

aktiv.

Håkon Magnussons gate 32, 7041 TRONDHEIM

**LEKKER 3-ROMS SELVEIERLEILIGHET I
4.ETG | Parkering | Fjernvarme |
Sørvendt og solrik balkong**



Eiendomsmegler

Tor Håkon Skogstad

Mobil 904 03 103

E-post tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 100,-
Total ink omk.: Kr 5 116 100,-
Felleskostn.: Kr 3 175,-
Selger: Anders Stensås
Lene Aae

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 71/76 kvm
Tomtstr.: 2104.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 414, bnr. 545
Gnr. 414, bnr. 543
Gnr. 414, bnr. 546
Snr. 87
Oppdragsnr.: 1702250036

LEKKER 3-ROMS SELVEIERLEILIGHET I 4.ETG | Parkering | Fjernvarme | Sørvendt og solrik balkong

Håkon Magnussons gate 32 - En lekker tre-roms med flott beliggenhet i feltet. Her bor man sentralt på Lade med nærhet til alt man trenger i hverdagen.

Kvaliteter:

- Romslig og innbydende stue/kjøkken med god takhøyde på 2,65
- Fast parkering i parkeringskjelleren. Etablert el-billading.
- Solrik balkong på 7,9kvm med sol frem til kl 21.00 på sommer.
- Ferdig montert plissegardiner/lameller i alle vinduer.
- Hovedsoverom på hele 12.5 kvm
- Fjernvarme og balansert ventilasjon
- Lave månedlige felleskostnader. Fjernvarme inkludert i felleskost.
- Bod i leiligheten, i tillegg til bod i kjeller.
- Godt kollektivtilbud like ved
- Nærhet til Ladestien, Korsvika, idrettsanlegg, 3T, Impulse og kjøpesenter

Oppgraderinger:

- Ny skyvedørsgarderobe hovedsoverom
- Ny baderomsinnredning på bad



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	46
Energiattest	113
Nabolagsprofil	119
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 71 m² Gang, Kjøkken/Stue, Bad, 2 soverom og bod

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller

TBA fordelt på etasje

4. etasje

8 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar til areal : Sjakt er medregnet i BRA

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2104.2 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eid tomt for sameie.

Beliggenhet

Håkon Magnussons gate 32 har en flott og sentral beliggenhet på attraktive Ladebyhagen. Lade har lenge vært en av Trondheims mest populære bydeler. Her bor du sentralt med kort vei til sentrum, samt alt av servicefunksjoner en trenger i hverdagen. Ikke langt fra boligen går Ladestien som strekker seg fra Ladehammerkaia til Grilstadfjæra. Her finner du fantastisk turterreng både sommer og vinter. Ringvebukta kan friste med gode bademuligheter eller kanskje du heller vil nyte sjøutsikten fra Sponhuset med god mat og drikke til. God tilgang til offentlig

kommunikasjon med hyppige bussavganger til sentrum eller ut av byen. Kort vei til byens studiesteder som bl.a. NTNU Gløshaugen, BI Trondheim, Dronning Maud og St. Olavs. Ønsker du en stemningsfull stund i nærheten, er den botaniske hagen til Ringve Museum midt i blinken. Parken byr på til dels eksotisk fauna av planter og blomster fra en rekke land, samt naturstier og små tjern med gode muligheter for minneverdige sanseintrykk. Fra boligen er det gangavstand til City Lade, Sirkus og Solsiden med utallige shoppingmuligheter. Fysioterapeut og Legesenter ligger også like ved. Ny 3T ligger like ved boligen samt det er flere andre treningssenter på Lade.

Adkomst

Se kart på finn.no. Det vil bli skiltet i regi av Aktiv ved annonsert fellesvisning.

Barnehage/Skole/Fritid

Lade

Offentlig kommunikasjon

Godt kollektivtilbud like utenfor leiligheten.

Bygningssakkyndig

Sveinung Gjønnnes

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligblokk oppført med 6 etasjer over kjeller. Hoved konstruksjon og etasjeskillere er oppført med betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater samt forblendet med teglstein. Yttertak er tilnærmet flatt og er tekket med takpapp. Vinduer har 3-lags glass. Dette i henhold til takstmann.

Innhold

4 Etasje:

Gang, Kjøkken/Stue, Bad, 2 soverom og bod

Underetasje :

Bod 5 m2

Standard

Gang: Parkett på gulv. Malt mur/plater på vegger og malt plate i himling

Kjøkken / Stue: Parkett på gulv. Malt mur/plater på vegger og malt betong i himling

Soverom 1: Parkett på gulv. Malt mur/plater på vegger og malt betong i himling

Soverom 2: Parkett på gulv. Malt mur/plater på vegger og malt betong i himling

Bad: Fliser med varme på gulv, Flis på vegger og blikkplate i himling

Bod: Parkett på gulv. Malt mur/plater på vegger og malt plate i himling
Bod i kjeller : Malt betonggulv. Betong i himling og bakvegg. Resten av vegger er av blikk

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:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Det er registrert små sprekker i 5 fliser
- Det er fargenyanser på 2 fliser.

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Dagens planløsning er kontrollert opp mot godkjente tegninger fra Trondheim kommune. Ingen avvik er registrert.

Innbo og løsøre

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

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

Integrerte hvitevarer medfølger handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale i sameie. Inkludert i felleskostnader.

Parkering

Parkering i parkeringskjeller. Elbillading.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring

Polisnummer

90261553

Diverse

Lampe over spisebord på kjøkken medfølger ikke. Hyller/reoler i bod medfølger handelen.

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.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærom (P-rom) og sekundærom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energiavregning: Fjernvarme avregnes etter faktisk forbruk og ved salg vil selger måtte påregne å motta sin andel av avregningen etter utflytting. Normalt gjøres dette en gang per år.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og fjernvarme via radiatorer.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 16 084

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Månedlig fakturering. Beløp kan avvike fra måned til måned.

Formuesverdi primær

Kr 1 181 118

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 724 470

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

71 / 6 857

Felleskostnader inkluderer

- A konto fjernvarme: 598,39,-

- Fellesutgifter: 2 018,91,-

- TV/bredbånd: 558,-

Driftskostnader inkluderer:

- Personalkostnader
- Div. honorarer
- Avskrivinger
- Drift og vedlikehold
- Forsikringer
- Kommunale avgifter, felles
- Energi/fyring
- TV-anlegg/bredbånd
- Andre driftskostnader

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 175

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Epletunet

Organisasjonsnummer

919033754

Om sameiet

Sameiet Epletunet er et eierseksjonssameie på eiendommen gnr 414 bnr 545 i Trondheim kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen). Eiendommen er oppdelt i 98 eierseksjoner hvorav det er 2 næringsseksjon og 96 boligseksjoner iht tinglyst seksjonsbegjæring. Hver seksjon er en sameieandel i hele eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameie er ikke tilknyttet sikringsfond: sameiet ved dets selveier kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige selveierne. Dersom en selveier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har sameiet 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan sameie kreve tvangssalg av andelen.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomi ved utgangen av 2023 i følge regnskapet:

- Årsresultatet er på kr 149 453,-
- Sum disponible midler er på kr 2 104 618,-

Vedtekter/husordensregler

Ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold:

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Dyr skal føres i bånd innenfor sameiets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 414, bruksnummer 545, seksjonsnummer 87 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:

5001/414/545/87:

01.07.2016 - Dokumentnr: 601705 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjensidig rettighet

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5001 Gnr:414 Bnr:545

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2017 - Dokumentnr: 559309 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Rett til å ha bussholdeplass
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2020 - Dokumentnr: 2971582 - 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

16.03.2017 - Dokumentnr: 234208 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 87
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 71/6857

01.07.2016 - Dokumentnr: 601705 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjensidig rettighet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5001 Gnr:414 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2017 - Dokumentnr: 559309 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Rett til å ha bussholdeplass
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2020 - Dokumentnr: 2971582 - 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

16.03.2017 - Dokumentnr: 234208 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 87

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 71/6857

01.07.2016 - Dokumentnr: 601705 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjensidig rettighet

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5001 Gnr:414 Bnr:545

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2017 - Dokumentnr: 559309 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Rett til å ha bussholdeplass

Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2020 - Dokumentnr: 2971582 - 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

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 15.08.2017. Ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanene er avsatt til Sentrumsformål - Framtidig, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav iht. kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.03.2013).

Gjeldende regulering for eiendommen er plan:

- r20090011 «Harald Hårfagres gate 1-11B og Haakon VII's gate 9 (24.11.2011)". Vedtatt 24.11.2011. Formålet med reguleringen er boligbebyggelse-blokkbebyggelse, Kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Vi gjør oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen. Det gjelder plan:

- k20110088 med plannavn "Lade og Leangen"
- r20210055 med plannavn "Ladebekken 56"

Vi gjør oppmerksom på at det eksisterer planforslag som berører eiendommen. Det gjelder plan:

- r20220011 med plannavn "Håkon Magnussons gate 9, Gnr/bnr 414/400 og deler av Gnr/bnr 414/1 m.fl., detaljregulering"

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

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

Utleie er tillatt iht. vedtekter. Se vedtekter vedlagt i salgsoppgaven.

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

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (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))

126 100 (Omkostninger totalt)

137 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

139 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 116 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 127 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 129 800 (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 126 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 25 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- oppgjørshonorar kr 4 990,- og visninger kr 1 990,-. Meglerforetaket har krav på å få

dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket direkte utlegg og markedsføring. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tor Håkon Skogstad

Eiendomsmegler

tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Tlf: 904 03 103

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93
7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

11.02.2025







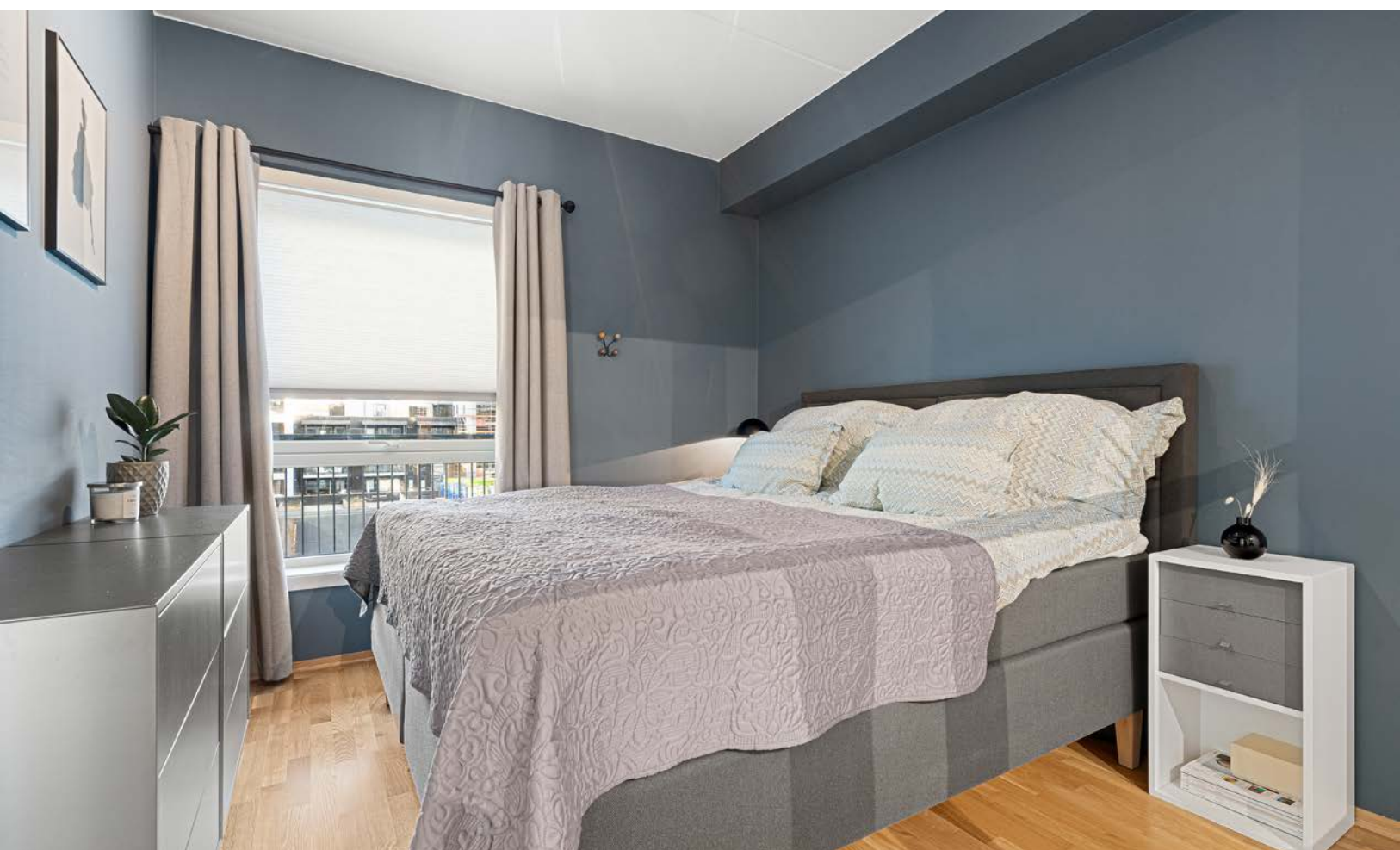










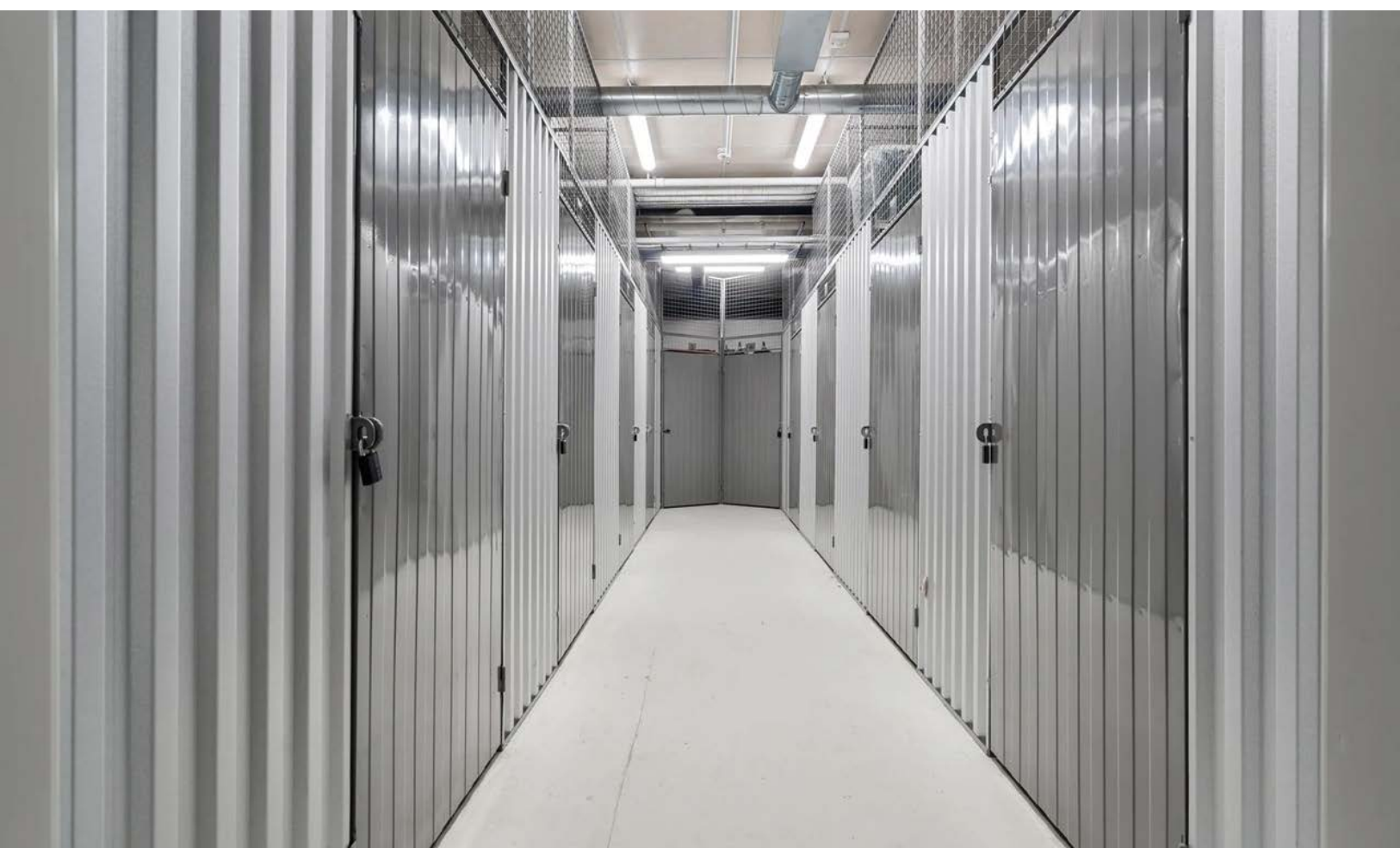




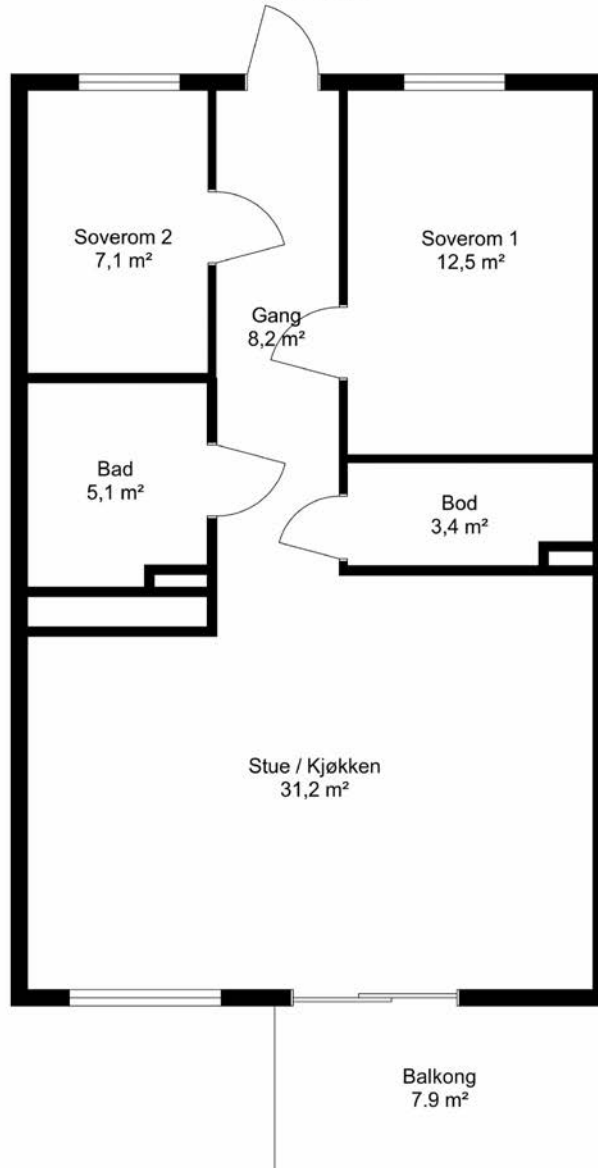








Håkon Magnussons gate 32 4. Etasje

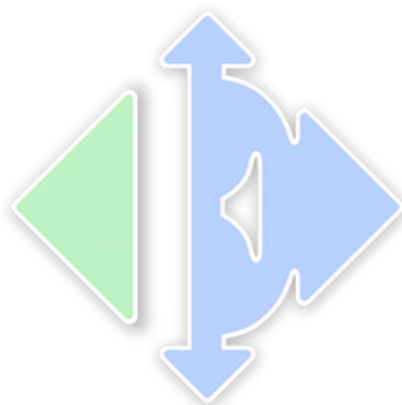


Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Lelighet H404 i Håkon Magnussons gate 32
Håkon Magnussons gate 32
7041 Trondheim



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sveinung Gjønnnes
Dato: 11/02/2025

Hynnestien 7
Orkanger 7300
920 94 300
sveinung@gjonnes-bygg.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:414, Bnr: 545
Hjemmelshaver:	Lene Aae og Anders Stensås
Seksjonsnummer:	87
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2017
Tomt:	2 104 m ²
Kommune:	Trondheim kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Lene Aae og Anders Stensås
Befaringsdato:	04.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter NMS2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk oppført med 6 etasjer over kjeller. Hoved konstruksjon og etasjeskillere er oppført med betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater samt forblendet med teglstein. Yttertaket er tilnærmet flatt og er tekket med takpapp. Vinduer har 3-lags glass.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

ANNET:

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarslere er montert.
- Brannslukningsapparat plassert i bod

DOKUMENTKONTROLL:

FDV er fremlagt.

- Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gang: Parkett på gulv. Malt mur/plater på vegger og malt plate i himling

Kjøkken / Stue: Parkett på gulv. Malt mur/plater på vegger og malt betong i himling

Soverom 1: Parkett på gulv. Malt mur/plater på vegger og malt betong i himling

Soverom 2: Parkett på gulv. Malt mur/plater på vegger og malt betong i himling

Bad: Fliser med varme på gulv, Flis på vegger og blikkplate i himling

Bod: Parkett på gulv. Malt mur/plater på vegger og malt plate i himling

Bod i kjeller : Malt betonggulv. Betong i himling og bakvegg. Resten av vegger er av blikk

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

- Ingen vesentlige endringer etter byggeåret.

FELLESKOSTNADER:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
4. Etasje	71	5		8	67	4
SUM BYGNING	71	5		8	67	4
SUM BRA	76					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, Kjøkken/Stue, Bad, 2 soverom og bod

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**MÅLING**

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp
- Areal er beregnet i tegneprogram

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

PLANAVIK

- Det understrekes at det kun er foretatt visuell kontroll av etasjeskille og at enkelte retningsavvik er normalt ut fra konstruksjon og byggeår.

GULV:

- Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.
- Parkett har små knitrelyder på kjøkken og ved inngangsdør

VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje.
- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.

INNERDØRER

- Innerdører er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.

RADIATORER

Radiatorer er montert i rom med varmebehov iht beregninger . Radiatorene er levert i variable størrelser tilpasset vindustørrelse og rommenes effektbehov.

Radiatorene er av type Thermopanel, produsert av Purmo AS samt at det er også er levert konvektorer av type KON, produsert av Purmo AS

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

- Bolig ble kontrollert i dagslys.
- Boligen er normalt møblert og selger var til stede under besiktelsen.
- Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen

ANDRE MERKNADER:

Det er fjenvarme med monterte radiatorer

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Lene Aae

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sveinung Gjønnes

Byggmester Sveinung Gjønnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes taksteringsforbund i 2015

11/02/2025



Sveinung Gjønnes

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flis på vegger og blikkplate plate i himling

Merknader: - Det er registrert små sprekker i 5 fliser
 - Det er fargenyanser på 2 fliser.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flis på gulv

Merknader: - Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen da membran ikke er synlig
 - Overflater har ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

Merknader: - Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vi gi uklare indikasjoner.
 - Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom da det er typegodkjent badekabin

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter med integrerte hvitevarer. Mekanisk avtrekk over platetopp.

- Merknader:** - Det er etablert automatisk lekkasjestopp for avstenging av vanntilførsel ved en eventuell lekkasje
- Kjøkkeninnredning fra byggeåret.
 - Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
 - Kjøkkeninnredning har normal bruks slitasje og ingen vesentlige avvik på befaringen.
 - Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Bod i kjeller

- Merknader:** - Bod i kjeller
- Malt betonggulv. Betong i himling og bakvegg. Resten av vegger er av blikk
 - Megler opplyser om: Bod i kjeller disponeres.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
 Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
 Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer består av 3 lags isolerglass fra byggeåret.

- Merknader:** - Ingen vesentlige avvik på befaringdagen.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

- Balkong med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer.

- Merknader:** - Balkong med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer.
 - Ingen unormale retningsavvik registreres.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
 Det er WC med innebygget sistene.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.
 Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

-Røropplegg fra byggeåret
 -Vannrør er rør i rør og avløp av pvc/plast/stål
 Vanntilførsel er ført i samme vertikale rørsjakt opp til vannfordelerskap avsatt i vegg i badecabin.
 Alle sjakter har egne avstegningsventiler i kjeller ved de enkelte oppstikk.
 Rørføringer i sjakt tilknyttet den enkelte leilighets fordelerskap er utført av Rørfunn.
 Alle leiligheter har egne avstegningsventiler i de enkelte skap for kaldtvann og varmtvann.
 Alle rørføringer i badet fra fordelerskapet og frem til og med tappearmaturer er utført av annen entreprenør (badecabin entreprenør) utenom rør føringer til kjøkken – som Rørfunn har lagt.
 Til info : Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til badebatterier er ført via vegger og over nedfode himlinger som rør i rør anlegg fra fordelerskapet.
 Rørføringer kaldtvann og varmtvann er lagt som rør i rør i Granab gulv- likt avløpet. Fra fordelerskapet.

Merknader: - Rør i rør vannrør med dokumentasjon. et er kun visuelt besiktet.
 - For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder

Merknader: Vann er fra felles anlegg og ingen egen varmtvannstank

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2017
 Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjon av leiligheten er av type balansert ventilasjon.
 Luft tilføres fra et luftbehandlingsaggregat pr leilighet plassert i en bod i leiligheten. Luft tilføres via ventiler på veggen i stue og soverom og trekkes av på kjøkken, bod og bad/WC. Forsert avtrekk (økning av luftmengde) styres via kjøkkenhette ved matlaging.

Merknader: - Boligeier opplyser om tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende
 - Ingen vesentlig avvik på befaring dagen

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
 Det elektriske anlegget ble installert i 2017
 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
 I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
 Kabler er tilstrekkelig festet.
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
 Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det er skjult el-anlegg

EIERSKIFTERAPPORT™

- Merknader:** - Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.
- Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde.
 - Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Det foreligger tegninger og annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Det er registrert små sprekker i 5 fliser
- Det er fargenyanser på 2 fliser.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702250036	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lene Aae	Anders Stensås
Gateadresse	
Håkon Magnussons gate 32	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7041
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1702250036

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Mindre sprekker i flis ved dusjområdet. Merk at veggen bak er laget av metall. Utover dette kjenner vi ikke til slike forhold.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skanska og Obos Prosjekt har skiftet enkelte fliser i dusjområdet i forbindelse reklamasjon. Skanska benyttet seg av underleverandøren Parmarine. Utført i 2021.

Arbeid utført av

Skanska

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fikk i 2022 feilmelding om rotorstans på ventilasjonsanlegget. Det ble meldt en reklamasjonssak til Skanska og Obos Prosjekt som engasjerte underleverandøren Bryn Byggklima AS til å utbedre forholdet.

Arbeid utført av

Skanska

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Zaptec pro lader gjennom Aneo.

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skanska og Obos prosjekt har utført reklamasjonsarbeid knyttet til maling og støping ved stolpene på balkongen. Ble utført for hele sameiet. Skanska har også sendt en servicemann for å feste blekket på dørrammen til verendadøren som hadde en ulyd frem til forholdet ble fikset. Utført i 2021.

Arbeid utført av

Skanska

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Aae	03e89e5310092f18a253b0 9cff7445585b7d4de6	03.02.2025 11:17:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Stensås	2b0b564dfafe0a475daf38a 87a1d184ec6959c4d	02.02.2025 19:57:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1702250036

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



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 15.08.2017
-----------------------------------	---	-----------------------------------	--------------------

Haakon VII's gate 3, ferdigattest for oppføring av boligblokker (hele tiltaket med unntak av næringsareal)

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 414 / 389 / 0 / 0
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: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 Trondheim	Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14 Trondheim	Telefon: +47 72542500	Organisasjonsnummer.: NO 989 091 565
---	---	--------------------------	---

Dokumentnr.: BYGG-17/80183-2

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/bygging

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 28.07.2017.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon 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.



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/blr/snr/fnr):	414 / 389 / 0 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr):	414 / 544 / 0 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr):	414 / 545 / 0 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr):	414 / 543 / 0 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr):	414 / 545 / 0 / 0 300464473
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr):	414 / 545 / 0 / 0 300464470
Eiendom (gnr/blr/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

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/bygging

Dokumentnr.: BYGG-17/80183-4

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 søknadspåklagte 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.

Retten til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Retten til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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



TRONDHEIM KOMMUNE

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 Hoås	Dato 17.01.2018
-----------------------------------	---	------------------------------	--------------------

Håkon Magnussons gate 28, ferdigattest (næringsareal)

Eiendom (gnr/blr/snr/fnr):	414 / 389 / 0 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr):	414 / 544 / 0 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr):	414 / 545 / 0 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr):	414 / 543 / 0 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr):	414 / 545 / 0 / 0 300464473
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr):	414 / 545 / 0 / 0 300464470
Eiendom (gnr/blr/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: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14 Trondheim	Telefon: +47 72542500	Organisasjonsnummer.: NO 989 091 565
---	---	--------------------------	---

Dokumentnr.: BYGG-17/80183-13

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/bygging

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 12.01.2018. Søknaden er komplettert 17.01.2018.

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

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

Det er i vårt vedtak datert 17.08.2017 i dokumentnr. BYGG-17/80183-4 gitt ferdigattest for *hele tiltaket med unntak av næringsareal*, basert på følgende vedtak:

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, igangsettingstillatelse trinn 6 i delegasjonssak nr. FBR IGT 4305/15 og igangsettingstillatelse trinn 7 i delegasjonssak nr. FBR IGT 1685/16.

Denne ferdigattesten gjelder i tillegg til tidligere ferdigattest i saken, vedtak slik det er beskrevet i vedtak datert 02.10.2017 i dokumentnr. BYGG-17/80183-11.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

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.

Fastsatt i forbindelse med seksjonering, i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
Sist endret på ordinært sameiermøte 18. mars 2021, iht Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 1

Eiendommen - formål

Sameiet Epletunet er et eierseksjonssameie på eiendommen gnr 414 bnr 545 i Trondheim kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i 98 eierseksjoner hvorav det er 2 næringsseksjon og 96 boligseksjoner iht tinglyst seksjonsbegjæring. Hver seksjon er en sameieandel i hele eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 2 næringsseksjon [kan bli delt i flere seksjoner] (heretter omtalt som "næring") og 96 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig").

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og evt en tilleggsdel. Hoveddelen består av et klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. eventuelle tilleggsareal er fellesarealer. Tilleggsdeler er balkonger o.l og fremkommer av tinglyst seksjonering.

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

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens forholdsmessige fordelingsnøkkel. Eierbrøken bygger på hoveddelens BRA areal hentet fra tegning eks tilleggsareal. Bruksareal fra tegning kan avvike fra faktisk areal, og eierbrøken kan således ikke legges til grunn for faktisk areal.

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.

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 Epletreet. Seksjoner med p-plass eier en ideell eierandel i parkeringskjeller knyttet til p-pass, og skal dekke sine del av kostnadene til drift og vedlikehold av anleggseiendommen. 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.

§ 3

Rettslig disposisjonsrett

3-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
- (3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- (4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.
- (6) Seksjonseiers avtale om utleie plikter å ta med leietakers plikt til å gjøre seg kjent med gjeldende husordensreglene samt leietakers plikt til å følge disse.

§ 4

Rett til bruk

4.1 Bruksenheten

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av sin bruksenhet. Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bruksenheten kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 (2).

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.

4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier 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.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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 §§ 4.2.1 og 4.2.2 under. Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i §§ 4.2.1 og 4.2.2 (vedlegg 1) som medfører vesentlige endringer i den andres faktiske eksklusive bruk.

4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonen

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

4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Bolig har rett til eksklusiv bruk av utomhusarealer som naturlig betjener boligene, herunder felles utomhusområde for hele Sameiet Epletunet (dvs. alle opparbeidede utearealer som ikke er omfattet av 4.2.1). 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.

§ 5

Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

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.

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.

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.

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

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.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader og fordeles på sameierne 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.

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.

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1 og 4.2.2, skal dekkes av de sameierne som har bruksretten.

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.

Kostnader knyttet til den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt, jf § 8, er ikke en felleskostnad. 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.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk for næring, jf § 4.2.1, ligger på eier av næringsseksjonen. Det kan avtales at sameiet forestår vedlikehold der dette er naturlig, f.eks. når arbeidet skjer i forbindelse med annet fasadevedlikehold.

§ 9

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Tak, felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, inngår i Sameiets vedlikeholdsplikt.

Sameiet forestår også vedlikehold av de fellesarealer hvor bolig har eksklusiv bruksrett, jf. § 4.2.2. Tilsvarende kan avtales for næring, jf. § 8 siste avsnitt.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

§ 10

Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av seksjonseier. Det samme gjelder ved mislighold som fører til skade på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten til.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

§ 11

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

11-1 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.

11-2 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.

11-3 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 tvangfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Det bør tilstrebes at både bolig og næring er representert i styret.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

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.

§ 13 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14 Sameiermøtets vedtak

Ved stemmegivning i fellesanliggende saker som omfatter både bolig- og næring, så teller hver boligseksjon én stemme og næringsseksjonene teller to stemmer hver. Dette gir totalt 96 stemmer for boligseksjonene og totalt 4 stemmer for næringsseksjonene.

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

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

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
 - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
 - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
 - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
 - Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:
- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. § 9.
 - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
 - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.
 - Endring av § 4.2.1 og 4.2.2.
3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

§ 15 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§16 Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§17 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres 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 § 4.2.1 uten samtykke fra næringsseksjonen vil være i strid med mindretallsvernet.

§ 18 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

Fordelingen av eksklusiv bruksrett til fellesareal i § 4.2 kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder.

§ 19

Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 20 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 Epletreet 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. Sameiet andel av disse kostnadene vil inngå i felleskostnadene, jf § 7.

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. Sameierne 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 sameiermøtet 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.

§ 21

Kameraovervåking

Sameiet [Epletunet](#) kan ta i bruk kameraovervåking som forebyggende og /eller oppklarende tiltak mot kriminalitet dersom andre sikringstiltak ikke anses tilstrekkelige for å hindre alvorlige hendelser som tyverier, innbrudd, skadeverk og hærverk på sameiets fellesarealer eller sameiernes eiendeler, leiligheter og boder.

Før kameraovervåking iverksettes skal styret ha gjennomført grundige tiltak for fysisk sikring som gode låssystemer, gode driftsrutiner med adgangskontroll og låsing samt økt lyssetting av utsatte områder. Styret har ansvar for at kameraovervåking skal skje i samsvar med Datatilsynets regelverk om plassering, bruk og sikring av anlegg og data.

ooOoo

Husordensregler for Sameiet Epletunet

Org nr 919 033 754

HUSORDENSREGLER

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

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å:

- verne om eiendom, anlegg og fellesutstyr
- bevare et enhetlig preg i eiendommen.
- skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer
- sørge for at alle tar hensyn til hverandre og bidrar til å skape et godt bomiljø

Et godt forhold mellom sameiere og beboere utvikler seg best ved at man har respekt for hverandre og at alle tenker «hva om alle gjør det samme som meg? Er det slik jeg vil ha det». Dette kan vises gjennom konkrete tiltak i hverdagen. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at alle i husstanden og eventuelle leietakere er klar over og følger disse.

§ 2. Sameiere og beboere. Hensyn mellom beboere

Med sameier menes person som eier og har hjemmel til eiendom. Med beboer menes øvrige personer som bor i sameiers eiendom eller person(er) som leier sameiers eiendom.

Sameier har plikt til å gjøre andre beboere av sin eiendom kjent med husordensreglene. Ved utleie har sameier plikt til å gjøre husordensreglene gjeldende for beboer som del av avtalen med utleier.

Sameier har plikt til å informere styret om hvem utleieforholdet gjelder for og varigheten av dette.

Bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro som følger

Mandag mellom kl 23.00 og 07.00 neste dag

Tirsdag mellom kl 23.00 og 07.00 neste dag

Onsdag mellom kl 23.00 og 07.00 neste dag

Torsdag mellom kl 23.00 og 07.00 neste dag

Fredag mellom kl 24.00 og 07.00 neste dag

Lørdag mellom kl 24.00 og 07.00 neste dag

Søndag mellom kl 23.00 og 07.00 neste dag

Helligdager som på søndager

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås, og dessuten innstilles etter kl 18 før søndager og høytidsdager.

Ved selskap og større sammenkomster er det ønskelig at naboer i oppgangen varsles i god tid.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

§ 3. Orden i fellesområdene. Vaktmesters fullmakter

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Husordensregler for Sameiet Epletunet

Org nr 919 033 754

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for skade som han eller hun påfører eiendommen. Sameiere og beboere skal verne om fellesarealene. Alle skal medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Vaktmester som er engasjert av sameiet har myndighet til å opptre på sameiets og styrets vegne for å holde orden og sørge for at husordensregler blir fulgt. Vaktmesters anvisninger om rydding, renhold, orden og bruk av fellesarealer skal følges.

Vaktmester har rett og plikt til å kreve fjernet og/eller oppbevare gjenstander som feilaktig er plassert i fellesarealer. Om ikke vaktmesters anmodning etterkommes kan vaktmester fjerne gjenstandene for eiers regning.

§ 4. Renhold og orden på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at utstyr og møbler på terrasse/balkong holdes i orden og er forsvarlig sikret. Alle gjenstander skal under alle forhold være sikret mot vind.

§ 5. Avfallshåndtering

Beboerne skal holde orden og unngå forsøpling av eiendommen - herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og bygningsavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Plassering av avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør er ikke tillatt.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på teknisk utstyr, elektrisk, vann –og avløp utføres iht Plan og byggeloven. (LOV-2008-06-27-71) av autorisert personell.

§ 7. Fasadeendringer

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, parabol, 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.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Brannforebyggende utstyr installert i leilighetene vedlikeholdes.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Fastsatt grense for største type gassbeholder skal følges.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Husordensregler for Sameiet Epletunet

Org nr 919 033 754

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Dyr skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Dersom vedkommende ikke klar over forholdet som sjenerer nabo, skal problemet forsøkes løst i samtaler partene imellom. Dersom dette ikke fører fram, skal klage på nabo rettes til styret. Klage skal være skriftlig og begrunnet.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Særskilt om utleie av eiendom

Sameier har rett til utleie av egen eiendom på ubestemt tid. Sameier har likevel plikt til å oppgi navn på leietakere til styret og eventuell varighet av leieavtalen. Videre er sameier pliktig til å ta inn i leieavtalen at leietakerne skal ha plikt til å følge husordensreglene og til å gjøre leietakerne kjent med disse.

§ 13. Endring av husordensreglene

Husordensreglene fastsettes og kan endres av sameiermøtet med alminnelig flertall. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Utkast er behandlet på styremøte nr 2 22.mai og styremøte nr 3 7. juni 2017

Vedtatt som styrets forslag til husordensregler for sameiermøte 21. juni 2017.

Vedtatt av ekstraordinært sameiermøte 21.juni 2017

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 sammen 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 tilliggende 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.

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 motorsykel 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. EI-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. Verdigenstander 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 anwise 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7677

Sameiet Epletunet

Velkommen til årsmøte i Sameiet Epletunet

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. april kl. 09:00 og lukker 20. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7677>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Epletunet

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marie Ertsaas Åsheim (Rådgiver OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Jorun Kristin Myrenget og Karin Cecilie Fjævoll er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7677 Årsrapport med regnskap m. revberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 135 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 3 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Valgkomiteen foreslår til sammen 4 kandidater som alle ønsker å sitte i styret. Vi ser på kandidat 1 og 2 som foretrukne kandidater. Valg av disse vil sørge for at vi får en god representasjon i styret av begge kjønn, begge blokker, næring og beboere. Vi tenker at det er viktig å ha god representasjon i styret slik at flere synspunkter blir hørt. Kandidat 3 og 4 anses av valgkomiteen som likeverdige kandidater for den siste plassen. Vi foreslår at andelseierne gjør et selvstendig valg blant hvem de helst ønsker å velge inn i styret av disse to. Den av de fire kandidatene med færrest stemmer, foreslås valgt som vara.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- 1. Petter Røskaft
- 2. Anne-Kristin Araya
- 3. Terje Antonsen
- 4. Ingrid W. Krogstadmo

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. Petter Røskaft
- 2. Anne-Kristin Araya
- 3. Terje Antonsen
- 4. Ingrid W. Krogstadmo

Valg av 2 valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- 1. Stine Olsen
- 2. Terje Reve

Vedlegg

1. 7677 Valgkomiteens innstilling.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Anders Sjøli	Nedre Steinvikveg 17
Styremedlem	Eli Engebretsen	Håkon Magnussons Gate 32
Styremedlem	Sindre Røkenes Myren	Håkon Magnussons Gate 22
Styremedlem	Christian V Skevik	Håkon Magnussons Gate 32
Styremedlem	Jens Emil Vindstad	Håkon Magnussons Gate 26
Varamedlem	Petter Røskaft	Aunevegen 16

Valgkomiteen

Sindre Røkenes Myren	Håkon Magnussons Gate 22
Stine Olsen	Håkon Magnussons Gate 32
Terje Reve	Håkon Magnussons Gate 32

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-postadresse sep@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Epletunet

Sameiet består av 98 seksjoner.

Sameiet Epletunet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919033754, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

414 545

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Epletunet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styremøter

Styret har i 2023 hatt 8 styremøter. Møtene er gjennomført både fysisk og digitalt. Det har vært mye konstruktivt arbeid i styret med godt oppmøte. Varamedlem har deltatt i flere av møtene, også der styret har vært fulltallig. Styrets arbeid har vært preget av positivitet og godt samarbeide. Styret har delegert ansvarsoppgavene mellom styremedlemmene. På denne måten har alle hatt et ansvar og bidratt aktivt.

Drift og vaktmesteravtale

Sameiet har driftsavtale med Kjeldsberg Eiendomsforvaltning as (KEF). I 2023 som i 2022 har KEF hatt utskifting av nøkkelpersoner. Det har medført at leveransene og tjenestene til oss fortsatt er for dårlige i forhold til forventningene og det vi betaler for. Dette har resultert i mye ekstra oppfølging fra styrets side og betydelig merarbeid. I samarbeid med de øvrige sameiene i Ladebyhagen ble det medio februar i år avholdt et «oppvaskmøte» med KEF. Her ble det lovet bot og bedring. Om ikke leveransene blir bedre fulgt opp i tida framover må det vurderes om KEF fortsatt skal være vår tjenesteyter.

Felles hage

Hagen har tildels vært vanskjøttet og det har vært tendenser til nedgroing. Det er utarbeidet en fellesavtale med sameiet Epleblomsten og det vil for 2024 bli inngått en egen avtale med eksternt firma vedr. drifting og vedlikehold av hagen.

Innbrudd

Vi har vært plaget med gjentatte innbrudd i bodarealene i kjelleren. Både ytterdører og flere dører inn til bodene er ødelagt. Styret har meldt innbruddene til politiet og Gjensidige som er vårt forsikringsselskap. Takstmann har besiktiget skadeomfanget sammen med representant for styret og skadene vil bli utbedret i løpet av våren i regi av forsikringsselskapet.

Husbråk

Styret har i 2023 og i begynnelsen av 2024 mottatt flere klager om støy og uro på kvelds- og nattetid. Styret har fulgt opp dette med varsel til angjeldende leilighetseier. Advokat i OBOS bidrar med evt. videre forføyning om situasjonen ikke bedrer seg.

Internett og TV

Telenor er vår leverandør av internett og TV-signaler. Dette er en kollektiv avtale hvor alle har en minimumsløsning, men med mulighet for evt. kjøp av ekstra kanaler og høyere hastighet på internett. Styret opplever at dette er en god ordning med få klager.

El-bil lading

Styret har samarbeidet med styret for parkeringskjelleren om et felles system for lading av el-biler.

Det viktigste er at vi nå har et system hvor hver enkelt betaler for eget forbruk uten mellomfakturerings via sameiet.

Gjesteparkering

Sameiene Epletunet, Epleblomsten og Plommehagen disponerer 2 plasser for gjesteparkering i kjelleren. På dagtid skal plassene benyttes av håndverkere og evt. andre tjenesteytere. Etter klokka 17:00 og i helgene kan plassene benyttes av gjester og tilreisende. Plassene skal IKKE benyttes av personer som bor fast i blokken. Styret har i

samarbeid med de andre sameiene etablert et system på Vibbo for booking av gjesteparkeringsplassene.

Reklamasjoner

Epletunet er nå over 5 år gammelt og garanti-tiden er utløpt. Styret er kjent med at enkelte reklamasjoner fra garantiperioden fortsatt ikke er utbedret og vil søke å få dette avklart med utbyggeren.

Søppelhåndtering

Systemet for søppelhåndtering er under en hver kritikk og styret har brukt mye tid på henvendelser, herunder både telefoner og e-poster, til Trondheim renholdsverk (TRV). Søppelavsugene er ute av drift mesteparten av tiden og containere som er satt ut som erstatning blir som regel plassert langt unna og tømmes ikke regelmessig. Dette har ført til opphopning av søppelposer ved nedkastene og tildels har området sett ut som en svinesti. Det er berammet et møte mellom TRV/Trondheim kommune og alle sameiene og borettslagene som er berørt av dette. Styret vil fortløpende følge opp overfor kommunen om situasjonen mht. søppelordningen ikke bedrer seg. Samtidig oppfordres alle til å bidra slik at området rundt blokkene ikke forsøples.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 104 618,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Kommunale avgifter er forventet å øke med ca. 10%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Epletunet.

Lån

Sameiet Epletunet har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på følgende endringer i felleskostnader for året 2024:

- Brøkfordelte felleskostnader økte med 15% fra 01.02.2024.
- TV/Bredbånd økte med kr 75,- per måned per leilighet fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Epletunet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Epletunet

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2023Resultatregnskap 2023Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er



også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BEXGL-CJMX2-SATZB-IXE58-LAZOO-Q43X6

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-10 11:40:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BEXGL-CJMX2-SATZB-IXE58-LAZOO-Q43X6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

13 av 23

7677 Årsrapport med regnskap m. revberetning.pdf

SAMEIET EPLETUNET
ORG.NR. 919 033 754, KUNDENR. 7677

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 416 656	2 416 656	2 417 000	2 748 000
Andre inntekter	3	41	67 825	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 416 697	2 484 481	2 417 000	2 748 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 035	-18 142	-19 035	-20 000
Styrehonorar	5	-135 000	-128 668	-135 000	-135 000
Avskrivninger	12	0	-30 446	0	-31 000
Revisjonshonorar	6	-11 887	-11 322	-14 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-158 723	-152 595	-154 000	-168 000
Konsulenthonorar	7	-29 356	-59 888	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-236 455	-89 915	-346 000	-258 000
Forsikringer		-201 369	-182 999	-198 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-1 779	-3 529	-22 000	-2 000
Energi/fyring		-49 135	-55 634	-15 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-566 827	-518 226	-528 800	-615 000
Andre driftskostnader	10	-922 689	-878 292	-958 500	-996 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 332 256	-2 129 656	-2 425 335	-2 553 200
DRIFTSRESULTAT		84 441	354 825	-8 335	194 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	65 012	10 342	0	0
Finanskostnader		0	-17	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		65 012	10 325	0	0
ÅRSRESULTAT		149 453	365 151	-8 335	194 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		149 453	365 151		

SAMEIET EPLETUNET
ORG.NR. 919 033 754, KUNDENR. 7677

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	250 001	250 001
SUM ANLEGGSMIDLER		250 001	250 001
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 408	9 552
Kundefordringer		32 614	197
Forskuddsbetalte kostnader		47 764	44 066
Energiavregning	13	17 544	16 326
Driftskonto OBOS-banken		921 432	849 144
Sparekonto OBOS-banken		406 619	1 093 591
Sparekonto OBOS-banken II		728 116	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 163 498	2 012 875
SUM EIENDELER		2 413 499	2 262 876
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 354 619	2 205 166
SUM EGENKAPITAL		2 354 619	2 205 166
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 617	40 260
Leverandørgjeld		27 263	17 450
SUM KORTSIKTIG GJELD		58 880	57 710
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 413 499	2 262 876
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Trondheim, __. __. 2024			
Styret i Sameiet Epletunet			
Tor Anders Sjøli /s/	Eli Engebretsen /s/	Sindre Røkenes Myren /s/	
Christian V Skevik /s/	Jens Emil Vindstad /s/		

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 887 888
Internett	332 928
TV/bredbånd	195 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 416 656

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	41
SUM ANDRE INNETEKTER	41

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 035
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 035

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 135 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 887.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 356
SUM KONSULENTHONORAR	-29 356

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-51 048
Drift/vedlikehold elektro	-11 661
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-119 189
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 694
Drift/vedlikehold brannsikring	8 016
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 880
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-236 455

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 779
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 779

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Driftsmateriell	-1 574
Lyspærer og sikringer	-1 529
Vaktmestertjenester	-892 425
Vakthold	-4 100
Renhold ved firmaer	-1 219
Andre fremmede tjenester	-12 334
Andre kontorkostnader	-919
Drivstoff biler, maskiner osv.	-69
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 264
Velferdskostnader	-857
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-922 689

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken		4 005
Renter av sparekonto i OBOS-banken		41 144
Renter av for sent innbetalte felleskostnader		299
Kundeutbytte fra Gjensidige		19 564
SUM FINANSINNTEKTER		65 012

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER****PARKERINGSPLASSER**

Tilgang 2020	250 000	
		250 000

SYKKELSTATIV

Tilgang 2020	91 340	
Avskrevet tidligere	-91 339	

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		250 001
--------------------------------	--	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0
--------------------------------	--	----------

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)		-575 988
SUM INNTEKTER		-575 988

KOSTNADER

Administrasjon		17 544
Fjernvarme		575 988
SUM KOSTNADER		593 532

SUM ENERGIAVREGNING		17 544
----------------------------	--	---------------

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.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90261553. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Valgkomiteens innstilling

Følgende personer som sitter i styret i dag går ut:

1. Sindre Myren, stiller ikke til gjenvalg
1. Christian Skeivik, stiller ikke til gjenvalg (skal flytte).
2. Jens Emil, ønsker å gå ut av styret før tiden (skal flytte).

Valgkomiteen foreslår følgende kandidater til styret:

- 1. Petter Røskaft – Håkon Magnussons gate 20, eier (næring)**
- 2. Anne-Kristin Araya – Håkon magnusonss gate 26, eier**

Dette sørger for at vi får en god representasjon i styret av begge kjønn, begge blokker, næring og beboere. Vi tenker at det er viktig å ha god representasjon i styret slik at flere synspunkter blir hørt.

I tillegg ser vi på følgende to kandidater som likeverdige:

- 3. Terje Antonesn – Håkon Magnussons gate 22, eier**
- 4. Ingrid W Krogstadmo – Håkon Magnussons gate 26, medboer**

Vi foreslår at andelseierne gjør et selvstendig valg blant hvem de helst ønsker å velge inn i styret av disse to, og at den som får færrest stemmer går inn som vara for 1 år. Alle styremedlemmene foreslås valgt for 2 år.

For valgkomiteén neste år foreslår vi:

- Stine Olsen, Håkon Magnussons gate 32
- Terje Reve, Håkon Magnussons gate 32

Det understrekes at valgkomiteén bør bli invitert til alle styremøter, og ha tilgang på referat fra møter i året som kommer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 17.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.04.24

Selskapsnummer: 7677 Selskapsnavn: Sameiet Epletunet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Marie Ertsaas Åsheim (Rådgiver OBOS) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Jorun Kristin Myrenget og Karin Cecilie Fjævoll er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 135 000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

1. Petter Røskaft

2. Anne-Kristin Araya

3. Terje Antonsen

4. Ingrid W. Krogstadmo

Varamedlem (kun 1 skal velges)

1. Petter Røskaft

2. Anne-Kristin Araya

3. Terje Antonsen

4. Ingrid W. Krogstadmo

Valgkomiteen (kun 2 skal velges)

1. Stine Olsen

2. Terje Reve



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Epletunet

Organisasjonsnummer: 919033754

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. april kl. 09:00 til 20. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Marie Ertsaas Åsheim (Rådgiver OBOS) er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Jorun Kristin Myrenget og Karin Cecilie Fjævoll er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135 000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 135 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 3 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Valgkomiteen foreslår til sammen 4 kandidater som alle ønsker å sitte i styret. Vi ser på kandidat 1 og 2 som foretrukne kandidater. Valg av disse vil sørge for at vi får en god representasjon i styret av begge kjønn, begge blokker, næring og beboere. Vi tenker at det er viktig å ha god representasjon i styret slik at flere synspunkter blir hørt. Kandidat 3 og 4 anses av valgkomiteen som likeverdige kandidater for den siste plassen. Vi foreslår at andelseierne gjør et selvstendig valg blant hvem de helst ønsker å velge inn i styret av disse to. Den av de fire kandidatene med færrest stemmer, foreslås valgt som vara.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

3. Terje Antonsen (15 stemmer)

2. Anne-Kristin Araya (12 stemmer)

1. Petter Røskaft (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

3. Terje Antonsen

2. Anne-Kristin Araya

4. Ingrid W. Krogstadmo

1. Petter Røskaft

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

4. Ingrid W. Krogstadmo (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:

3. Terje Antonsen

2. Anne-Kristin Araya

4. Ingrid W. Krogstadmo

1. Petter Røskaft

Valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:

1. Stine Olsen (20 stemmer)

2. Terje Reve (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

1. Stine Olsen

2. Terje Reve



Protokoll til årsmøte 2024 for Se.Epletunet Parkeringskjeller

Organisasjonsnummer: 919274077

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. mai kl. 09:00 til 17. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Anita Haugen (rådgiver i Obos) er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Erik Hagerup og Tor Anders Sjøli er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 40.000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Skjelstad

Følgende stilte til valg:

Bjørn Skjelstad

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Midtsand

Bjørn Andreassen

Petter Røskaft

Følgende stilte til valg:

Bjørn Andreassen

Bjørn Midtsand

Petter Røskaft

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

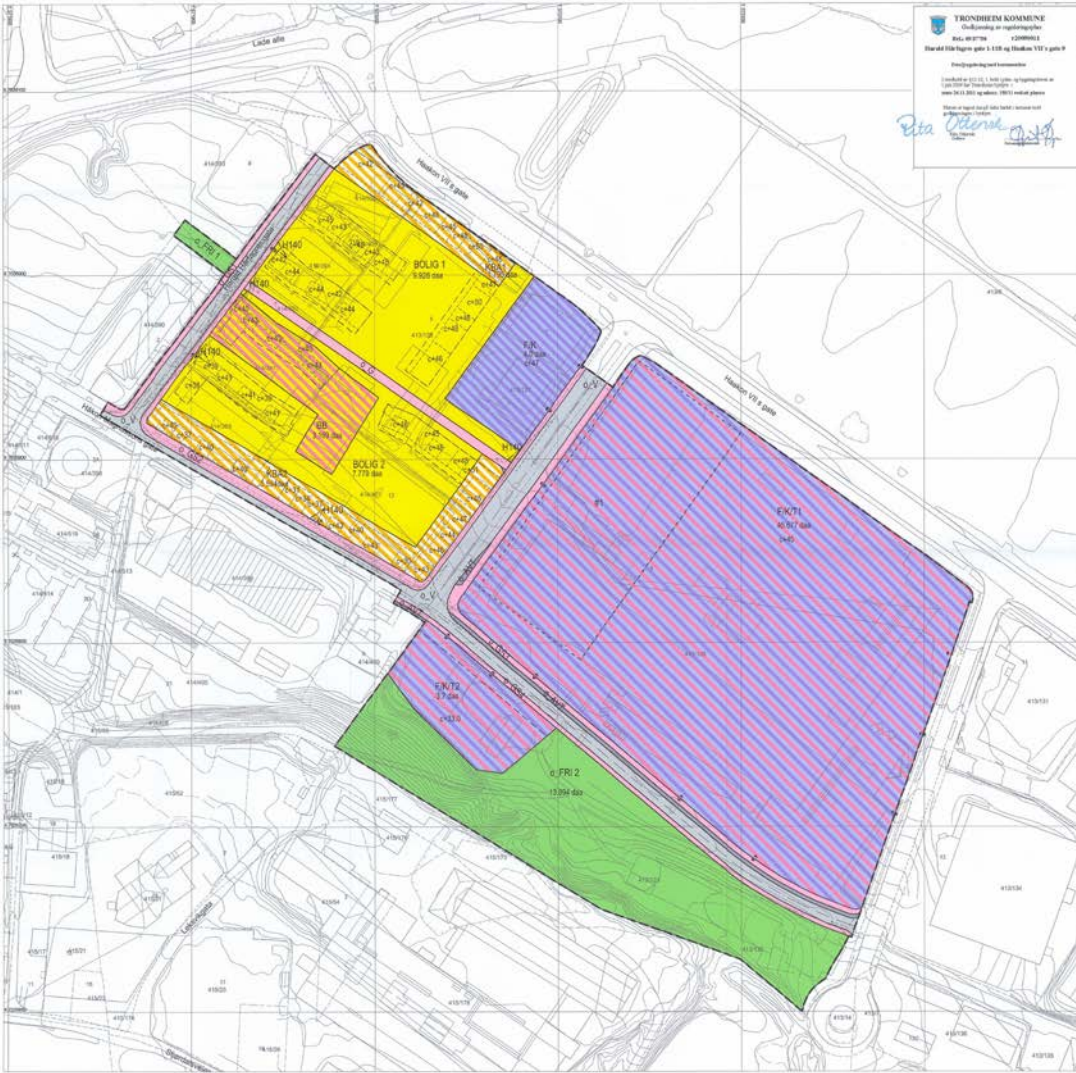
Ellinor Finseraas

Eli Engebretsen

Trygve Veddeng

Følgende stilte til valg:
Ellinor Finseraas
Eli Engebretsen
Trygve Veddeng





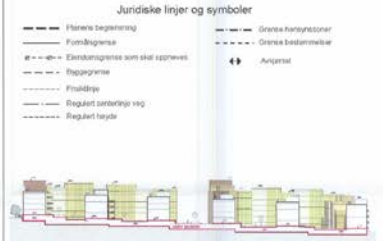
TRONDHEIM KOMMUNE
 Detaljregulering og reguleringsplan
 Harald Hårfagres gate 1-11B og Haakon VII's gate 9
 Plan nr. 20090011

Eita Odeholm

TEGNFORKLARING

- § 12-5, AREALFORMÅL**
- 1. Betygning og anlegg**
- Boligbyggelse - klassibetygning (1113)
 - Boligbyggelse (1803)
 - Formingskontor (1810)
 - Formingskontor/besøksbygning (1813)
 - Korttids boligbyggelse og anleggsterminal (1802)
 - Korttids boligbyggelse og anleggsterminal (1802)
- 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
- Veg (2010)
 - Gangtrase (2015)
 - Gangareal (2018)
 - Annet veggrunn - tekniske anlegg (2014)
- 3. Grønnstruktur**
- Friomsåte (3040)

- PBL av 2008
- § 12-6, HENSYNSSONER**
- § 11-8a f) §12-6
 - Friomsåte (140)
- § 12-7, BESTEMMELSER**
- Bestemmelse om § 11
 - Bestemmelse om § 11



Plan nr. 20090011
 Kartskala: 1:1000
 Dato: 04.11.2010

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

MALESTOKK: 1:1000 (A1)

REVISJONER	DATO	SKJEN	REVISJONER	DATO	SB
Formål betyngningsendring er fyller	15.06.11		Til sluttet endring	10.07.11	09
Formål betyngningsendring er fyller	15.06.11		Til ny studiebehandling	29.09.11	08
Justering i høgden M og økning av høgden	15.06.11				
Erstatte fra a) og b) til c)	15.06.11				
Byggingrenser og støttemasser er utvidet	15.06.11				

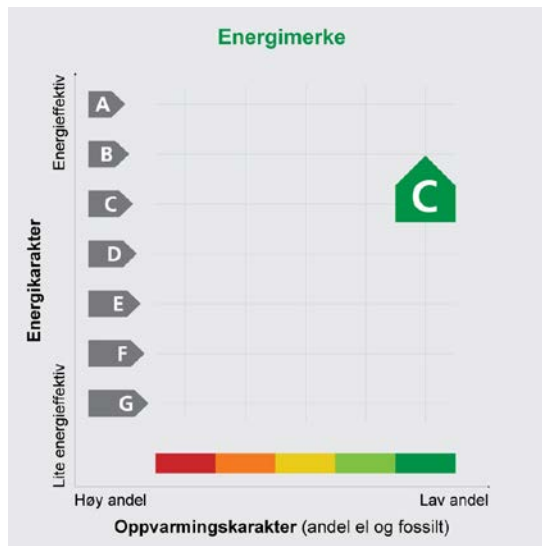
STANDRETTSHANDLING I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SBEN
Forberedelse av plan	05.01.2010	
Behandling i byråsaker	04.05.2010	
Behandling i byråsaker	22.08.2011	
Offentlig utstilling	31.03.2011 - 12.05.2011	
Behandling i byråsaker	30.09.2011	
Behandling i byråsaker	27.02.2011	
Behandling i byråsaker	04.10.2011	
Behandling i miljø- og byutviklingsutvalget	03.11.2011	
Godkjent byplankart	24.11.2011	

Planen er utarbeidet av: **TEGN³**
 Planen er fremmet av: **OBOS TRONDOS**

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

DATO: 04.11.2010

Adresse	Håkon Magnussons gate 32
Postnr	7041
Sted	Trondheim
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	414
Bnr.	545
Seksjonsnr.	87
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-861308
Dato	06.03.2018



Eier	Jan Reidar Skilbrei
Innmeldt av	Lasse Bartnes

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

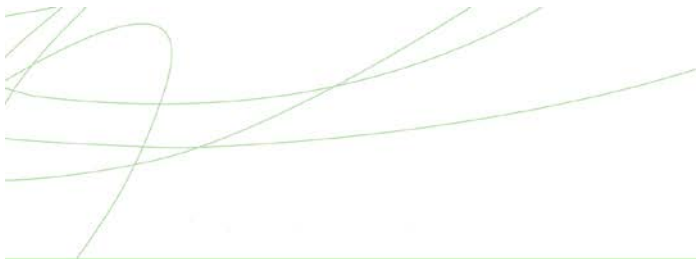
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

- Individuell varmemåling i flerbolighus

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2017

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 71

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

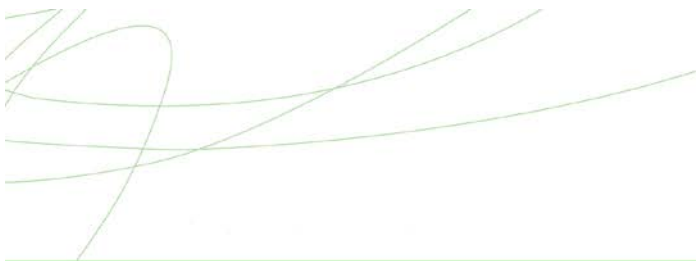
Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Balansert



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Håkon Magnussons gate 32

Postnr/Sted: 7041 Trondheim

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 06.03.2018 13:55:36

Energimerkenummer: A2018-861308

Ansvarlig for energiattesten: Jan Reidar Skilbrei

Energimerking er utført av: Lasse Bartnes

Gnr: 414

Bnr: 545

Seksjonsnr: 87

Festenr:

Bygnnr:

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Nabolagsprofil

Håkon Magnussons gate 32 - Nabolaget Ladeporten - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Lade idrettsanlegg Linje 2, 15	4 min 0.3 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	15 min 1.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min 3.1 km
Dronningens gate 62 Linje 9	12 min 4.1 km
Trondheim Værnes	27 min

Skoler

Lade skole (1-10 kl.) 652 elever, 35 klasser	10 min 0.7 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 220 elever, 16 klasser	12 min 0.9 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 536 elever, 31 klasser	23 min 1.8 km
Trondheim Montessoriskole (1-7 kl.) 34 elever, 2 klasser	6 min 2.5 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	16 min 1.2 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	6 min 2.5 km
Bybroen videregående skole 210 elever	9 min 3.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

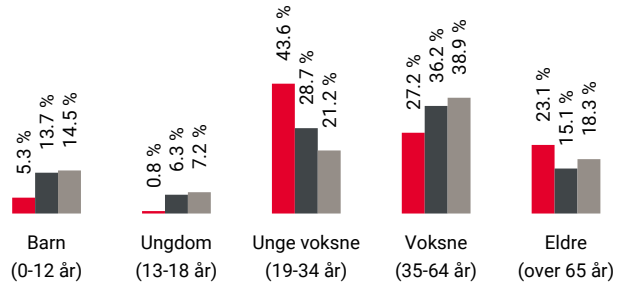
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 63/100

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	12 min 0.9 km
Dronning Mauds Minne barnehage (0-5 ... 59 barn	13 min 0.9 km
Korsvika barnehage (1-2 år) 27 barn	14 min 1 km

Dagligvare

Coop Obs City Lade	0.2 km
Bunnpris Lade PostNord	3 min 0.3 km



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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Gående



Vedlikehold veier

Godt velholdt 88/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 85/100



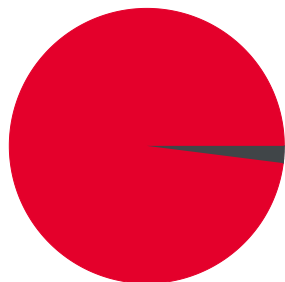
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

Sport

⊕ Lade idrettspark	5 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	0.4 km	
⊕ Lade skole	9 min	🚶
Aktivitetshall	0.6 km	
🏃 Impulse Treningssenter Lade	8 min	🚶
🏃 CrossFit Maxpuls	8 min	🚶

Boligmasse

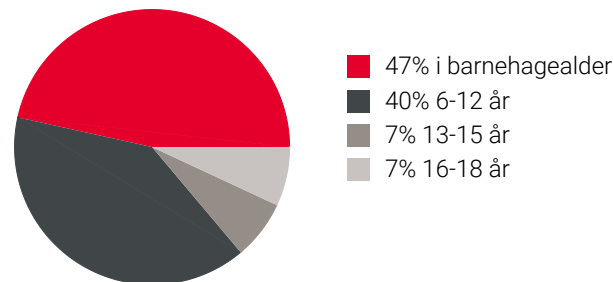


■ 98% blokk
■ 2% annet

Varer/Tjenester

📦 City Lade	2 min	🚗
📦 Boots apotek LadeTorget	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

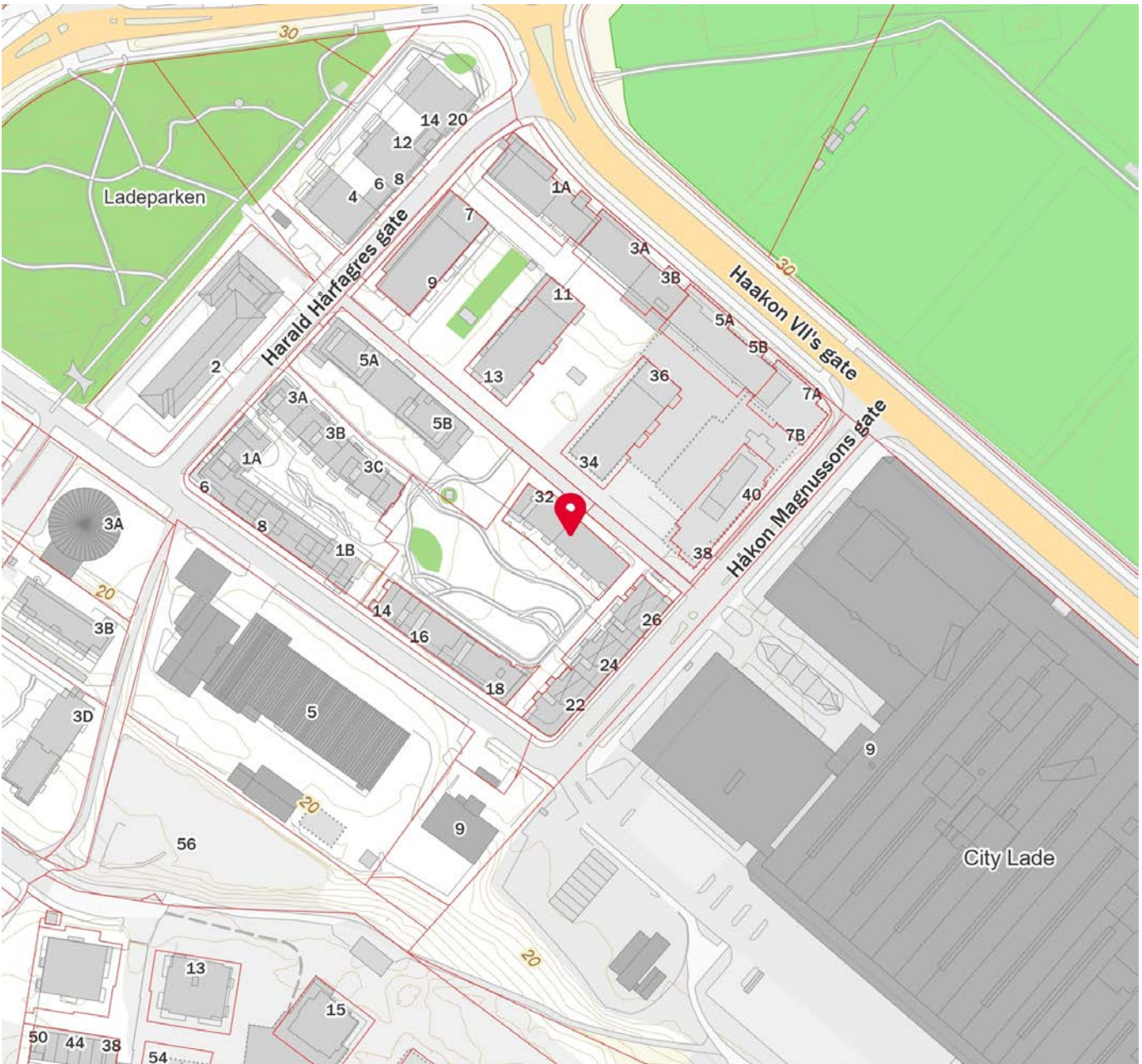
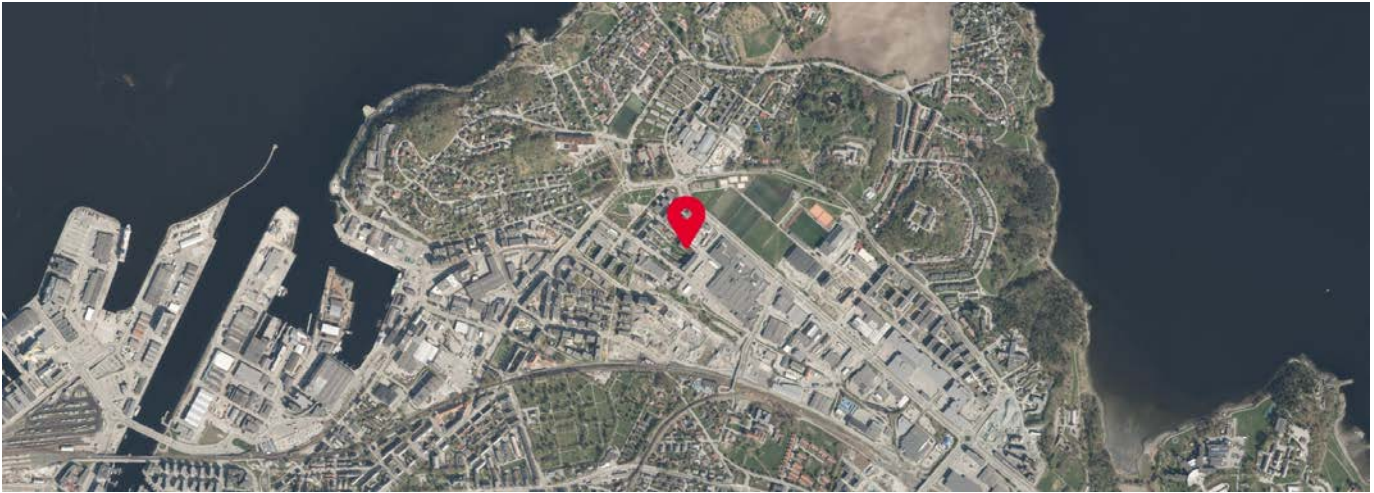


0% 54%

■ Ladeporten
■ Trondheim
■ Norge

Sivilstand

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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Håkon Magnussons gate 32
7041 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tor Håkon Skogstad

Telefon: 904 03 103
E-post: tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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