

Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fordeles i samsvar med Sameiebrøken, jf § 3.

Som felleskostnader regnes bla.:

- a) eiendomsforsikring, jf § 17,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom

- c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- d) drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegg
- e) renhold
- f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar

Plikt til kostnadsdekning iht. ovenstående begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert.

§ 16

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned, alternativt hvert kvartal hvis styret beslutter dette, innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Styret kan inngå avtale med de overliggende eierseksjonssameier om en felles innkreving av driftskostnadene.

§ 17

Forsikring

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

§ 18

Revisor

Sameiet kan velge å ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19

Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses.

§ 20

Sameieloven

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

§ 21

Kameraovervåkning

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

Vedlegg:

1. Tegning med eiendomsgrenser, gnr 414 bnr 543.
2. Bruksplan, gnr 414 bnr 543.

The floor plan shows a complex layout of rooms and corridors. Key features include:

- Room Numbers:** 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60.
- Room Names:** D3001, D3002, D3003, D3004, D3005, D3006, D3007, D3008, D3009, D3010, D3011, D3012, D3013, D3014, D3015, D3016, D3017, D3018, D3019, D3020, D3021, D3022, D3023, D3024, D3025, D3026, D3027, D3028, D3029, D3030, D3031, D3032, D3033, D3034, D3035, D3036, D3037, D3038, D3039, D3040, D3041, D3042, D3043, D3044, D3045, D3046, D3047, D3048, D3049, D3050, D3051, D3052, D3053, D3054, D3055, D3056, D3057, D3058, D3059, D3060, D3061, D3062, D3063, D3064, D3065, D3066, D3067, D3068, D3069, D3070, D3071, D3072, D3073, D3074, D3075, D3076, D3077, D3078, D3079, D3080, D3081, D3082, D3083, D3084, D3085, D3086, D3087, D3088, D3089, D3090, D3091, D3092, D3093, D3094, D3095, D3096, D3097, D3098, D3099, D3100, D3101, D3102, D3103, D3104, D3105, D3106, D3107, D3108, D3109, D3110, D3111, D3112, D3113, D3114, D3115, D3116, D3117, D3118, D3119, D3120, D3121, D3122, D3123, D3124, D3125, D3126, D3127, D3128, D3129, D3130, D3131, D3132, D3133, D3134, D3135, D3136, D3137, D3138, D3139, D3140, D3141, D3142, D3143, D3144, D3145, D3146, D3147, D3148, D3149, D3150, D3151, D3152, D3153, D3154, D3155, D3156, D3157, D3158, D3159, D3160, D3161, D3162, D3163, D3164, D3165, D3166, D3167, D3168, D3169, D3170, D3171, D3172, D3173, D3174, D3175, D3176, D3177, D3178, D3179, D3180, D3181, D3182, D3183, D3184, D3185, D3186, D3187, D3188, D3189, D3190, D3191, D3192, D3193, D3194, D3195, D3196, D3197, D3198, D3199, D3200, D3201, D3202, D3203, D3204, D3205, D3206, D3207, D3208, D3209, D3210, D3211, D3212, D3213, D3214, D3215, D3216, D3217, D3218, D3219, D3220, D3221, D3222, D3223, D3224, D3225, D3226, D3227, D3228, D3229, D3230, D3231, D3232, D3233, D3234, D3235, D3236, D3237, D3238, D3239, D3240, D3241, D3242, D3243, D3244, D3245, D3246, D3247, D3248, D3249, D3250, D3251, D3252, D3253, D3254, D3255, D3256, D3257, D3258, D3259, D3260, D3261, D3262, D3263, D3264, D3265, D3266, D3267, D3268, D3269, D3270, D3271, D3272, D3273, D3274, D3275, D3276, D3277, D3278, D3279, D3280, D3281, D3282, D3283, D3284, D3285, D3286, D3287, D3288, D3289, D3290, D3291, D3292, D3293, D3294, D3295, D3296, D3297, D3298, D3299, D3300, D3301, D3302, D3303, D3304, D3305, D3306, D3307, D3308, D3309, D3310, D3311, D3312, D3313, D3314, D3315, D3316, D3317, D3318, D3319, D3320, D3321, D3322, D3323, D3324, D3325, D3326, D3327, D3328, D3329, D3330, D3331, D3332, D3333, D3334, D3335, D3336, D3337, D3338, D3339, D3340, D3341, D3342, D3343, D3344, D3345, D3346, D3347, D3348, D3349, D3350, D3351, D3352, D3353, D3354, D3355, D3356, D3357, D3358, D3359, D3360, D3361, D3362, D3363, D3364, D3365, D3366, D3367, D3368, D3369, D3370, D3371, D3372, D3373, D3374, D3375, D3376, D3377, D3378, D3379, D3380, D3381, D3382, D3383, D3384, D3385, D3386, D3387, D3388, D3389, D3390, D3391, D3392, D3393, D3394, D3395, D3396, D3397, D3398, D3399, D3400, D3401, D3402, D3403, D3404, D3405, D3406, D3407, D3408, D3409, D3410, D3411, D3412, D3413, D3414, D3415, D3416, D3417, D3418, D3419, D3420, D3421, D3422, D3423, D3424, D3425, D3426, D3427, D3428, D3429, D3430, D3431, D3432, D3433, D3434, D3435, D3436, D3437, D3438, D3439, D3440, D3441, D3442, D3443, D3444, D3445, D3446, D3447, D3448, D3449, D3450, D3451, D3452, D3453, D3454, D3455, D3456, D3457, D3458, D3459, D3460, D3461, D3462, D3463, D3464, D3465, D3466, D3467, D3468, D3469, D3470, D3471, D3472, D3473, D3474, D3475, D3476, D3477, D3478, D3479, D3480, D3481, D3482, D3483, D3484, D3485, D3486, D3487, D3488, D3489, D3490, D3491, D3492, D3493, D3494, D3495, D3496, D3497, D3498, D3499, D3500, D3501, D3502, D3503, D3504, D3505, D3506, D3507, D3508, D3509, D3510, D3511, D3512, D3513, D3514, D3515, D3516, D3517, D3518, D3519, D3520, D3521, D3522, D3523, D3524, D3525, D3526, D3527, D3528, D3529, D3530, D3531, D3532, D3533, D3534, D3535, D3536, D3537, D3538, D3539, D3540, D3541, D3542, D3543, D3544, D3545, D3546, D3547, D3548, D3549, D3550, D3551, D3552, D3553, D3554, D3555, D3556, D3557, D3558, D3559, D3560, D3561, D3562, D3563, D3564, D3565, D3566, D3567, D3568, D3569, D3570, D3571, D3572, D3573, D3574, D3575, D3576, D3577, D3578, D3579, D3580, D3581, D3582, D3583, D3584, D3585, D3586, D3587, D3588, D3589, D3590, D3591, D3592, D3593, D3594, D3595, D3596, D3597, D3598, D3599, D3600, D3601, D3602, D3603, D3604, D3605, D3606, D3607, D3608, D3609, D3610, D3611, D3612, D3613, D3614, D3615, D3616, D3617, D3618, D3619, D3620, D3621, D3622, D3623, D3624, D3625,

[illegible]

D5002	F5001	E4003	E2006
6E2004	D1001	E5007	
100 131	132	133	
5D4007	D4011	D5004	D5005
100 101	102	103	

E3007	E3006	E3005	E2009
126	127	128	131
		EL2	
D4007	D4006	D4004	D4003
95	96	97	98
			99

05	E5004	E3003	E3004	E2003	E1003
1	122	123	124	125	126
	EL2				
11	E6001	E1001	D3009	D3010	B3011
91	92	93	94	95	96
2	EL2	EL2			

E4005	E4006	E5002	E5004	E5006
117	118	119	120	121
EL2				EL2

12	F4004	F4003	E4004	F3007
2	113	114	115	85
		EL2		EL2
13	F3012	F3011	F2011	F3007
	82	83	84	85
		EL2		EL2

F4008	F4001	F30	F40
111	80	81	11

D4002	EL	44	EL
D6001	EL	45	EL
D6001	EL	46	EL
D3004	EL	72	73
D5003	EL	71	70
D6003	EL	73	70

4001	D2008	F1008	D3008	D3008
55	66	67	68	69
3007	C3004	C3005	C3002	C3002
40	41	42	43	43

08	D2004	D2001	F2013	D2005
61	62	63	64	65
EL2				
03	C2004	C2005	C2006	C2007
36	37	38	39	40
	EL2			

2003	F2004F2001	D2011F2006
56 EL2	57 58	59 60 EL2
C1005C1004	C1003	C2009C2008
31 32	33 34	35 36 EL2

03	52	53	F3008	F1003	F2007
03	52	53	EL2	7677	C3003
03	52	53	7841	28	29
03	52	53	28	29	30

Krøyma	OB	51
		50
Krøym	OB	28
		25

Floor plan of the first floor of the building. The plan shows a large central hall with a staircase and a large room with a desk and chair. There are several smaller rooms and a kitchen area. The rooms are labeled with numbers and names: C5001 (20), C4002 (21), C1006 (22), C4006 (34), C5002 (36), C5003 (37), and C5004 (35). The plan also shows a kitchen area with a sink and stove, and a bathroom area with a toilet and shower.

4004	D5009	C1009	C5001
16	17	18	19

11	C4001	C3002	C4003	C4006	C4008
	12	13	14	15	
12	C1009	C2001	C2004	C2006	C2008
	14	16	18	20	
15	17	19	21	22	

C1002	7	8	9	10	11	C4001	C4002
EL	EL	EL	EL	EL	EL		

ym Krępy Krępy	D1006	C4005	EL
3	4	5	6

Krøym	1	Krøym	2
-------	---	-------	---

A diagram of a door with a red 'C' label. To the right of the door is a vertical list of codes: C3003, C3005, C3007, C4002, and C4001.

10 2003 2005 2007 2009 2010
BYGG

øing 79

Husordensregler

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Epleblomsten

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eierseksjonssameiet og mellom naboer. I tillegg er hensikten å verne om eiendommens anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver seksjonseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00 mandag til fredag og mellom kl. 23.00 og 09.00 lørdag, søndag og helligdager. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

3. Orden i fellesområdene

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS). Internkontroll i sameiet betyr at det eksisterer en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak. Vaktmester er ansvarlig oppfølger

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres. Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henses i gangområder, trapper eller avsatter. Da de sperrer for rømningsveier eller er til hinder ved evt. evakuering. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbar væske og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l. må ikke oppbevares i bodene.

4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egen avfallscontainer. Hvis det ikke er plass til avfallet i containeren skal det oppbevares i husstanden til containeren er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilt container. Det samme gjelder for plast. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henses i fellesarealene, på svalgang eller utenfor egen inngangsdør. Hensettelse av avfall på egen balkong skal unngås.

5. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e). Kun originale skilt bestemt av styret godtas. Bruk postens skilt som bestilles på www.posten.no

6. Utvendige forandringer og fastmonteringer

Viser til vedtektene § 6.

7. Orden

Det må utvises forsiktighet når større gjenstander som innbo bæres inn og ut av bygget. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Ikke sperr

heis- eller andre elektronisk styrte dører med gjenstander. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Balkonger og vinduer må ikke benyttes til risting av tepper o.l.

8. Energisparing

For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal dører i trapperom ut mot svalgang holdes lukket.

9. Brannsikkerhet / Grilling

Gass skal aldri oppbevares i kjelleren. Oppbevar gassbeholderen stående, på et stabilt underlag. Det er ikke tillatt med grilling på balkong/terrasse med kull. Dette på grunn av brannfare. Påse at det finnes slukningsutstyr i umiddelbar nærhet ved grilling. Grilling skal ikke forekomme på fellesarealer.

10. Innmelding av feil

Feil ved heiser og felles utstyr meldes til styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/reparasjoner på boligsameiets utstyr. Ved evakuering fra heis som har stoppet, benyttes alarmoppringninger/alarmknapp i heiskupeen.

11. Husdyr

Hovedregelen er at husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av leilighetene. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Vi minner om bestemmelsene om båndtvang.

12. Parkering

Garasje er en egen eiendom, Sameiet Epletunet parkeringskjeller, med egne vedtekter.

13. Brudd på Husordensreglene

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

14. Erstatningsansvar

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres eierseksjonssameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Alle seksjoner har brannmelder. Dette for at brannvesenet skal kunne lokalisere hvilken leilighet som har brann tillop. Styret ber om aktsomhet slik at unødige brannutrykning ikke oppstår. Skulle det forekomme unødvendig utrykning vil kostnaden bli belastet seksjonseier.

Brannmelder kan nullstilles på brannmelderens hovedenhet ved inngangs dør innenfor en 2 minutters tidsperiode.

--- oOo ---

Sist endret: 06.12.2016

Ordensregler for Sameiet Epletunet Parkeringskjeller

1. Kjøring i Garasjeanlegget
All ferdsel i garasjeanlegget skal skje i gangfart. Det skal tas hensyn til at biler som kjører ut fra parkeringsplasser har begrenset oversikt over andre biler. Passering av garasjeport skal skje med forsiktighet. Kostnader ved skade på port skal dekkes av skadeforvolder.
Det er hver sameiers ansvar å sørge for ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Etter passering inn eller ut av garasjeporten plikter man å kontrollere at porten stenges slik at ingen uvedkommende slipper inn i garasjen
Av hensyn til luftkvalitet i anlegget er ikke tomgangskjøring eller bruk av bensin/diesel varmer tillatt.
2. Parkering i garasjeanlegg
Alle parkeringsplasser er oppmerket og nummeret. Det er kun tillatt å parkere på egen parkeringsplass. Parkering utenfor oppmerket område eller på feil parkeringsplass kan medføre borttauing for kjøretøyets eiers regning og risiko. Midlertidig parkering av bil eller tilhenger utenfor parkeringsplass er kun tillatt ved av og pålessing. Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av kjøretøy som bil, tilhenger eller motorsykkel på egen parkeringsplass. Det er ikke tillatt å parkere biler som er avskiltet/kan karakteriseres som vrak. Biler / motorsykler / scootere som har olje/drivstoff lekkasje kan ikke henses i garasjen. Blir gulvet forurenset må dette rengjøres uten opphold, for eiers regning.
3. Bytte av parkerings plass
Bytte av parkeringsplass skal godkjennes av styret for parkeringskjelleren, heretter kalt styret. Ønske om bytte fremlegges skriftlig til styret.
4. Leie av parkering
Styret vil disponere parkeringsplasser for utleie (disse er kun midlertidig frem til blokk F blir bygget). Styret har 5 MC plasser til utleie
Parkeringsplasser som leiers av beboere har 1 – en måned gjensidig oppsigelse regnet i fra den 1. i kommende kalendermåned.
Kun beboere i Håkon Magnussons Gate 18-32 har anledning til å leie parkeringsplass i parkeringssameiet. Partene står fritt til å avtale leiesum. All utleie av parkering skal meldes skriftlig til styret for godkjenning.
5. Oppbevaring i garasje anlegget
Garasjeanlegget er oppført og beregnet for parkering av biler. Garasjeanlegget ligger plassert i tilknytting til blokkene i tunet og det er derfor ekstremt viktig å hindre at det oppstår brann som brer seg i garasjen.
Det er derfor ikke anledning til bruke garasjeanlegget til oppbevaring av brennbar/farlig materiale, f.eks. drivstoff, gass, papp, dekk o.l.
Det er ikke tillatt med bruk av bar ild, lys eller røyking i garasjen.

6. Generelle bruksregler
Sameierne har ikke uten forutgående skriftlig tillatelse i fra styret anledning til å foreta noen form for inngrep eller endring i bygningsmassen. Det er ikke tillatt å forta noen form for boring i betongkonstruksjonene for feste av bolter eller ander festeanordninger. Dette gjelder hele garasjen. Ikke godkjente endringer eller inngrep vil etter varsel i fra styret bli tilbakeført til opprinnelig stand for den aktuelle sameiers regning og risiko dersom sameieren ikke selv utbedrer forholdet.
7. Ladepunkter
Installasjon av ladepunkt for el/hybrid bil skal kun skje etter avtale med styre. Styret velger tekniske løsninger og velger installatør. Det opprettes en skriftlig avtale mellom styret og andels eieren om dette.
Det tas forbehold om det er tilstrekkelig el-kapasitet for en videre utvidelse av ladepunkt.
Det er ikke tillatt å benytte eksisterende elektriske kontakter i garasjen til ladning av biler eller andre elektriske kjøretøy, uten nærmere avtale med styret. El-uttak ifm støvsuging av bil er tillatt. For å få tilgang, kontakt vaktmester.
8. Mekanisk arbeide og vasking i garasjeanlegget
Utvendig vaske av kjøretøyer i garasjen er ikke tillatt, da det ikke er sluk i garasjen. Mekanisk arbeide tillates heller ikke, men sesong bytte av hjul er unntatt.
9. Tilgang for gjester
Beboere skal kun slippe inn egne gjester i garasjeanlegget. Ukjente personer som ber om tilgang skal henvises til utendørs parkering
Beboere er ansvarlig for at respektive gjester og servicepersonell overholder de samme ordensregler som de som gjelder for andelshaverne.
10. Ordensregler
Garasjen skal alltid holdes ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hæverk. Verdigjenstander bør ikke forlates synlig i bilen, jf erfaringer.

Søppel, rask skal ikke hensettes / kastes i garasjen.
11. Drift og ansvar
Feil og mangler skal varsles til en representant for styret så snart som mulig
Andelshavere er økonomisk ansvarlig for skader som påføres garasjeanlegget, samt for skader påført av respektive gjester.
Andelshavere er økonomisk ansvarlig ved utløsning av brannalarm, herunder utløsning som skyldes respektive gjester. Den daglige drift utføres av vaktmester som opptre på sameiets og styrets vegne for å holde orden og på se at ordens regler følges. Vaktmester har instruks i fra styret om å fjerne gjenstander som er feilaktig plassert i felles arealer og rømningsveier.
Dersom anmodning i fra vaktmester ikke etterkommes vil vaktmester fjerne gjenstand/er for eiers regning.
Innkjørings tag/brikke er et verdiobjekt og må tas god vare på. Kun styret vil kunne anviser utstedelse av ny tag/brikke. Vaktmester har også oppfølging av innkjøring tag/brikke.

12. Brudd på ordensregler

Disse husordensreglene må sees i sammenheng med sameiets vedtekter og Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Brudd på ordensregler vil kunne føre til krav om avhending av tildelt andel i Parkeringssameiet.

Reglene iverksettes fra dags dato.

Vedtatt i sameiermøte 28.06.17

SAMEIET EPLEBLOMSTEN
ORG.NR. 817 803 822, KUNDENR. 7676

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 277 628	1 123 766	1 276 000	1 371 000
Andre inntekter	3	1 618	0	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 279 246	1 123 766	1 291 000	1 386 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	11	-20 330	-20 330	-21 000	-21 000
Revisjonshonorar	6	-9 055	-10 066	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-70 033	-66 600	-70 500	-74 000
Konsulenthonorar	7	-18 355	-33 561	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-212 282	-239 989	-200 000	-202 000
Forsikringer		-86 106	-66 769	-75 000	-90 000
Kommunale avgifter		0	-831	-1 000	-1 000
Energi/fyring		-82 237	-106 264	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-239 025	-218 453	-240 000	-250 000
Andre driftskostnader	9	-398 449	-377 249	-397 500	-414 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 204 332	-1 197 161	-1 212 050	-1 259 000
DRIFTSRESULTAT		74 913	-73 395	78 950	127 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 382	14 021	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		17 382	14 021	0	0
ÅRSRESULTAT		92 296	-59 374	78 950	127 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		92 296	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-59 374		

SAMEIET EPLEBLOMSTEN
ORG.NR. 817 803 822, KUNDENR. 7676

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	35 576	55 906
SUM ANLEGGSMIDLER		35 576	55 906
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		59	0
Kundefordringer		0	2 232
Forskuddsbetalte kostnader		65 102	62 917
Energiavregning		0	109 855
Driftskonto OBOS-banken		505 708	198 621
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 620
Sparekonto OBOS-banken		402 101	666 790
SUM OMLØPSMIDLER		972 970	1 043 035
SUM EIENDELER		1 008 546	1 098 941
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		776 362	684 067
SUM EGENKAPITAL		776 362	684 067
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 622	23 442
Leverandørgjeld		100 504	387 825
Skyldige offentlige avgifter		0	3 607
Energiavregning	12	114 058	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		232 184	414 874
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 008 546	1 098 941
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 12.02.2025
Styret i Sameiet Epleblomsten

Erik Vidar Hagerup/S/

Jørgen Moen Aune/S/

Petter Røskift/S/

Trygve Reidulf Veddeng/S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	999 825
Kabel-TV	239 168
Felleskostnader næring	38 635
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 277 628

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturering opplåsing	1 618
SUM ANDRE INNTEKTER	1 618

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 055.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 255
SUM KONSULENTHONORAR	-18 355

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 981
Drift/vedlikehold VVS	-4 629
Drift/vedlikehold elektro	-6 878
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 084
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 364
Drift/vedlikehold brannsikring	-68 690
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 171
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 485
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-212 282

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-7 028
Verktøy og redskaper	-382
Driftsmateriell	-1 404
Lyspærer og sikringer	-618
Vaktmestertjenester	-374 960
Vakthold	-1 259
Gressklipping	-1 711
Andre fremmede tjenester	-6 779
Andre kontorkostnader	-273
Drivstoff biler, maskiner osv.	-29
Bank- og kortgebyr	-2 807
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-398 449

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 656
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 311
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	388
Renter av for sent innbetalte kundefordringer	27
SUM FINANSINNTEKTER	17 382

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Parkeringsplasser	
Tilgang 2021	101 648
Avskrevet tidligere	-45 742
Avskrevet i år	-20 330
	35 576
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	35 576
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-20 330

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-833 364
SUM INNETEKTER	-833 364

KOSTNADER

Fjernvarme	719 306
SUM KOSTNADER	719 306

SUM ENERGIAVREGNING	-114 058
----------------------------	-----------------

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

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

7676 Sameiet Epleblomsten

VALGKOMITEEN INNSTILLING TIL ÅRSMØTE 2025:

Ved valget på Årsmøte 2024 fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Erik Hagerup	2024-2026
Styremedlem: Jørgen Moen Aune	2024-2025
Styremedlem: Petter Røskaft	2024-2025
Styremedlem: Trygve Veddeng	2024-2026
Varamedlem 1: Stein M. G. Aurstad	2024-2025
Varamedlem 2: Martin Buaune Fjeldvær	2024-2025

Valgkomite: Herlaug Hagerup	2024-2025
Valgkomite: Astrid Skjelbred	2024-2025

Følgende tillitsvalgte står på valg i 2025

- A) Leder Erik Hagerup er ikke på valg
- B) Styremedlem Trygve Veddeng er ikke på valg
- C) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- D) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- E) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- F) Valg av 2 medlemmer til valgkomite for 1 år

Innkomne forslag:

Valgkomiteen startet sitt innledende arbeide høsten 24. Målet for valgkomiteen har vært å finne et styre som har gode samarbeidsevner, god kunnskap og kompetanse innenfor ulike områder, og hvor målet er å jobbe for at sameiet skal driftes best mulig og gi en god bokvalitet for den enkelte.

Vi kontaktet alle beboere hvor vi ba om forslag på medlemmer til styret. Valgkomiteen har snakket med de aktuelle kandidatene.

Valgkomiteen tok kontakt med styret for å høre hva de anså som viktig i forhold til valg av 2. vara. Styret ønsker en balansert sammensetning både med hensyn til alder og kjønn, og kunne derfor ønske at en yngre mann ble valgt inn som 2. vara. Valgkomiteen har valgt å følge styrets råd.

Valgkomiteens forslag:

Valgkomiteen har forespurt:

Kirsti Ingdal som har sagt seg villig til å være styremedlem for 2 år.

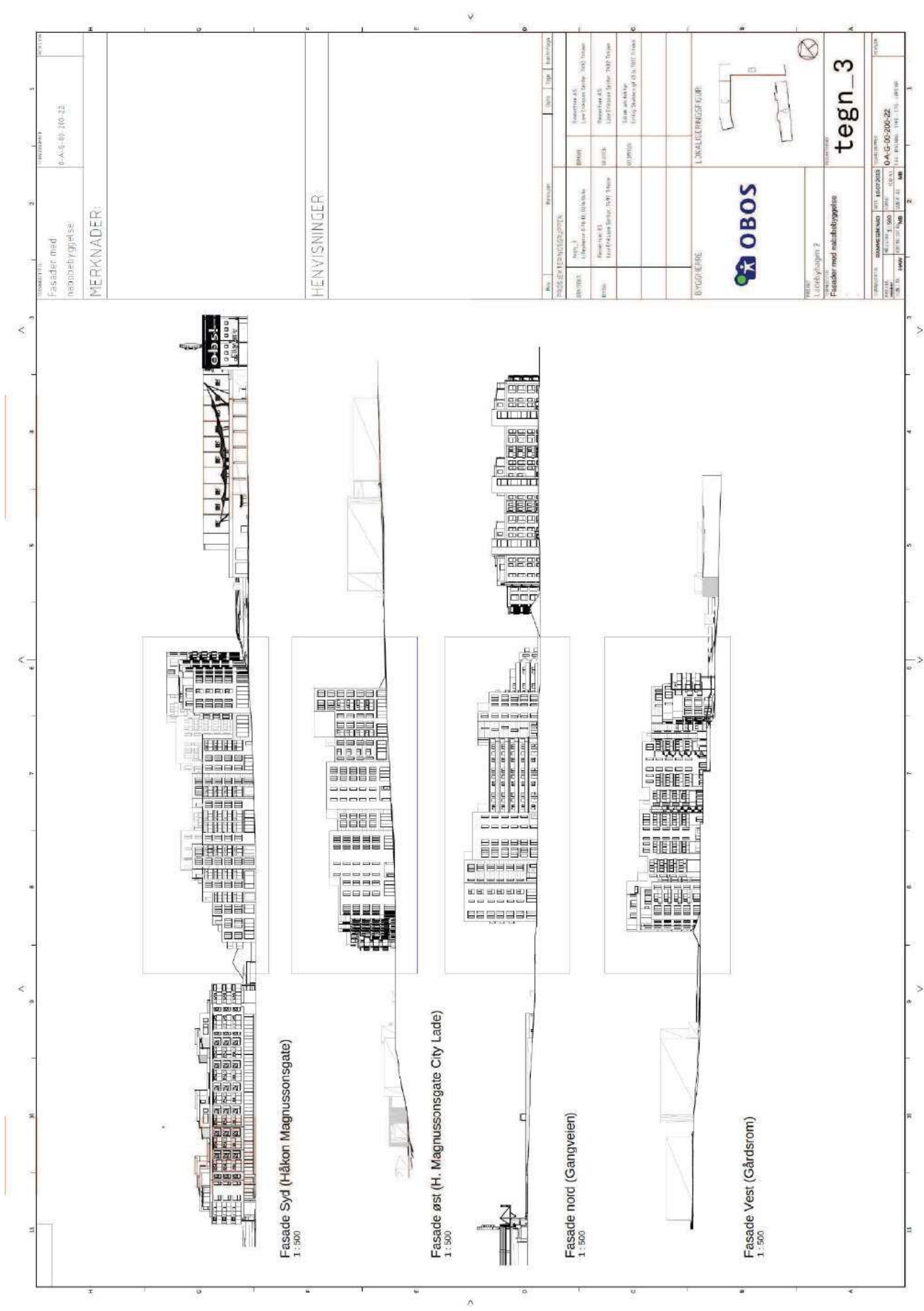
Petter Røskaft som har sagt seg villig til å ta en ny periode på 2 år.

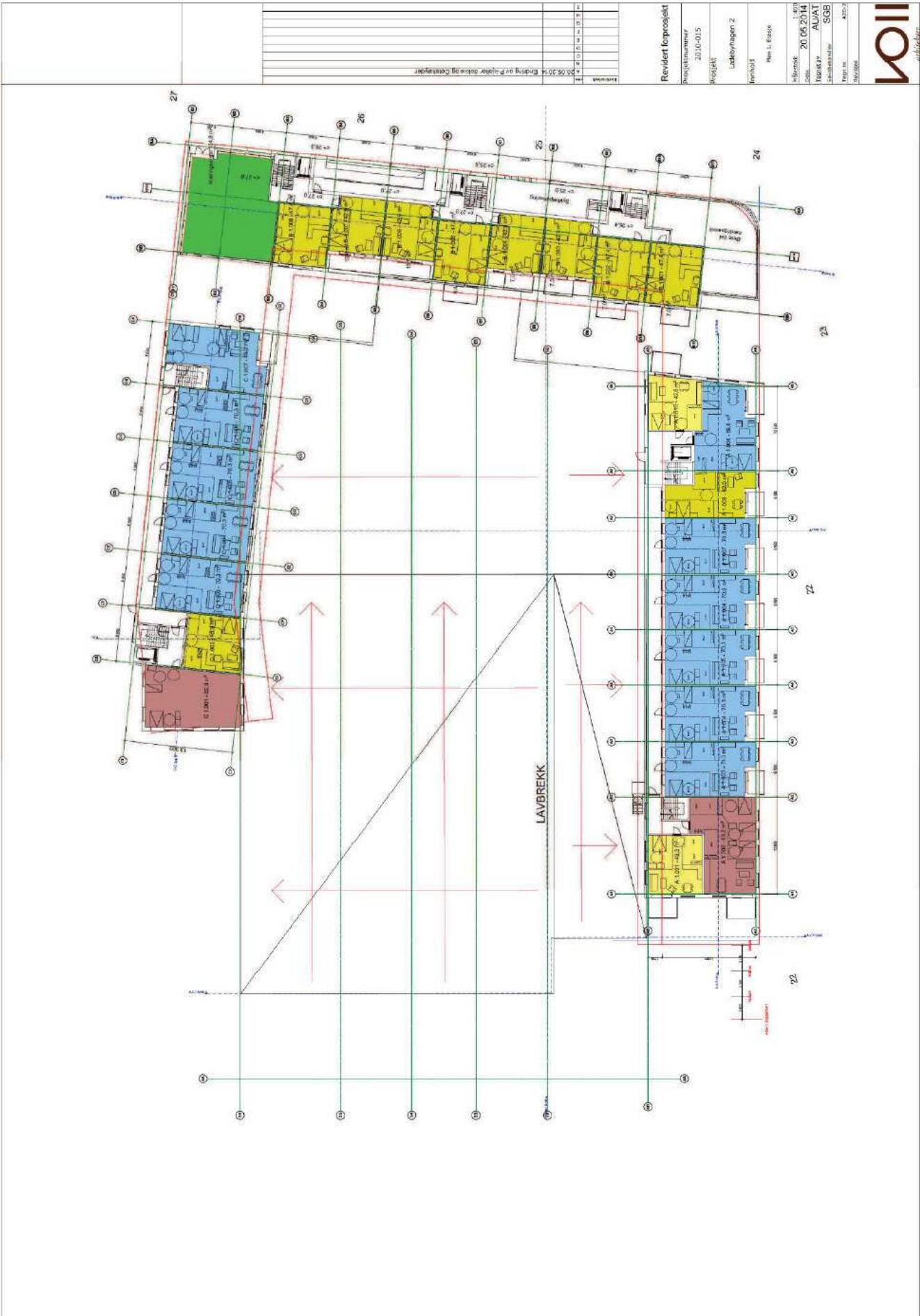
Jørgen Moen Aune har nå vært medlem av styret i 2 år, siste året som nestleder. Han ønsker å ta gjenvalg som 1. vara for ett år.

Martin Buaune Fjeldvær har sagt seg villig til å ta en ny periode på 1 år som 2. vara.

Valgkomiteen er meget tilfreds med denne styresammensetningen. Å inneha et styreverv i et boligsameie tuftes på frivillighet og interesse. Godtgjørelsen for vervet er ikke stor, så vi er takknemlige for det store engasjementet som har vært vist.

Det er ikke kommet inn forslag på valgkomite, men valgkomiteen har sagt seg villig til å ta et år til.





Returneres til:
OBOS LADEBYHAGEN UTVIKLING AS
C/o Basale AS, PB 5666, Sluppen
7484 Trondheim

Fødselsnr./Org.nr:
990644241
Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:

- ☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1601	Trondheim	414	544		

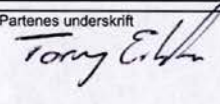
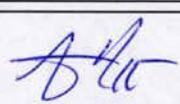
2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
990644241	OBOS Ladebyhagen Utvikling AS	1/1

3. Begjæring															
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	49	B	13	B	70	B	25	B	70	B	37	B	74	B
2	B	83	B	14	B	70	B	26	B	52	B	38	N	234	50
3	B	70	B	15	B	70	B	27	B	69	B	39			51
4	B	70	B	16	B	70	B	28	B	42	B	40			52
5	B	70	B	17	B	70	B	29	B	75	B	41			53
6	B	70	B	18	B	52	B	30	B	70	B	42			54
7	B	70	B	19	B	69	B	31	B	70	B	43			55
8	B	52	B	20	B	42	B	32	B	70	B	44			56
9	B	69	B	21	B	75	B	33	B	52	B	45			57
10	B	42	B	22	B	70	B	34	B	69	B	46			58
11	B	49	B	23	B	70	B	35	B	42	B	47			59
12	B	83	B	24	B	70	B	36	B	117	B	48			60

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 2681 = nevner: 2681

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

Dato: 11/5/16 Partenes underskrift:  

SF0217 Elektronisk utgave

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

9/8-16

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboelendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

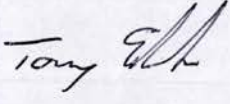
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Trondheim 11.05.16		
OBOS Ladebyhagen Utvikling AS		
Torrey Eilertsen		
Arve Kristen Heggem		

SF0217 Elektronisk utgave

Side 2 av 3

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
9/8-16

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁹⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdele er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
414	544
TRONDHEIM kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
Trondheim 9/8-16	TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM

Noter:	
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.	

Dato	Partenes underskrift
11/5/16	Tony Elvik

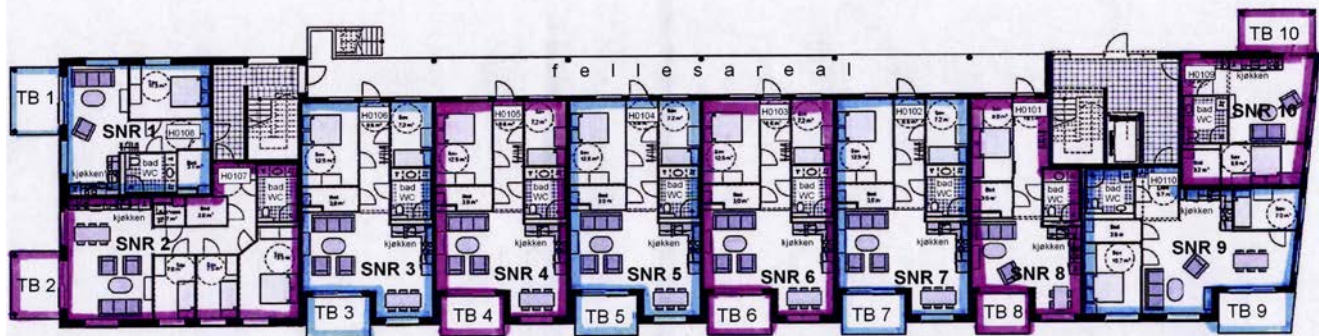
SF0217 Elektronisk utgave

Side 3 av 3

9/8-16
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Bygningsnr 300464468

Håkon Magnussons gate 18



SNR = seksjonsnummer
TB = tilleggsareal bygg seksjonsnummer

1. etasje

Retts utskrift/kopi bekreftet
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og opmålingskontoret
14.08

Eierseksjonering

Gnr: 414 Bnr: 544 i Trondheim kommune



Saksnr.: 201626111

Dato: 09.08.2016

Side 3 / 7



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Ugradert

SKANSKA NORGE AS

Postboks 1175 Oslo Sentrum
0107 OSLO

Vår saksbehandler
Geir Hanssen

Saksnummer
BYGG-17/80183
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Anders G. Berger

Dato
17.08.2017

Haakon Magnussons gate 18, 22, 24, 26 og 32, ferdigattest for oppføring av boligblokker (hele tiltaket med unntak av næringsareal)

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 414 / 389 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 414 / 544 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 414 / 545 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 414 / 543 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 414 / 545 / 0 / 0 300464473
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 414 / 545 / 0 / 0 300464470
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 414 / 544 / 0 / 0 300464468
Ansvarlig søker: SKANSKA NORGE AS
Tiltakshaver: OBOS NYE HJEM AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Geir Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: OBOS NYE HJEM AS

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565
Dokumentnr.: BYGG-17/80183-4		E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/bygging	

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 28.07.2017. Dette vedtak erstatter vedtak datert 15.08.2017 i dokumentnr. BYGG-17/80183-2 da denne refererer til tidligere adresse.

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

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

Ferdigattesten gjelder hele tiltaket med unntak av næringsarealer. Ansvarlig søker har redegjort:

Håkon Magnussons gate 14, 16, 20 og 28 (næring)

Næringsarealer omfattes ikke av denne søknaden. Det foreligger ikke samtykke fra Arbeidstilsynet for næringsarealet, og frem til dette er på plass har byggesakskontoret meldt at hverken igangsettingstillatelse for innredningsarbeider eller brukstillatelse/ferdigattest vil innvilges. Manglende samtykke beror på forhold tilknyttet vareleveranser som er under utredning av OBOS.

Næringsdeler er overlevert tiltakshaver som uinnredet bygg for videresalg eller utleie. Det medfører at tiltakshaver senere må ivareta krav og forskrifter som gjelder for den aktuelle næringsvirksomhet når dette type næringsvirksomhet er avklart.

Skanska presiserer at næringsarealer er innredet og satt i drift med nødvendig teknisk og bygningsmessig innredning for å ivareta brann, rømning og varsling.

Det er gitt rammetillatelse i delegasjonssak nr. FBR RAM 2839/13, med senere endring i RAM 3362/14 og FBR RAM 1091/15. Det er gitt igangsettingstillatelse trinn 1 i delegasjonssak FBR RAM 1190/15, trinn 2 i delegasjonssak nr. FBR IGT 1647/15, trinn 3 i delegasjonssak FBR IGT 2824/15, igangsettingstillatelse trinn 4 i delegasjonssak nr. FBR IGT 2830/15, igangsettingstillatelse trinn 5 i delegasjonssak nr. FBR IGT 4080/15 og igangsettingstillatelse trinn 6 i delegasjonssak nr. FBR IGT 4309/15.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne orienteringen gir viktige opplysninger hvis dere ønsker å klage på vedtak dere har fått underretning om.

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

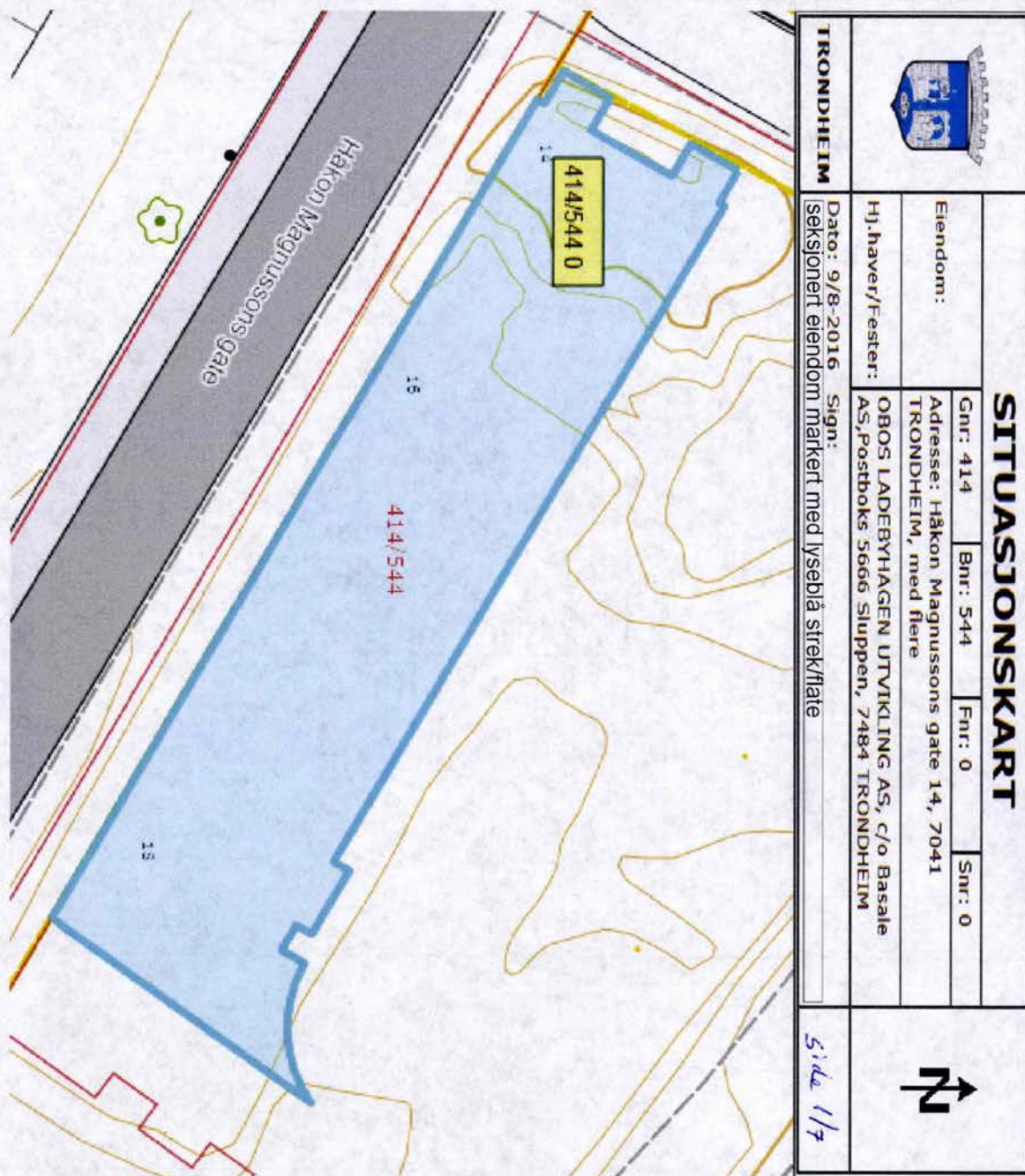
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

9/8-16

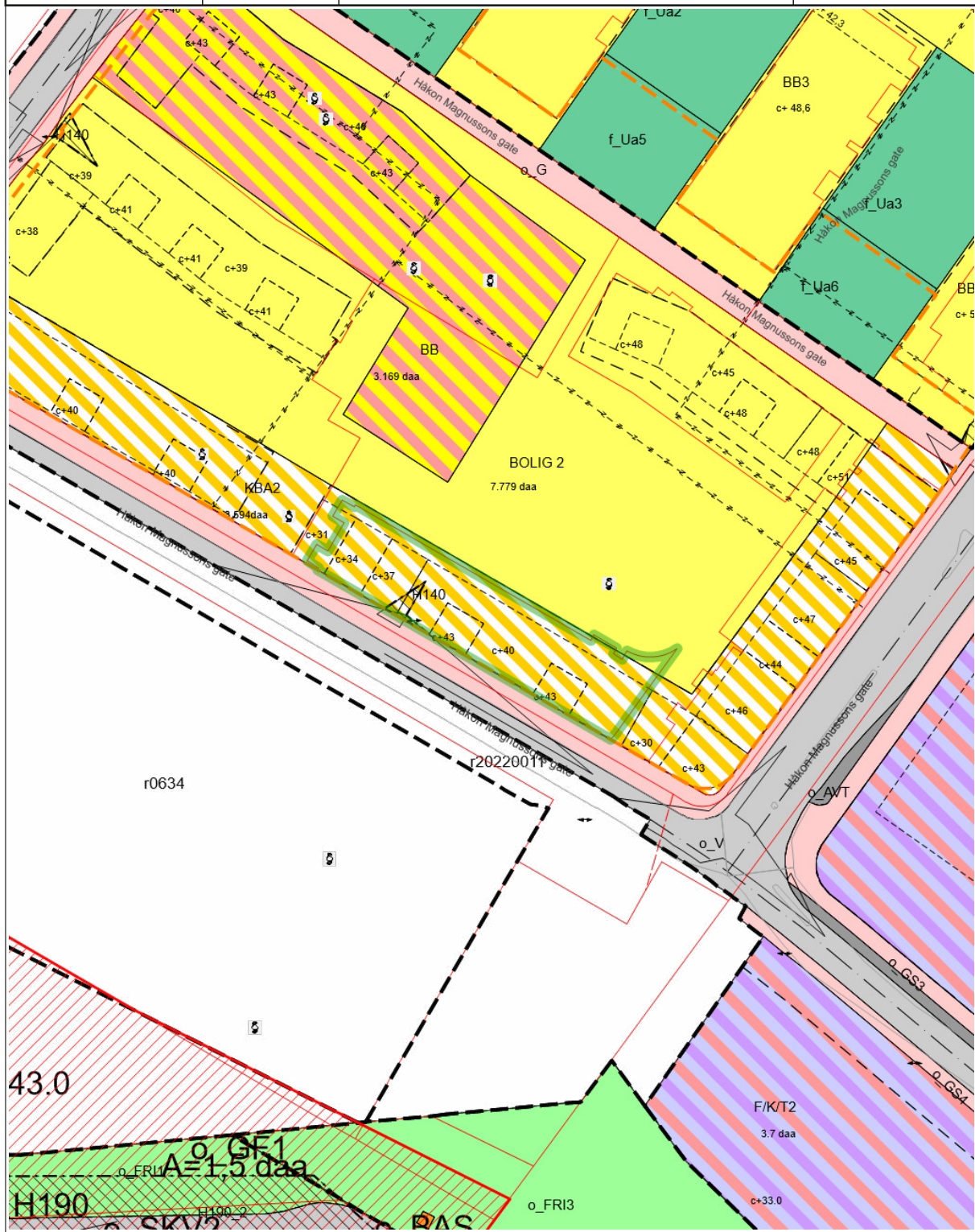
 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 544	Fnr: 0		Snr: 6
	Adresse:	Håkon Magnussons gate 18 7041 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

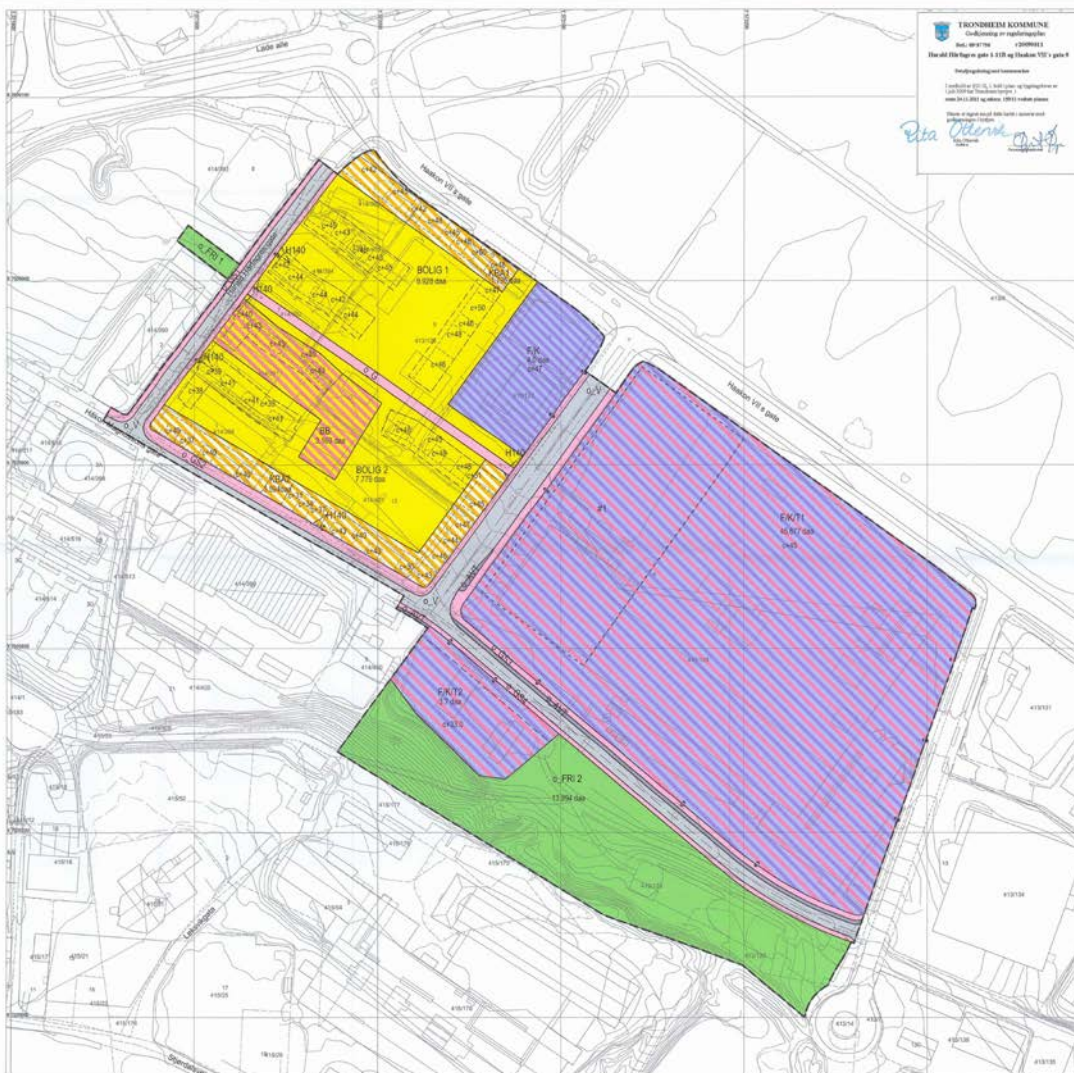
	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi		Bestemmelsesområde #12 Bynaturpark		Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
	Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring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

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 544	Fnr: 0		Snr: 6
	Adresse:	Håkon Magnussons gate 18 7041 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpGrense		RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert støyskjerm		RpRegulertHøyde
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		RpBestemmelseOmråde
	Frisikt		Andre sikringssoner		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg		Uteoppholdsareal		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/Tjenesteyting		Forretning/Kontor/Tjenesteyting		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Friområde		RpFormålGrense
	RpGrense		Byggegrense		RpBestemmelseOmråde
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		Parkeringshus/-anlegg		



TEGNFORKLARING

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - tettbebyggelse (1113)
- Boligbebyggelse (1803)
- Færrebebyggelse (1810)
- Færrebebyggelse (1811)
- Kombi bebyggelse og anlegg (1800)
- Kombi bebyggelse og anlegg (1800)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (2010)
- Gangstier (2015)
- Gangstier (2016)
- Andre veggrunn - teknisk anlegg (2016)

3. Grønnstruktur

- Frieområde (2043)

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Formålsgrens
- Eierskapsgrense som skal oppheves
- Byggesone
- Frieområde
- Reguleringslinje
- Reguleringslinje
- Grense henningsoner
- Grense henningsoner
- Anlegg



Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

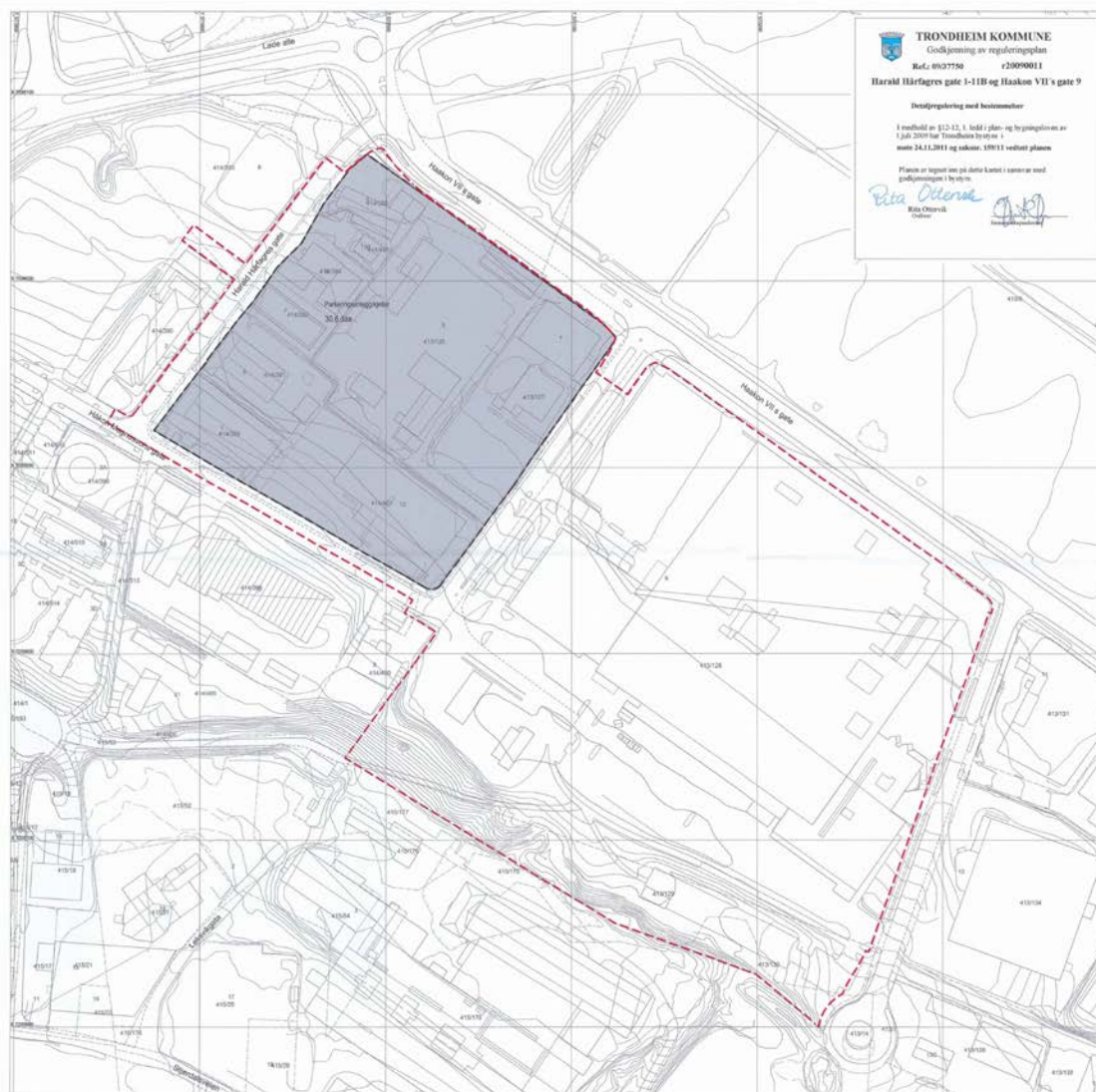
Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010

Planens utarbeidet av: Tegning nr. 20090011, 1:1000, 04.11.2010



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref.: 09/37750 r20090011
Harald Hårfagres gate 1-11B og Haakon VII's gate 9

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheims byråd vedtatt i møte 24.11.2011 og saknr. 109/11 vedtatt planen.

Planen er tegnet av og for dette karte i samsvar med godkjenningen i byrådet.

Bita Ottersen
Bita Ottersen
Ordfører

TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Parkeringsanlegg (2003)

Juridiske linjer og symboler

--- Planens begrensning
--- Formålgrenske

Illustrasjonslinjer:

--- Planens totale omfang

Koordinatsystem: UTM zone32N, elev 89
Kartprosjekt: Trondheim skole
Kartutviklet av: 30.02.2011
Kilde: Trondheims kommune
Elev: 0,5m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
**Harald Hårfagres gate 1-11B og
Haakon VII's gate 9**
Plankart 2 av 2 - regulering under grunnen

MALESTOKK: 1:1000 (A1)

REVISJONER	DATE	SIGN	REVISJONER	DATE	SIGN
Til utarbeidelse	10.07.11	sm/TN			
Til ny sluttbehandling	29.08.11	sm/TN			

SAKSBEHANDLING I FLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATE	SIGN
Kommisjonen vedrørende reguleringsarbeidet	05.01.2010	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	04.05.2010	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	22.03.2011	
Offentlig ettersyn	31.03.2011 - 12.05.2011	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	30.06.2011	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	20.08.2011	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	04.10.2011	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	03.11.2011	
Godkjent bystyret	24.11.2011	

Planen er utarbeidet av: **TEGN³**

Planen er behandlet av: **OBOS TRONDOS**

Reguleringsplan nr.: **r20090011**
Kommunens saknr.: **09/37750**

DATE: 04.11.2010



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20090011

Arkivsak:11/47600

Planident: r20090011

Arkivsak: 11/47600

Detaljregulering av Harald Hårfagres gate 1-11b og Håkon VII's gate 9 (City Lade og Ladebyhagen)

Reguleringsbestemmelser

Planforslag er datert:	04.11.2010
Dato for siste revisjon av plankart 1 og 2:	29.09.2011
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	28.10.2011
Dato for godkjenning:	

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart 1-2 merket Tegn3 AS og datert 04.11.2010, sist revidert 10.07.2011, sist endret 29.09.2011

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BOLIG1, BOLIG2
- Kombinerte formål, bebyggelse/tjenesteyting BB
- Kombinerte formål, forretning/kontor, F/K
- Kombinerte formål, Forretning/kontor/tjenesteyting, F/KT1
- Kombinerte formål, Forretning/kontor/tjenesteyting,- bensinstasjon, F/KT2
- Kombinert formål, Bebyggelse og anleggsformål KBA1, KBA2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg
- Gang-/ sykkelveg o_GS1, o_GS2, o_GS3, o_GS4, o_G
- Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Parkeringshus/-anlegg

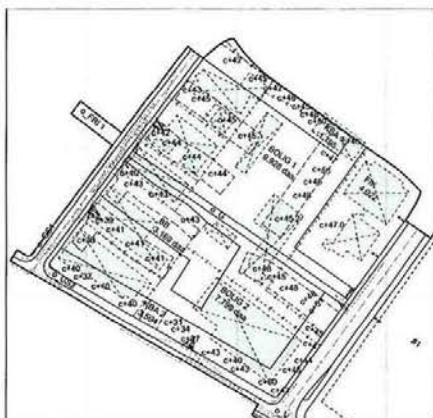
GRØNNSTRUKTUR

- Frømråde o_FRI1, o_FRI2

HENSYNSSONER

- Sikringssone - friskt

BEBYGGELSE SOM SKAL RIVES MARKERT MED KRYSS:



§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak, skal det legges ved detaljert og høydesatt plan for den ubebygde delen for hvert delfelt i målestokk 1:500.

§ 3.2 Utforming av ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming og fargesetting som ivaretar hensynet til tilgrensende bymessige områder og til viktige landskapskvaliteter. Det skal redørgjøres for materialer og farger for bebyggelsen.

§ 3.3 Grad av utnyttning

Formål	Grad av utnyttning
BOLIG1, BOLIG2, BB, KBA1, KBA2	Totalt BRA= 40.500 m ²
BB	Maks BRA= 1000m ² barnehage
KBA1, KBA2	Maks BRA= 3750m ² forretning
F/K	Totalt BRA=15.000m ²
F/K/T1	Totalt BRA =70.000m ²
F/KT2	Totalt BRA=2.000m ²

Arealer under terreng, med maksimum høyde på himling inntil 1,5 meter over gjennomsnitt planert terreng unntas fra beregningsgrunnlaget. Arealer på tak unntas fra beregningsgrunnlaget.

§ 3.4 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overskride de kotehøydene som er påført plankartet. Minimum kotehøyde gesims er 36 moh med unntak av lavere kotehøyder som er vist på plankartet. Lavere kotehøyde kan tillates for mindre deler av bygningsmassen for ivaretagelse av variasjon i deler av bygningsmasse, mot tilgrensende gater.

Det tillates trapp og heismaskinrom og tekniske installasjoner på taket over regulert gesimshøyde tilpasset bygningens arkitektoniske uttrykk. Maks 20% av takflatene kan benyttes til tekniske installasjoner.

Takene kan benyttes til takterrasser/takhager, med tilhørende bygningsmessig volum for adkomst/trapp/bod tilhørende takterasse. Rekkverk kan ha høyde inntil 1,2 meter over regulert gesimshøyde og skal være inntrukket minimum 2 meter fra hovedfasade mot gater.

§ 3.5 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal i hovedsak plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

§ 3.6 Parkeringsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en parkeringsplan for det angjeldende

utbyggingstrinnet, som redegjør for parkeringsdekningen for biler og sykler over og under bakkenivå. Parkeringskjellere tillates også bygget under gårdsrommene og felles gangveg og inntil formålsgrense mot omkringliggende veger, gang/sykkelveger.

§ 3.7 Avkjørsler

Avkjørsler er vist med piler på plankartet, og skal i hovedsak plasseres som vist.

§ 3.8 Urbant jordskifte

Arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor planområdet fordeles etter prinsipp Urbant jordskifte, jf. Jordskifteloven § 2 bokstav h.

§ 3.9 Forretning

Innenfor planområdet tillates det til sammen 21.000 m² nytt forretningsareal, som fordeles slik:

- 3.750 m² for F/K, KBA1 og KBA2 totalt.

- 17.250 m² for F/K/T/1

Realiseringen av nytt og riving av eksisterende forretningsareal (6.000 m²) i planområdet skal skje i en slik rekkefølge at det totale BRA til nytt forretningsformål, dvs 21.000m², ikke overskrides.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Felles for Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BOLIG1, BOLIG2, BB, KBA1, KBA2

Områdene skal benyttes til boliger og i kombinasjon med andre formål med tilhørende anlegg over og under bakken.

§ 4.1.1 Plassering av bebyggelsen

Mot Haakon Vlls gate og Håkon Magnussons gate skal minst halvparten av fasadelivet plasseres i formålsgrense mot veg.

Bebyggelsen kan ha en husbredde på inntil 12 meter. Utover dette tillates karnapper, balkonger og andre bygningsmessige utspring med dybde inntil 2 meter på inntil 50% av de samlede fasadenes lengde.

§ 4.1.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting skal ikke overskride BRA = 40.500 m², inkludert overbygde balkonger.

§ 4.1.3 Bebyggelsens høyde

Høyder og etasjer på bygg er tilpasset siktlinjer mellom kulturminner og horisont. Mindre justering/avvik, dvs 1-2 meter, kan tillates dersom kravet om ivaretagelse av innbyrdes siktlinjer mellom kulturminner ivaretas. Ivaretagelsen dokumenteres og avklares i byggesøknad.

§ 4.1.4 Boligkvalitet

Boligbebyggelsen skal plasseres og utformes slik at flest mulig boenheter får utsikt til grøntarealer. Ensidig belyste boliger tillates ikke mot nord eller nordøst eller mot Haakon VII's gate. Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal i form av balkong, terrasse eller forhage. Privat uteareal kan unntaksvis erstattes av tilrettelagt felles uteareal som for eksempel takterrasse.

§ 4.1.5 Boligtyper

Området skal ha en variert boligsammensetning. Det tillates ikke ettroms leiligheter. Maks 20 % av boligene innenfor planområdet skal være 2-roms leiligheter. Minimum 20 % av boligene skal være 4-roms eller større.

§ 4.1.6 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene skal dels være private forhager for 1. etasje i leilighetene, balkonger, takterrasser og dels felles oppholdsarealer for beboerne i hvert enkelt delområde.

§ 4.1.7 Parkering

Parkeringsbehovet for boliger skal i all hovedsak dekkes i parkeringskjellere innenfor feltene BOLIG1,

BOLIG2, BB, KBA1 og KBA2 og o.G. Besøksparkering kan også dekkes i parkeringskjeller under F_F/K. Maks. 1/3 del av sykkelparkering for boligene kan tillates etablert på bakken.

Parkering ved hente/bringesituasjon i barnehagen skal være fra Harald Hårfagres gate.

§ 4.1.8 Avfallshåndtering

Det skal etableres stasjonært avfallssug i tilknytning til boligene. Sentral for avfallssug skal plasseres i kjeller innenfor formål KBA2/Bolig2 og BB. Avfallssug skal være etablert før det gis ferdigattest for byggetiltak i KBA1, KBA2, Bolig 1 og Bolig 2.

Det kan tillates etablering av felles sentral med andre boligområder utenfor planområdet. Dette må være avklart før utbygging av byggetrinnet innenfor KBA2/Bolig 2 og BB, som berøres av den planlagte sentralen for avfallssuget i kjeller. Avfallssug skal være etablert før det gis ferdigattest for byggetiltak i KBA1, KBA2, Bolig 1 og Bolig 2.

§ 4.2 Kombinert formål, bebyggelse/tjenesteyting, BB

Området skal benyttes til boliger og barnehage med tilhørende anlegg over og under bakken.

§ 4.2.1 Barnehagen

I boligbebyggelsen skal det etableres barnehage, som vist på plankartet. Barnehagen skal være minimumen 3-avdelings barnehage og skal lokaliseres i 1. og evt i 2 etg.

§ 4.2.2 Uterom

Barnehagens tilhørende uteoppholdsarealer skal være i samsvar med gjeldende norm, og de regulerte grenser for uterom viser maks uterom for barnehage. Hele uteoppholdsarealet er tilgjengelig for boligområdet utenom barnehagens åpningstider. 50 % av uteoppholdsarealet til barnehagen er en del av felles uteoppholdsarealer for boligområdet, utenom barnehagens åpningstider.

§ 4.3 Kombinert formål, forretning/kontor, F/K

Området skal brukes til forretning og kontor. Bevertning tillates. Allmennyttig formål som kulturvirksomhet og lignende kan også tillates. Lydnivå (dBA) utenfor boliger i nærheten på natt (kl.2307) og på søn- og helligdager skal ikke overskride Ln 50 og 70 L5AF.

§ 4.3.1 Plassering av bebyggelsen

Mot Haakon VII's gate og Håkon Magnussons gate skal hoveddelen av fasadelivete minimum 70 % plasseres i formålsgrense mot veg. Parkeringskjeller tillates bygget under felles gangveg og offentlig vegareal.

§ 4.3.2 Grad av utnyttning

Av maks BRA skal bruksareal for forretning ikke overstige BRA= 3750 m² innenfor F/K, KBA1 og KBA2 til sammen.

§ 4.3.3 Utforming av bebyggelsen

Fasadene mot Haakon VII's gt og Håkon Magnussons gate skal ha et tilstrekkelig innslag av glass, som formidler visuell kontakt mellom ute og inne. Fasaden mot uterommene skal brytes opp og utformes med grønne elementer, for å få en mykere overgang mot boligområdet. Innvendig belysning skal utformes og styres slik at boligene ikke sjeneres på kvelds- og nattestid mellom kl 23-07 og på søn- og helligdager.

§ 4.3.4 Parkering

Parkeringsbehovet skal hovedsakelig dekkes i parkeringskjeller under F/K. Det tillates at parkeringskjeller til F/K bygges sammen med parkeringskjeller til felt F/KT1 med forbindelse under offentlig veg.

§ 4.4 Kombinerte formål, forretning/kontor/tjenesteyting, F/K/T1

Området skal brukes til forretning, kontor og tjenesteyting. Det tillates etablert kjøpesenter inklusive forretninger for varegrupper med noe større arealbehov (møbler, hvitevarer og lignende). Bevertning tillates. Allmennyttige formål som kulturvirksomhet og lignende kan også tillates.

§ 4.4.1 Plassering av bebyggelsen

Før det tillates tiltak etter plan- og bygningsloven i City Lade sitt nordøstre hjørne, må det dokumenteres at det er sikret tilstrekkelig stort areal til framtidig kulvert under Haakon VII's gate

§ 4.4.2 Grad av utnytting

Bruksareal i ny bebyggelse skal ikke overstige $T-BRA=21.000 \text{ m}^2$ BRA, av dette tillates maks. 17.250 m^2 forretning.

§ 4.4.3 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen skal ha minimum kotehøyde gesims 36 moh og maks kotehøyde gesims 45 moh.

§ 4.4.4 Parkering

Det tillates 1000 parkeringsplasser for bil innenfor området F/K/T1. I forbindelse med søknad om tiltak for ny bebyggelse tillates det etablert 190 nye parkeringsplasser for bil under terreng. Det skal anlegges sykkelparkeringsplasser og parkeringsplasser for bevegelseshemmede, iht gjeldende norm for Trondheim kommune. Det tillates at parkeringskjeller til F/K/T1 bygges sammen med parkeringskjeller til felt F_F/K med en forbindelse under offentlig veg.

§ 4.5 Kombinerte formål, forretning/kontor/tjenesteyting - bensinstasjon, F/K/T2

Området kan benyttes til kombinerte formål forretning/kontor/tjenesteyting. Det tillates i tillegg bensinstasjon og miljøstasjon i bygninger og på uteareal.

§ 4.5.1 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen skal ha minimum kotehøyde gesims 30 moh og maks kotehøyde gesims 33 moh.

§ 4.6. Kombinert formål, bebyggelse og anlegg, KBA1, KBA2

Områdene skal benyttes til boliger, forretning samt service og produksjon, tjenesteyting, kontorvirksomhet og bevertning med tilhørende anlegg over og under bakken. Service og produksjon, tjenesteyting, kontorvirksomhet og bevertning inngår ikke i arealbegrensning for forretningsformålet. Det tillates ikke boliger i første etasje ut mot Haakon VII's gate og Håkon Magnussons gate.

§ 4.6.1 Forretning

Forretning skal i hovedsak lokaliseres i 1. etg. ut mot Haakon VII's gate og Håkon Magnussons gate.

§ 4.6.2 Grad av utnytting

Bruksareal for forretning skal ikke overstige $m^2 \text{ BRA} = 3750 \text{ m}^2$ BRA innenfor KBA1, KBA2 og F/K til sammen. Utover dette kan det i tillegg tillates etablering av service og produksjon, tjenesteyting, kontorvirksomhet og bevertning.

§ 4.6.3 Parkeringsdekning

Parkeringsbehovet skal i all hovedsak dekkes i parkeringskjellere innenfor feltene BOLIG1, BOLIG2, BB, KBA1, KBA2 og F/K og O_G. Besøksparkering kan også dekkes i parkeringskjeller under F/K.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Veger, gang-/sykkelveger, felles gangareal og annen veggrunn

Offentlige kjøreveger, gang- og sykkelveger o_GS1, o_GS2, o_GS3, o_GS4, o_G og annenveggrunn skal opparbeides som vist på plankartet. Offentlig gangveg o_G opparbeides som vist på plankartet og ferdigstilles ved ferdigstilling av BOLIG2.

Ny bebyggelse innenfor F/K/T1 kan ikke tas i bruk før Håkon Magnussons gate sin forlengelse sør for City Lade er opparbeidet.

§ 5.2 Opparbeidelsesplan

Det skal utarbeides en detaljert plan for de offentlige trafikkarealene som avklarer plassering og utforming av gangfelt, skilting, eventuelle andre trafikkregulerende tiltak og trafikkisikringstiltak. Detaljplanen skal videre vise øvrig utforming og materialbruk, trebeplantning og møblering.

De offentlige gangveger skal utformes med en bymessig standard med høy og robust kvalitet på utforming og materialbruk. Arealene skal benyttes både som fotgjengeareal og oppholdsareal, evt. også som del av overvannsanlegget/ fordrøyningssystem.

§ 5.3 Parkeringshus/-anlegg

Parkeringshus/-anlegg skal opparbeides som vist på plankart 2. Mindre justeringer/endringer tas i byggesøknad. Anlegget skal benyttes til p-kjeller/ oppbevaring for bolig/næringsformål. Kjeller skal plasseres innenfor eller fram til byggelinje/grense i reguleringskartet.

§ 5.3.1 Trappehus og utluftingsrør

Det skal etableres trappehus og utluftingsrør i tilknytning til p-kjellerne. Endelig plassering og antall tas i forbindelse med byggesøknaden. Støy fra vifter i utluftingsrør skal ikke overstige grenseverdier i T1442.

§ 5.3.2 Nedkjøringsramper

Nedkjøringsramper skal utformes som en integrert del av tilhørende gate/plass. Det tillates ikke takkonstruksjoner over innkjøringsramper. Det skal etableres gjerder rundt rampene.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR, FRIOMRÅDE, o_FRI1, o_FRI2

§ 6.1 Friområde o-FRI1

Friområdet skal seinest opparbeides samtidig som o_G opparbeides og ferdigstilles.

§ 6.2 Friområde o_FRI2

Detaljutforming av friområdet skal godkjennes av Trondheim kommune. Dagens Pplasser for ansatte opprettholdes inntil F/K/T1 er ferdig utbygd og når OBS bygg og bakeriet har flyttet ut av sine lokaler.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Hensynssone friskt

I frisksoner ved vegkryss og utkjøring av p-kjeller, skal det være friskt i høyde 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Felles

§ 8.1.1 Krav om opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Bebyggelse i det enkelte felt/kvartal i senterområder og næringsområder kan ikke tas i bruk før tilgrensende lokalnett til feltet/kvartalet er opparbeidet i samsvar med retningslinjene i kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll.

§ 8.1.2 Oppgradering av Haakon VII's gate

Bebyggelse innenfor planområdet kan ikke tas i bruk før Haakon VII's gate, på strekningen fra Lade allé i vest til Leangen allé i øst, er avkjørselsfri og oppgradert med lysregulerte kryss og tosidig gang og sykkeltrasé i samsvar med retningslinjene i kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll.

§ 8.1.3 Ny tverrforbindelse for gang- og sykkeltrafikk/turveg

Bebyggelse innenfor planområdet kan ikke tas i bruk før gang- og sykkeltrasé fra Haakon VII's gate, over jernbanen til Innherredsvegen er sikret etablert.

§ 8.1.4 Turveger

Bebyggelsen innenfor planområdet kan ikke tas i bruk før turvegtrasé og grøntdrag fra Ladebekken, langs nordsiden av område N2 og gjennom område S1-A er opparbeidet. Bebyggelsen innenfor planområdet kan ikke tas i bruk før turvegtrasé og grøntdrag fra Ladebekken langs vestsiden av område N2 og gjennom N2 til jernbanen, er opparbeidet.

§ 8.1.5 Ferdigstillelse av uteareal

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse for det aktuelle byggetrinn gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for det respektive byggetrinn gis. Midlertidig brukstillatelse kan gis dersom byggetrinn ferdigstilles utenom vekstsesong.

§ 8.1.6 Ferdigstillelse av parkeringsanlegg

Parkeringsplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Tilstrekkelig antall parkeringsplasser for det aktuelle tiltaket skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 8.1.7 Midlertidig brukstillatelse

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene skal kjøreveger, uteoppholdsarealer, felles gangareal og gang- og sykkelveger til det gjeldende byggetrinn være opparbeidet. Ferdigstillelse av uteoppholdsarealer med mer vil først skje når de bygg som naturlig tilhører/grenser til kjøreveger, uteoppholdsarealer, aksene; gangvegen i planområdet er ferdigstilt.

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene, skal vann og avløpsnettet være opparbeidet og i samsvar med godkjent rammeplan for VA.

§ 8.1.8 Forurensning i grunn

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal forurensninger i grunnen være fjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene. Opprydding skal skje samtidig med utbygging av området.

§ 8.1.9 Anleggsvirksomhet

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om byggetiltak. Planen skal redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping støyreducerende tiltak og driftstider. Gjeldende retningslinjer og bestemmelser ved byggestart skal ligge til grunn for planen. Avbøtende tiltak for å tilfredsstille bestemmelsene skal beskrives. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.

§ 8.1.10 Geoteknikk

Med søknad om tiltak skal det foreligge geoteknisk vurdering/prosjektering. Rapport med detaljert geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8.1.11 Nettstasjon

Eventuell nettstasjon skal utformes i samsvar med bygningsmassens form og materialbruk. Dersom det er mulig bør nettstasjon/ene integreres i bygningsmassen.

§ 8.2 Boliger

§ 8.2.1 Trygg atkomst til bydelsparker

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafiksikker gangatkomst til Ladeparken (F1).

§ 8.2.2 Skolekapasitet

Etablering av nye boliger kan ikke igangsettes før det er avklart at det er tilstrekkelig skolekapasitet i området.

§ 8.2.3 Etablering av nye barnehager

Nye barnehager skal bygges ut i takt med boligutbyggingen. Før utbygging av nye boliger kan igangsettes skal det være avklart at det er tilstrekkelig barnehagekapasitet.

§ 8.2.4 Trygg skoleveg

Brukstillatelse/ferdigattest kan ikke gis for boliger før det er etablert trafiksikker kryssing av Jarlevegen,

opparbeidet i samråd med Trondheim kommune.

§ 8.2.5 Støytiltak

Fasader som vender ut mot støyutsatte gater skal støyisoleres iht. til anbefalinger i støyrapport utarbeidet av Reinertsen Engineering AS, sist revidert datert 15.06.2011.

Det kan tillates støyfølsom bebyggelse i områder som har utendørs støy nivå mellom 55 Lden og 70 Ld med følgende forutsetninger:

- Bygninger må ha konstruksjon som sikrer maksimalt innvendig støy nivå på LAekv. ≤ 30 dBa.
- Bygninger må etableres med balansert ventilasjon.
- Ved etappevis utbygging av området skal nødvendig midlertidig støyskjerming av bolger og utearealer ferdigstilles før midlertidig brukstillatelse for boliger kan gis.
- Inntrukne balkonger mot Håkon Magnussons gate skal opparbeides med rekkverk på 1,5 meter i kombinasjon med lydabsorberende mineralullplate med tykkelse 40mm.

§ 8.2.6 Forurensset grunn

Etter ferdigstillelse av tiltak skal tilstandsklassen i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstillende nivåene som framkommer av veileder TA 2553/2009. Dette skal dokumenteres gjennom en miljøteknisk undersøkelse.

Pita Ottervik





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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. Vegglamper, 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Håkon Magnussons gate 18
7041 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ola Krogstad

Oppdragsnummer:

Telefon: 474 57 750
E-post: ola.krogstad@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