



aktiv.

Repslagerveita 2B, 7012 TRONDHEIM

**Lys og moderne 3-roms fra 2023 |
3 etg | Takterrasse, heis, lave
felleskost. | Sentralt, men skjermet**



Eiendomsmegler

Kirsti Næss Olsen

Mobil 464 00 865

E-post kirsti.olsen@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 290 000,-
Omkostn.: Kr 108 640,-
Total ink omk.: Kr 4 398 640,-
Felleskostn.: Kr 3 069,-
Selger: Tobias Eriksen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 56/65 kvm
Tomtstr.: 1905.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 403, bnr. 311
Snr. 21
Oppdragsnr.: 1710250143

Velkommen til Repslagerveita 2B!

Aktiv Eiendomsmegling ved Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Repslagerveita 2B! En lun og pen 3-roms leilighet i Trondheim Sentrum. Leiligheten har en ypperlig beliggenhet for deg som vil bo nært alt Trondheim har å by på. Her bor du sentralt og samtidig skjermet for bystøy

Noen av boligens kvaliteter:

- Heis i bygget
- Byggeår 2023
- TG0 på alle punkter
- Kort vei til høyskoler
- Bod i kjeller og i leiligheten
- Gode muligheter til innredning
- Dagligvarebutikk i første etasje
- Attraktiv beliggenhet midt i byen
- Fjernvarme inkludert i felleskostnader
- Ingen fellesgjeld og lave felleskostnader
- Store vindusflater som gir rikelig med sollys
- Felles takterrasse, med fantastisk utsikt utover Trondheimsfjorden.

Velkommen til visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	29
Nabolagsprofil	31
Egenerklæring	34
Tilstandsrapport	38
Energiattest	50
Vedtekter	51
Husordensregler	67
Regnskap	70
Byggetegninger	91
Midlertidig brukstillatelse	93
Kommuneplanens arealdel	95
Planoversikt	97
Reguleringsplaner	99
Reguleringsbestemmelser	102
Hyblifiseringssone	106
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 65 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-e: 9 kvm - Kjellerbod.

3. etasje: BRA-i: 56 kvm - Entre/ gang, to soverom, bad, stue, kjøkken og bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller er målt/ avrundet til ca. 9 m² og medtatt som BRA-E

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1905.5 kvm

Adkomst

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

Bebyggelsen

Repslagerveita 2B ligger i en rolig gate mellom Nordre gate og Dronningens gate, det er brosteinsbelagte gater og historisk bebyggelse rundt, noe som gir en sjarmerende og urban atmosfære.

Barnehage/Skole/Fritid

Boligen ligger få minutter unna barnehager. Birralee barnehage (3-5 år) er seks minutters gange unna, midtbyen barnehage (1-5 år) er syv minutters gange unna og løkkan barnehage (1-5 år) er en gåtur på åtte minutter unna. Birralee International School Trondheim er seks minutter unna leiligheten, Ila skole (1-7 kl.) er 15 minutter unna. Thora Storm er seks minutter unna.

Offentlig kommunikasjon

Leiligheten ligger kun to minutters gange fra busstoppet Kongens gate hvor det går

totalt 14 ulike linjer rundt i Trondheim & omegn.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth kommenterer om følgende byggemåte: Lavblokk oppført i 3. etasjer over næringslokaler/ kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, utvendig kledd med trepanel og fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt, tekket med pvc-membran. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3- lags isolerglass

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Svar: Ja.

- Beskrivelse: Litt fukt på murvegg i parkeringskjelleren. Gammel parkeringskjeller. Alt over kjeller er nybygg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Litt fukt på murvegg i parkeringskjelleren. Gammel parkeringskjeller. Alt over kjeller er nybygg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Beskrivelse: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Fortsatt noen mangler på bygningsmassen ift brannvern som må utbedres før Ferdigattest utstedes. Ref Sameiets.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Fortsatt noen mangler på bygningsmassen som må utbedres før

Ferdigattest utstedes. Ref Sameiets styre som følger opp utbygger.

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2026

- Firmanavn: Faaness Entreprenør

- Beskrivelse av arbeidet: Utbedring nedløp utenfor de fleste leilighetene.

Innhold

PRIMÆRROM

3. Etasje: Entre/ gang, to soverom, bad, stue, kjøkken og bod.

SEKUNDÆRROM

Kjeller: Kjellerbod.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Ingen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Internett/TV i sameiet leveres av NTE/Altibox og faktureres gjennom felleskostnader. Eventuelle tilvalg faktureres den enkelte seksjonseier direkte etter avtale med NTE/Altibox.

Parkering

Parkering kan leies i parkeringshus over gaten.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS , polisenummer 4357828

Diverse

AREAL

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

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

D-NUMMER

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

SALGSSUM

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

ERVERVSBEGRENSNINGEN

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.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

- Fjernvarme.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 290 000

Omkostninger kjøper

4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

108 640 (Omkostninger totalt)

120 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

123 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 398 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 410 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 413 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 308 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

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

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

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i faktura for desember på Kr. 1 109,- endringer kan forekomme.

Formuesverdi primærbolig

Kr 915 746 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 662 984 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

54/2914

Felleskostnader inkluderer

- Fjernvarme
- TV/Bredbånd
- Bod/Sykkelparkering
- Felles bygningsforsikring

FELLESKOSTNADENE ER FORDELT SOM FØLGER

- Fjernvarme boliger: Kr. 486,-
- Bod/Sykkelparkering: Kr. 158,-
- TV/Bredbånd: Kr. 508,-
- Driftskostnader: Kr. 1 917,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 069

Andel fellesformue

Kr 14 682

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Leütenhaven Bolig

Organisasjonsnummer

932104571

Om sameiet

Sameiet Leutenhaven Bolig fremstår som et attraktivt og veldrevet sameie for deg som ønsker en moderne og komfortabel bosituasjon i urbane omgivelser.

Sameiet kjennetegnes av ryddige fellesarealer og en solid organisering, noe som bidrar til en forutsigbar og trygg hverdag for beboerne. Her legges det til rette for et godt bomiljø, med balansert sammensetning av beboere og en rolig atmosfære, samtidig som man har byens fasiliteter lett tilgjengelig.

Sikringsordning fellesgjeld

Boligbyggelaget er ikke med i sikringsordning.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr. -156 059,-
- Egenkapital: Kr. 146 666,-

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser: 1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder 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 snadkasser.

Mating av fugler og andre ville dyr er ikke tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjonseier er forpliktet til vedlikehold av bruksenheten slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 403, bruksnummer 311, seksjonsnummer 21 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:

5001/403/311/21:

HEFTELSE

25.11.1985 - Dokumentnr: 30776 - Erklæring/avtale

Eier av denne eiendom vedtar Retningslinjer for legging av varmekabler i offentlig fortau .Denne erklæring kan ikke slettes uten samtykke fra Kommunen, E-verket og Televerket.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:311

Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2021 - Dokumentnr: 222908 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:196

Bruksrett til bakgård

Overført fra: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:311

Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2021 - Dokumentnr: 222908 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:196
Overført fra: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:311
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2021 - Dokumentnr: 222908 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:196
Overført fra: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:311
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2021 - Dokumentnr: 222973 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:196
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:197
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:198
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:301
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:302
Overført fra: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:311
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2021 - Dokumentnr: 222973 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:196
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:197
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:198
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:301
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:302
Overført fra: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:311
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2021 - Dokumentnr: 223299 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om port
Overført fra: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:311
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2021 - Dokumentnr: 223330 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:196
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Overført fra: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:311
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2022 - Dokumentnr: 694791 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:312
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:313
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:311

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2022 - Dokumentnr: 694791 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:312

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:313

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:311

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2022 - Dokumentnr: 694791 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:312

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:313

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:311

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2022 - Dokumentnr: 694791 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:313

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Overført fra: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:311

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2022 - Dokumentnr: 694791 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:313

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Gjelder bruksrett til renovasjonsbeholdere, tekniske rom og sykkelparkeringsplasser i kjeller

Overført fra: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:311

Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2023 - Dokumentnr: 217539 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:313

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2023 - Dokumentnr: 259935 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:313

Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2023 - Dokumentnr: 1193415 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Bestemmelse om rett til avfallssugledninger og tekniske avfallsinstallasjoner

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

13.01.2023 - Dokumentnr: 44110 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 21

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 54/2914

RETTIGHETER

Det er ingen registrerte rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for leilighetsbygget/påbygget datert 23.10.2023. Det er i den midlertidige brukstillatelsen anmerket følgende gjenstående arbeid før det kan søkes om ferdigattest:

- Utomhusarbeider: ferdigstille overflater (asfalt, heller og brostein) i Repslagerveita og overflater i bakgård.
- Utvendig VA: ferdigmelding VA og merking av stikkledninger i kum.
- Elektro: laminerte O-planer.
- Ventilasjon: innregulering av ventilasjon.
- Sanitær: utstyrsmontasje i flere leiligheter og tilkobling varmeskap plan 2.
- Tømrer: kjøkkenmontasje.

I den midlertidige brukstillatelsen er det gitt frist til 01.12.2023 for å utføre arbeidet som gjenstår. Kommunen har videre gitt utsettelse av denne fristen til 15.01.2025 i vedtak datert 20.11.2024. Kommunen opplyser i samme vedtak at tidsfristen ikke berører bruken av tiltaket, men kun refererer til når det gjenstående arbeidet skal være utført, og at det fortsatt vil være lovlig å benytte tiltaket etter den angitte fristen. Dette fordi det vil være urimelig at bruken av tiltaket må opphøre fordi det gjenstår mangler av mindre vesentlig betydning.

Fristen for å ferdigstille gjenstående arbeid og søke om ferdigattest er utløpt. Kommunen har i brev den 02.07.2025 anmodet tiltakshaver om å søke om ferdigattest, eventuelt en redegjørelse for hvilke arbeid som fortsatt gjenstår, og tidspunkt for når tiltakshaver mener å kunne søke om ferdigattest. Det foreligger per dags dato ingen ferdigattest for tiltaket.

Kommunen har åpnet tilsynssak og har satt endelig frist for utbedring av avvik og retting av feil til 21.08.2026.

AVVIK

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 29.04.2022. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert den 27.03.2025. Eiendommen ligger i byggesone 1 med formål om bevaring kulturmiljø og framtidig sentrumsformål.

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplanene:

- Kongensgate 23, 37, 39 og 31, datert den 18.10.2012, med planID r20100049 med formål bevaring kulturmiljø.
- Kongensgate 23, 37, 39 og 31, datert den 18.10.2012, med planID r20100049 med formål bolig/forretning/kontor
- Kongensgate 23, 37, 39 og 31, datert den 18.10.2012, med planID r20100049 med formål uteoppholdsareal

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

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

PlanID: r20190001

Plannavn: Kongensgt og Ilevollen

Hensikt: Planprogram for fornying av Kongens gate og Ilevollen for å forbedre infrastruktur for trafikk spesielt kollektivtransport, sykkel og gange, som en del av større byutviklingstiltak

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid.

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

PlanID: r20110025

Plannavn: Prinsens gt 22B

Hensikt: Ukjent

PlanID: r20180001

Plannavn: Nordøstre kvadrant i Midtbyen

Hensikt: Å styrke midtbyen identitetsbærer for hele byens befolkning gjennom å bevare og foredle de unike historiske kvalitetene og det eksisterende kulturmiljøet, særlig trehusmiljøet, og bygge bro mellom fortid, nåtid og framtid

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

HYBLIFISERINGSSONE

Eiendommen ligger innenfor hyblifiseringssone i Trondheim kommune. Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgseter, Lademoen, Berg og Bakklandet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål. Konferer megler for evt. spørsmål knyttet til dette.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

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

KORTTIDSUTLEIE

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

Legalpant

De andre sameierne har 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.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Betalingsbetingelser

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor Kr. 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr Kr. 14 950,- oppgjørshonorar Kr. 5 990,- og visninger Kr. 1 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt Kr. 29 186,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

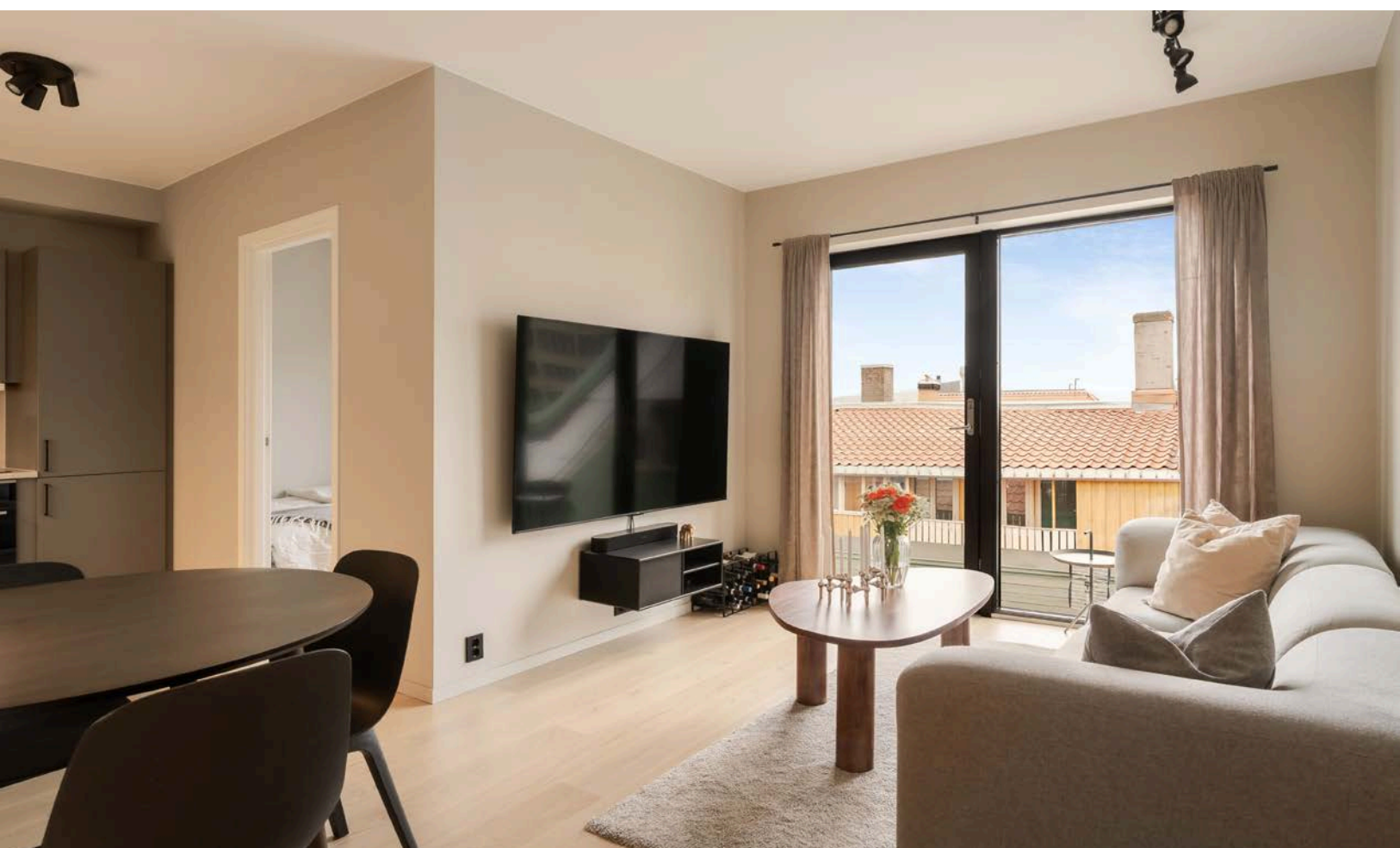
Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

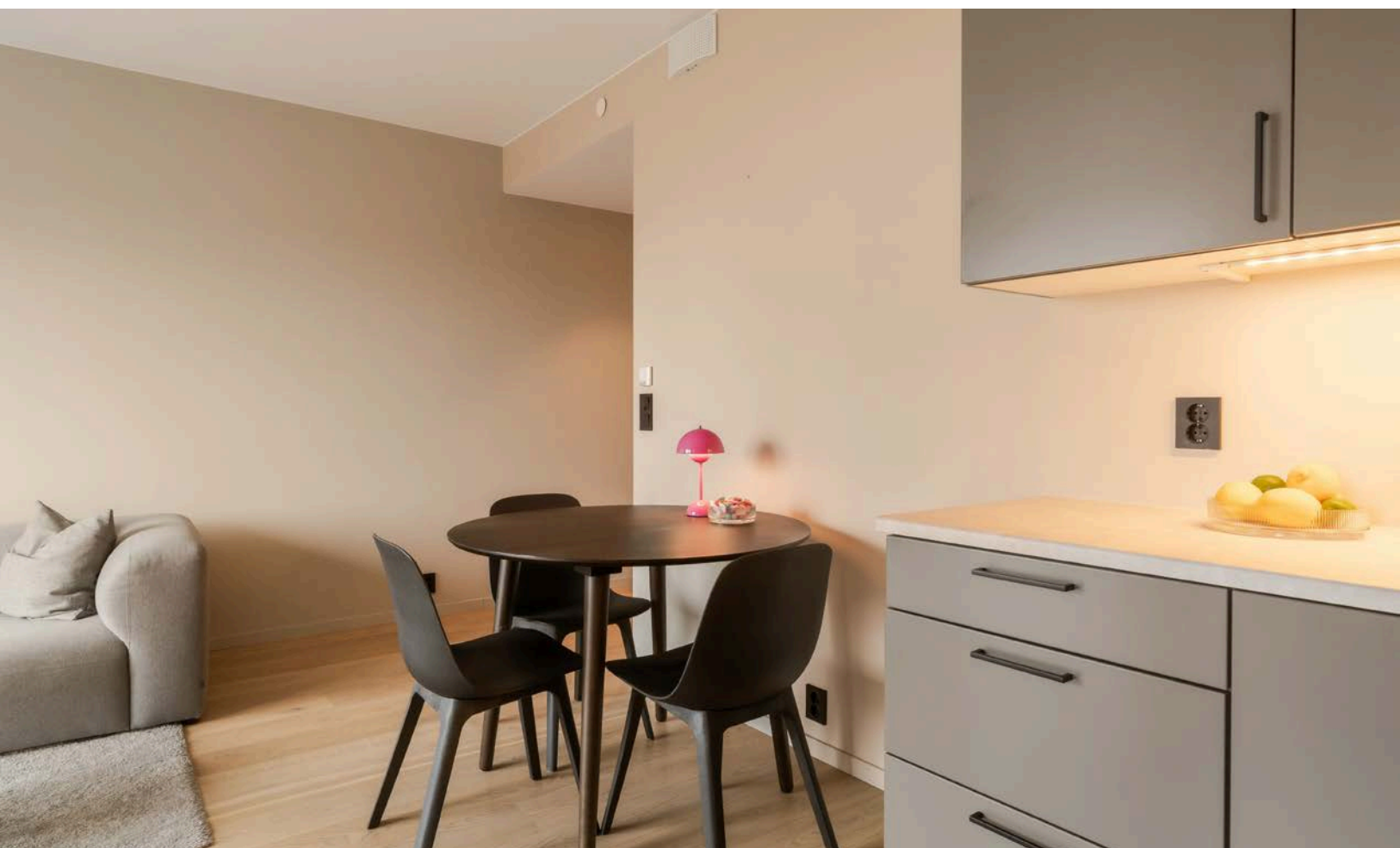
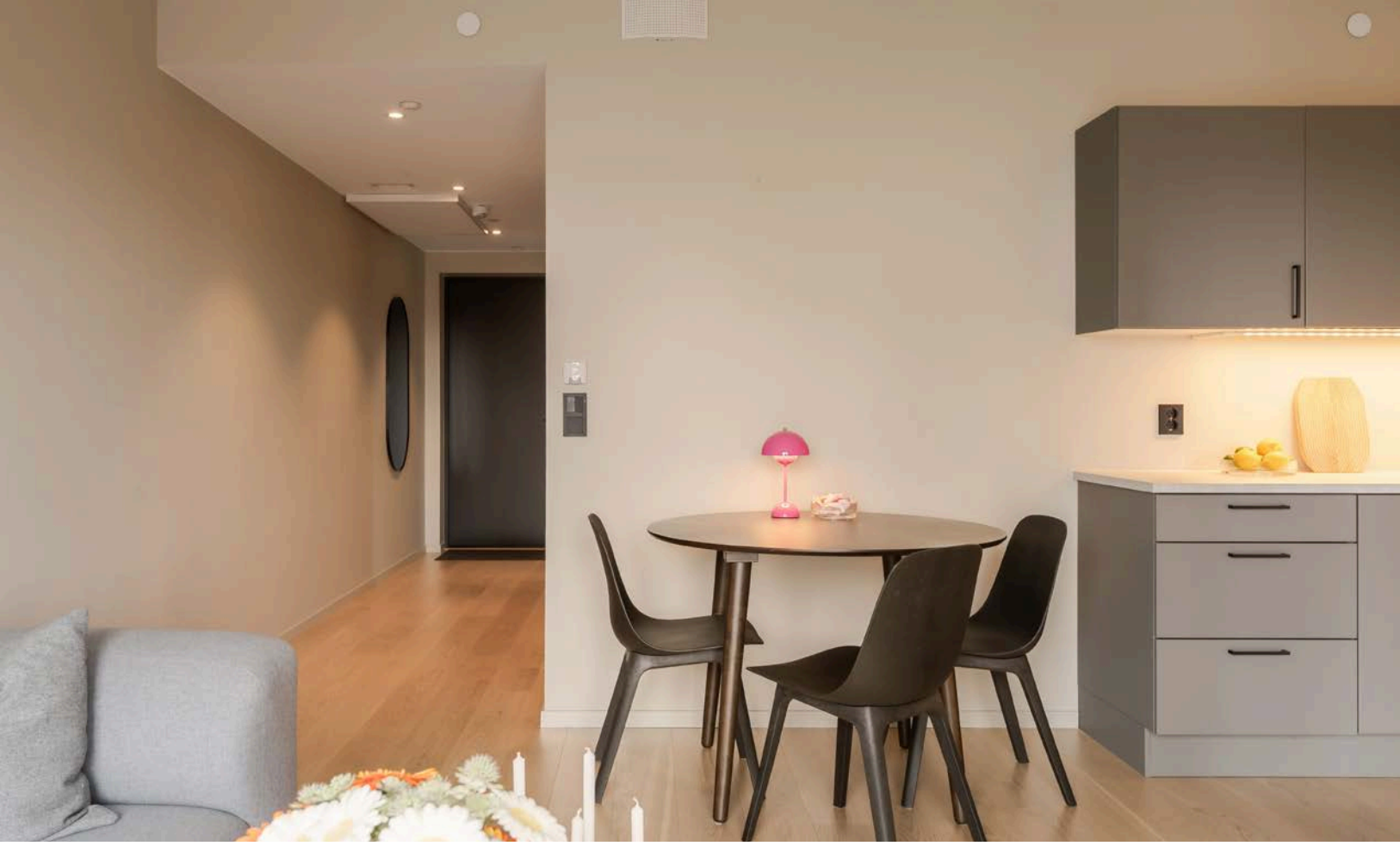
Oppdragstaker

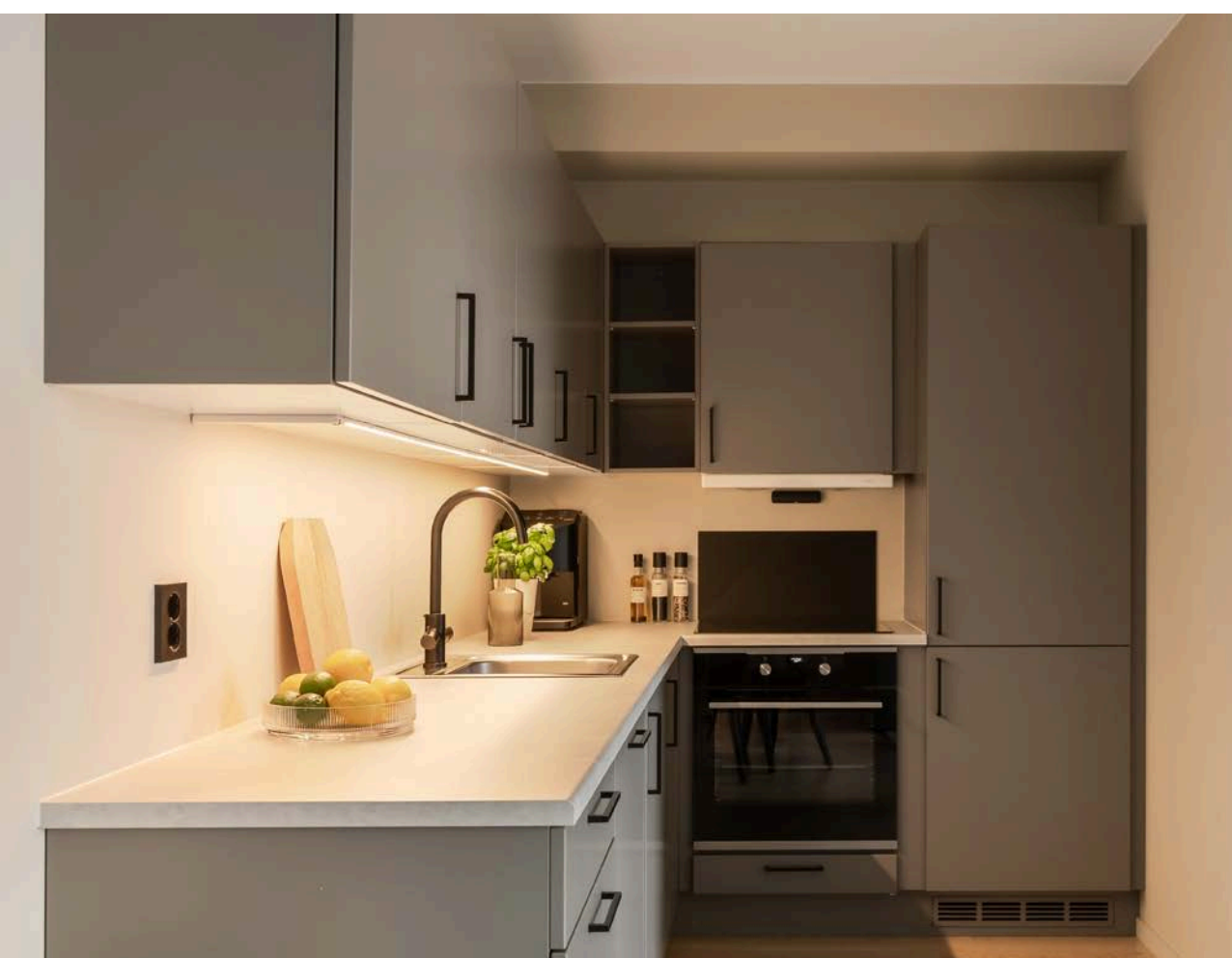
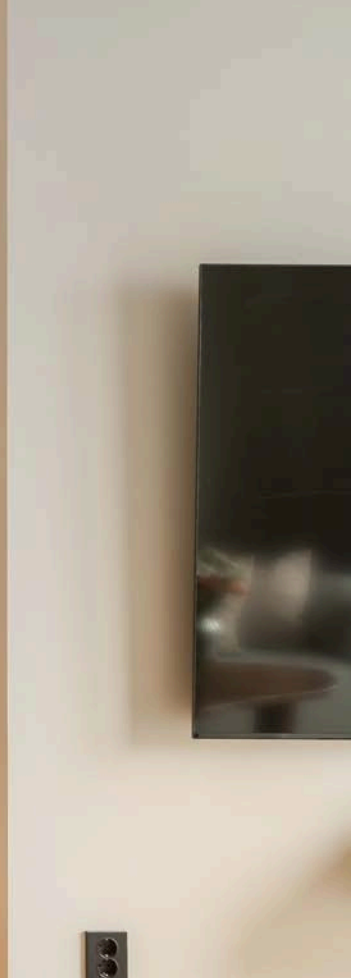
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

16.04.2026

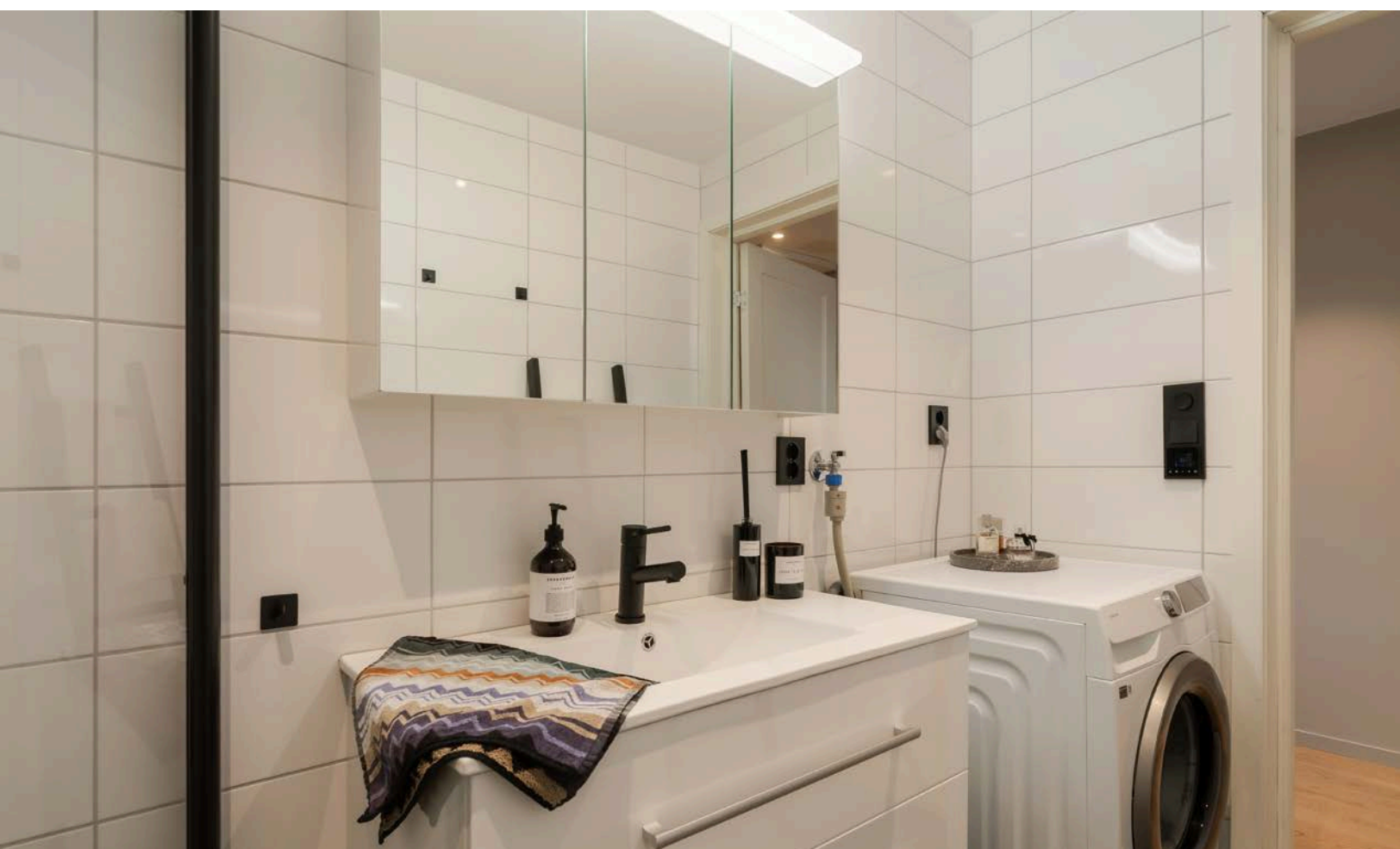


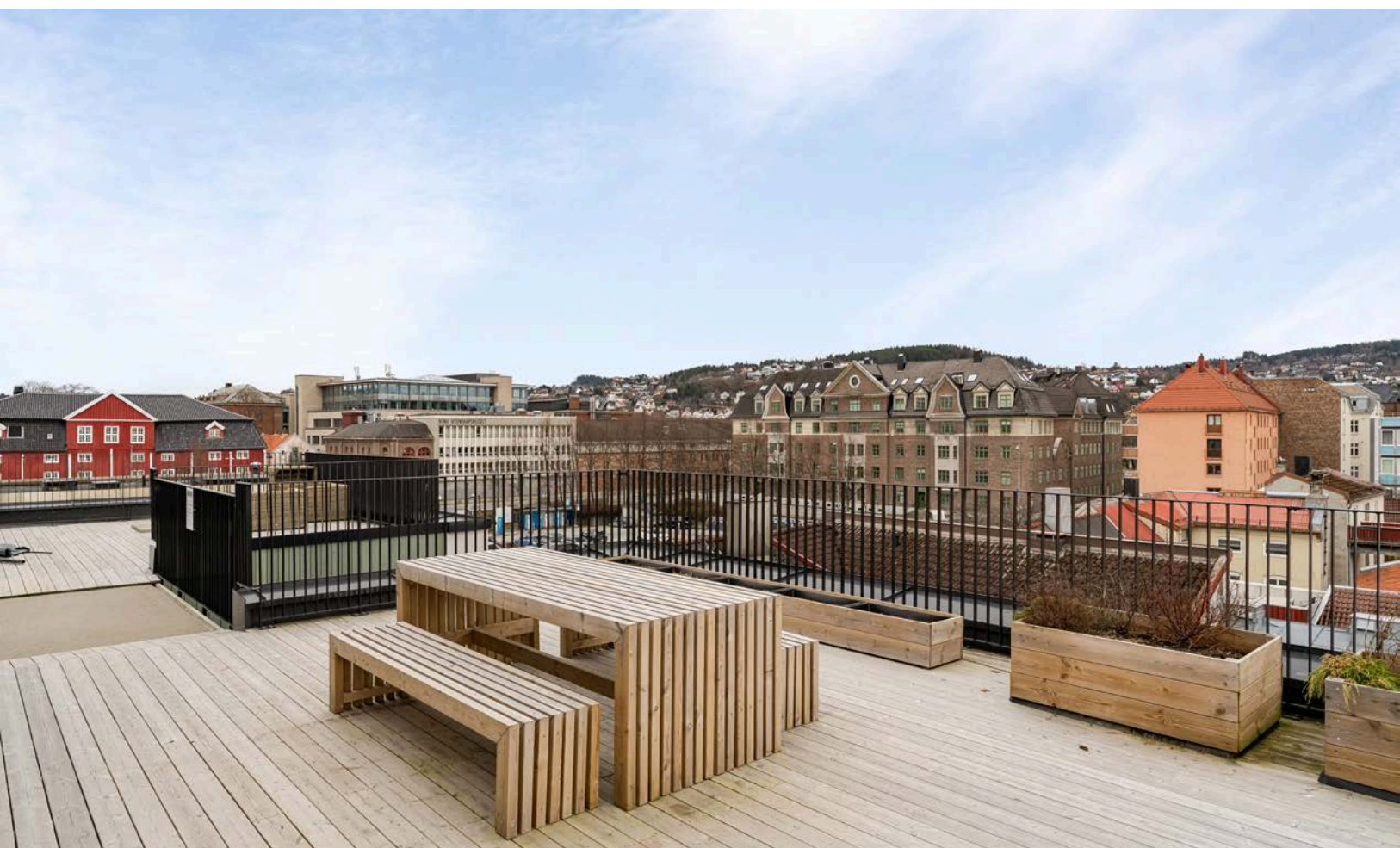








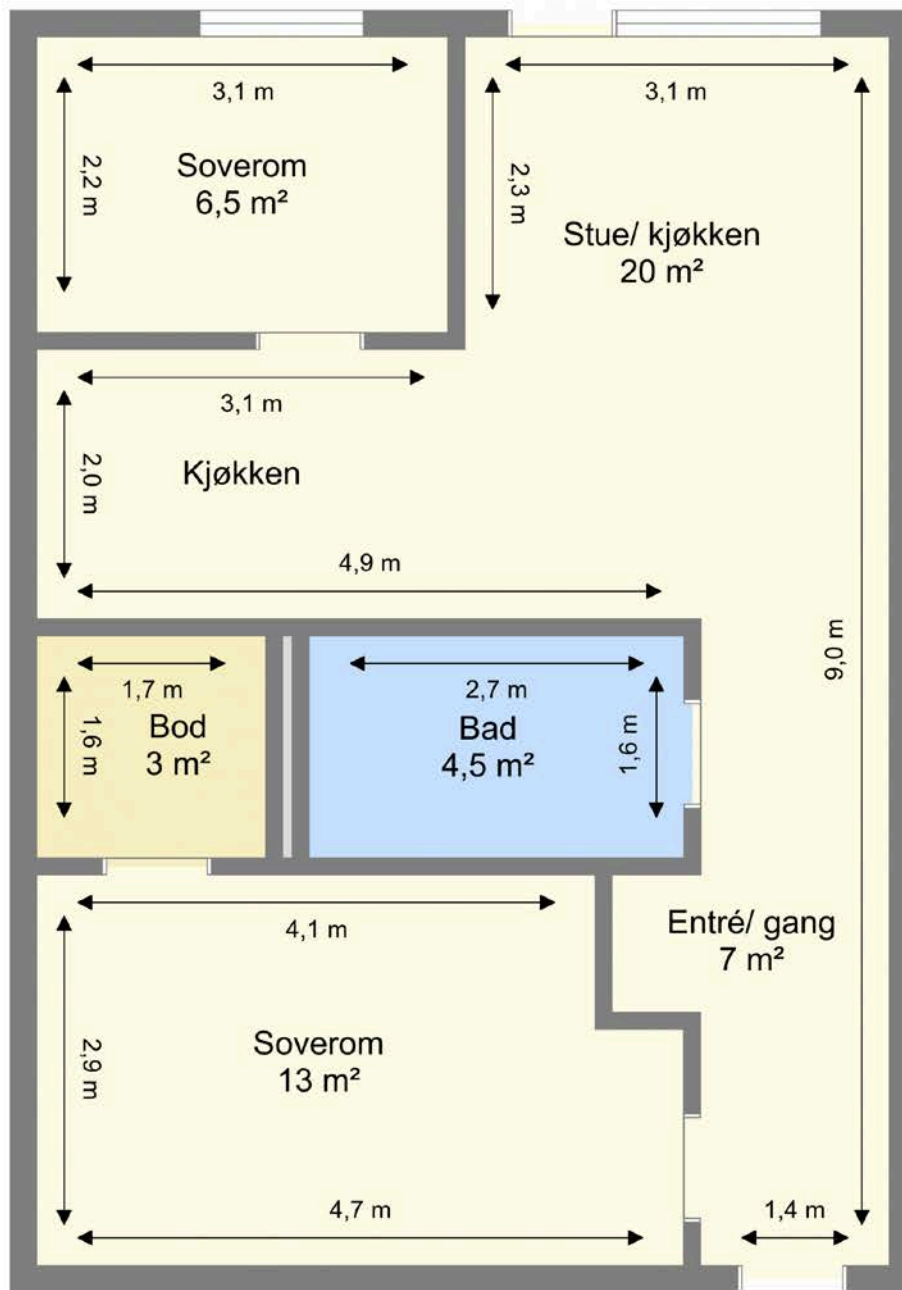






Repslagerveita 2B, Snr 21

3. Etasje



Svalgang

Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal. Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Repslaggerveita 2B - Nabolaget Midtbyen vestre - vurdert av 148 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

Kongens gate Totalt 14 ulike linjer	2 min 0.2 km
St. Olavs gate Linje 9	3 min 0.2 km
Skansen stasjon Linje R60, R70	9 min 0.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 1.2 km
Trondheim Værnes	32 min

Skoler

Birralee International School Trondheim (... 289 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 37 elever, 5 klasser	7 min 0.6 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 240 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Ila skole (1-7 kl.) 403 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	24 min 1.9 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	6 min 0.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

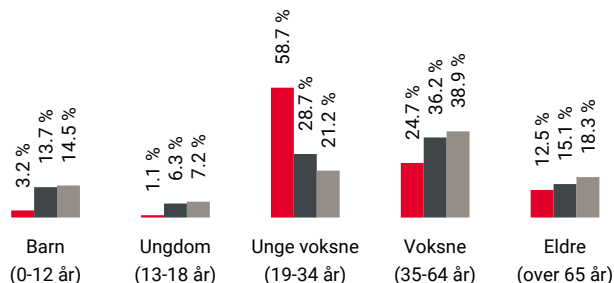
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 49/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Midtbyen vestre	1 716	1 333
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Birralee barnehage (3-5 år) 52 barn	5 min 0.4 km
Midtbyen barnehage (1-5 år) 37 barn	7 min 0.6 km
Løkkkan barnehage (1-5 år) 17 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Leuthenhaven Post i butikk, PostNord	0 min 0 km
Bunnpris Prinsen Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 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 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 76/100



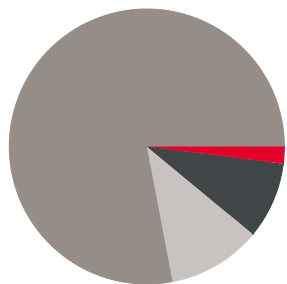
Kvalitet på barnehagene

Bra 74/100

Sport

Leutenhaven streetbasketbane	1 min
Ballspill	0.1 km
Prinsens gt	4 min
Turnhall	0.3 km
Impuls Treningssenter Leutenhaven	2 min
Treningsklinikken Napha	4 min

Boligmasse



- 2% enebolig
- 9% rekkehus
- 78% blokk
- 11% annet

«Veldig sentralt, men samtidig rolig. God utsikt og frisk luft fra en fantastisk takterasse!»

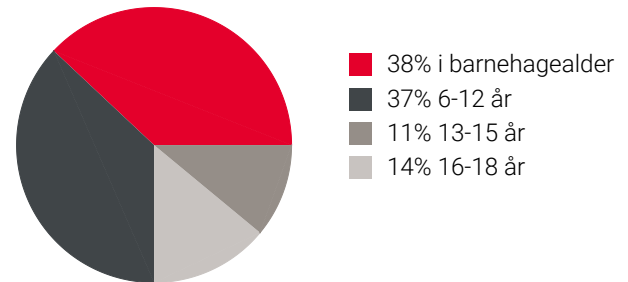
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Trondheim Torg	3 min
Vitusapotek Trondheim Torg	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

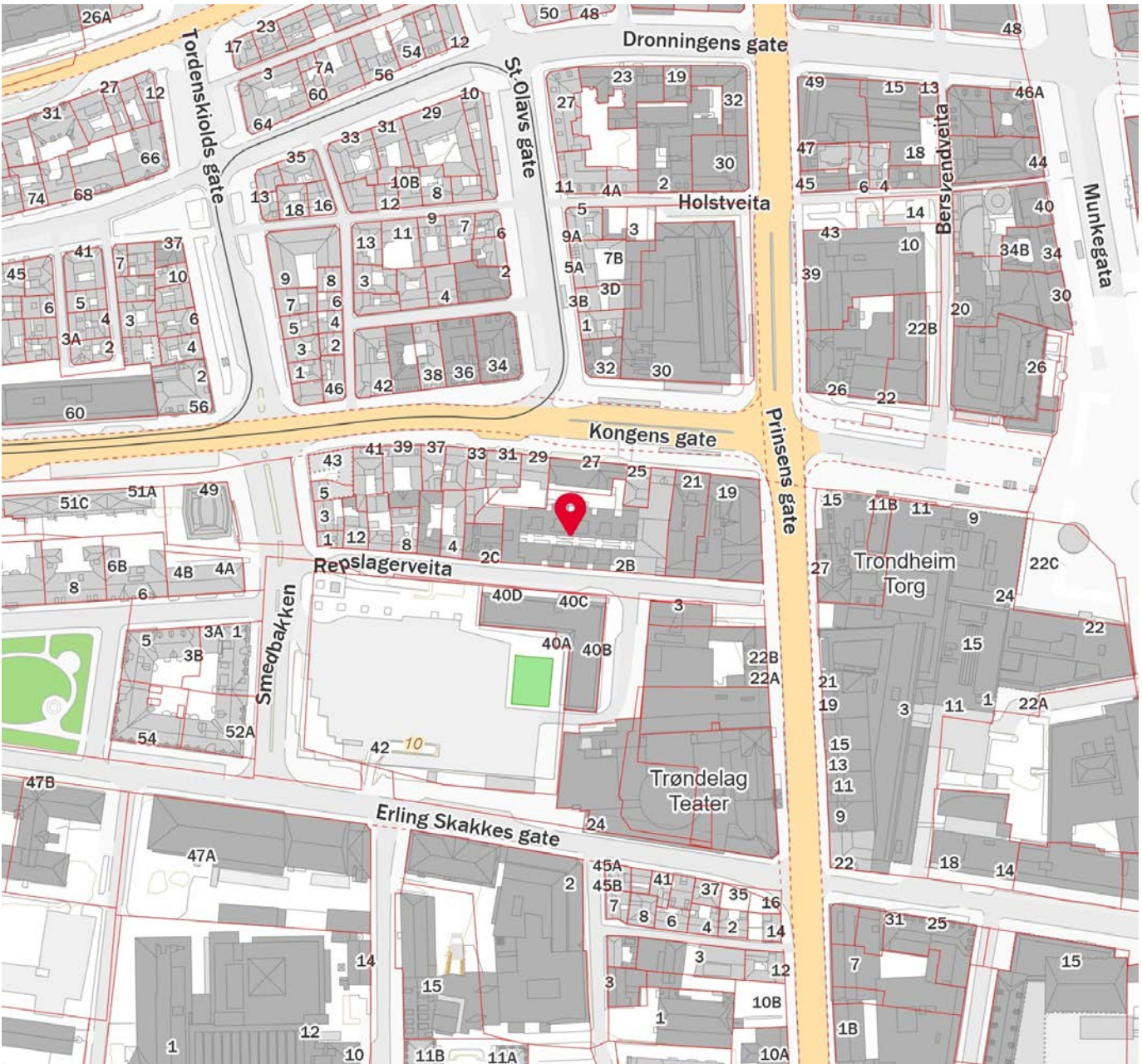
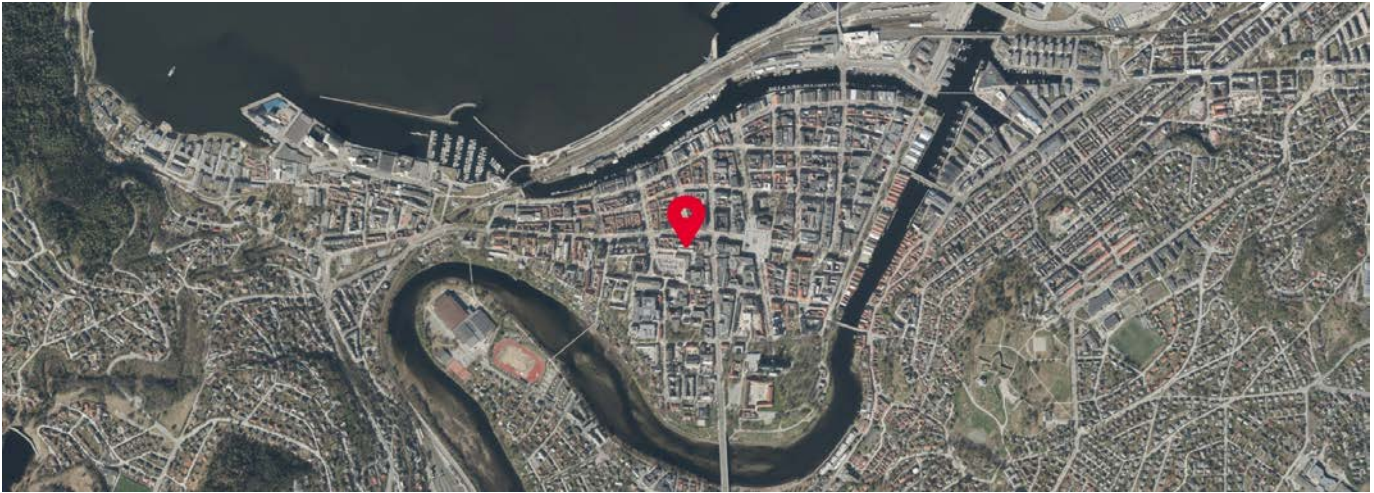



0% 58%

- Midtbyen vestre
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 2025



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Tobias Eriksen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Repslagerveita 2B

7012 Trondheim

5001-403/311/0/21



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Litt fukt på murvegg i parkeringskjelleren. Gammel parkeringskjeller. Alt over kjeller er nybygg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Litt fukt på murvegg i parkeringskjelleren. Gammel parkeringskjeller. Alt over kjeller er nybygg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Fortsatt noen mangler på bygningsmassen ift brannvern som må utbedres før Ferdigattest utstedes. Ref Sameiets

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Fortsatt noen mangler på bygningsmassen som må utbedres før Ferdigattest utstedes. Ref Sameiets styre som følger opp utbygger.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Faaness Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring nedløp utenfor de fleste leilighetene.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Repslagerveita 2B 7012 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2023
Leilighet BRA:	56 m ²
Leilighet BRA-i:	56 m ²
Sum alle bygg BRA:	65 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	56 m ²
Rapportdato:	31.1.2026 (Gyldig til 31.1.2027)



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39368>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.1.2026

Rapportdato
31.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Tobias Eriksen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Rune Normannseth**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag**
Tittel:

Telefon: **47380371**
Epost: **rune@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygnings sakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Repslagerveita 2B, 7012 Trondheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **403** Bruksnr: **311** Festenr:
Seksjonsnr: **21** Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **2023**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Lavblokk oppført i 3. etasjer over næringslokaler/ kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, utvendig kledd med trepanel og fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt, tekket med pvc-membran. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass

4. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	56	56	0	0	0
Kjellerbod	9	0	9	0	0
Totalt m²	65	56	9	0	0

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. Etasje	56	56 Romfordeling: Entre/ gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken, bod.	0	0	0
Totalt m²	56	56	0	0	0

Bygning: Kjellerbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	9	0	9 Romfordeling: Kjellerbod	0	0
Totalt m²	9	0	9	0	0

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller er målt/ avrundet til ca. 9 m² og medtatt som BRA-E.

5. Hovedrapport

5.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak.	

5.2 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Innredningen fra byggeåret fremstår uten skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-0
Avtrekk på kullfiltervifte og balanserte ventilasjonen fungerte som tiltenkt.	

5.3 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

5.4 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
<p>Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.</p> <p>Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.</p>	

5.5 Vannledninger

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

5.6 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
El-anlegget er fra byggeåret og dokumentasjon fra utførende elektriker er framlagt.	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.</p>	

5.7 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-0
Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg som holder leiligheten med varmt vann og varme. Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt og ingen tegn på tilstandsvekkelser blir registrert.	

5.8 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent. Filterskifte er trolig utført etter byggeår.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	
TG-0	
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringdagen. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år.	

5.9 Våtrom: Bad



Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	
TG-0	
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.	



Kontrollen ble noe begrenset grunnet bruk av stålsvill/ stender. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-0**

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-0**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-0**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Kontrollen ble noe begrenset grunnet bruk av stålsvill/ stender. Undersøkelsen viser likevel ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

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

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

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft

- Varmesentral
- Varmtvannsbereider



Adresse

Repslagerveita 2B, 7012 TRONDHEIM

Dato for energimerking

28.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-251675

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

182164259

Gårdsnummer

403

Bruksnummer

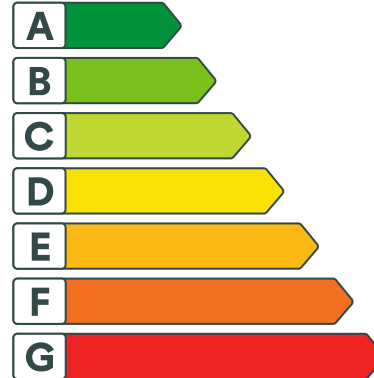
311

Seksjonsnummer

21

Bruksenhetsnummer

H0307



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2023

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

56,0 m²

Oppvarmet bruksareal

56,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

85,44 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

89,35 kWh/m²

Totalt levert pr. år

6 561 kWh

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET LEÜTENHAVEN BOLIG

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Leütenhamen Bolig.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 34 eierseksjoner på eiendommen gnr. 403, bnr. 311 i Trondheim kommune.

Seksjonene 1-2 er seksjonert til næringsformål og seksjonene 3-34 er seksjonert til boligformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av tinglyst seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

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

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig

måte. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen og at deler av fellesarealene utelukkende betjener næringsarealet.

Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjenning, brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

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

4 PARKERING, BODER OG TAKTERRASSER

Parkering

Næringsseksjon 1 i eiendommen er organisert som et realsameie. Seksjonen består av parkeringsplasser.

Seksjonseiere som har rett til parkeringsplass, får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Leütenhaven Parkeringssameie. Sameierne må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter og budsjett i dette sameiet. Sameiet forvaltes av Sameiet Leütenhaven Bolig, ved at regnskapet for seksjon 1 skal ligge som et underregnskap til eierseksjonssameiet.

Boder

Boder ligger på kjellerplan. Det gis eksklusiv bruksrett til én bod per boligseksjon.

Bruksrettene inntegnes i egen bruksrettsplan som følger som **vedlegg** til disse vedtekter ved etablering av sameiet.

Takterrasse og bakhage

Boligseksjonene 3-34 har tidsubestemt enerett til bruk av takterrasse og bakhage. Med eneretten følger plikt til vedlikehold og drift.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppsteking.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Seksjonseierens og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Installering av sol/vindskjerming, antenner, varmepumper samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet. Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som består av en leder og inntil fire styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.

Styret konstituerer seg selv.

Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre bestående av styreleder og ett styremedlem for ett år.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute.

Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av 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 beslutninger på årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen

seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

For alle vedtak i årsmøtet skal flertall beregnes av avgitte stemmer og etter følgende bestemmelser:

- a) Saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene. Hver boligseksjon har én stemme hver, totalt har boligseksjonene 32 stemmer.
- b) Saker som kun angår næringsseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonene, avgjøres av næringsseksjonene alene. Hver næringsseksjon har stemmerett etter eierbrøk for den aktuelle seksjon. Sum eierbrøk utgjør 701, hvor seksjon 1 har 620 andeler og seksjon 2 har 81 andeler.
- c) Saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap og beregnes etter sameiebrøken.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen 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, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

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

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

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

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

Sameiet vil forvalte og drifte realsameiet i seksjon 1; Sameiet Leütenhaven Parkering. Sameiet Leütenhaven Parkering skal ha egne vedtekter og budsjett. Regnskapet til realsameiet skal ligge som et underregnskap til eierseksjonssameiet.

12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilkårene skal ivareta seksjonseierens og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader skal søkes skilt mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Kostnader som knyttes direkte til næringsseksjonene eller fellesarealer i nær tilknytning til disse skal bæres av de aktuelle næringsseksjoner. Kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner eller fellesarealer i nær tilknytning til disse bæres av de aktuelle boligseksjonene.

Kostnader som kan fordeles på faktisk forbruk er eksempelvis kostnader forbundet med oppvarming, varmtvann, fjernvarme osv. Akontofakturering skjer iht eierbrøk, mens avregning kan skje iht faktisk forbruk.

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

Honorar til styret, forretningsfører og revisor, samt andre administrasjonskostnader herunder bankgebyrer og fellesmøter fordeles likt mellom samtlige seksjoner.

Kostnader til drift av fellesarealer i kjeller er skilt ut og fordeles i forhold til kost/nytteprinsippet. Det betales felleskostnad med lik andel pr. parkeringsplass. Driftskostnader for øvrige fellesarealer fordeles med lik andel mellom boligseksjonene. Næringsseksjon 2 får en andelsmessig kostnad for drift av fellesarealene.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader. Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

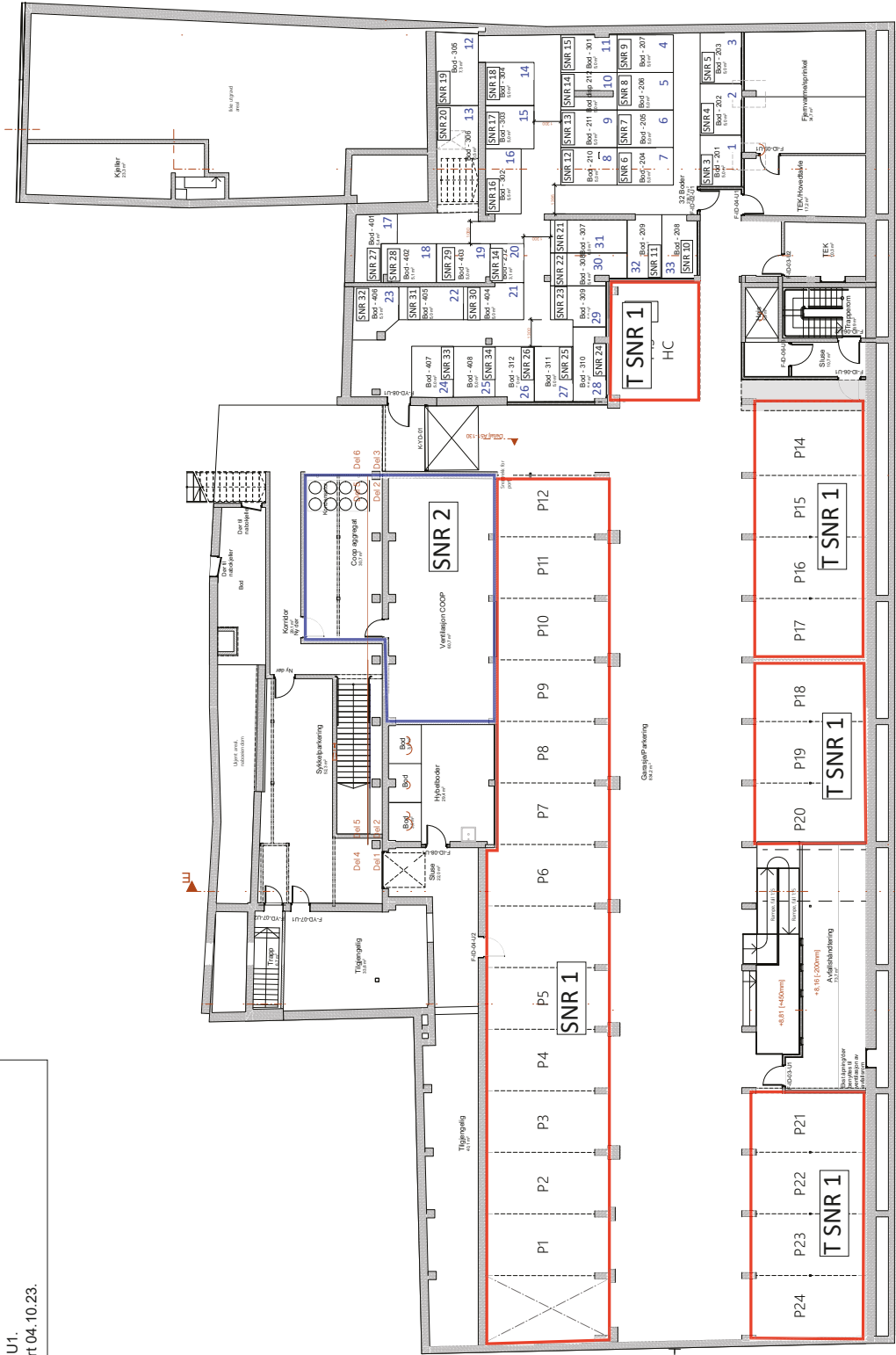
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

Bruksrettsplan boder
 Sameiet Leitenhaven Bolig.
 Gnr. 403 bnr. 311, Trondheim kommune.
 Vedlegg til vedtektenes pkt. 4.

Plan U1.
 Dater 04.10.23.



VEDTEKTER

FOR

LEÜTENHAVEN PARKERINGSSAMEIE

Vedtatt på sameiermøte 29.06.2023

1 NAVN OG EIENDOM

Sameiets navn er Leütenhamen Parkeringsameie.

Sameiet omfatter eiendommen **seksjon 1 i gnr 403 bnr 311 i Trondheim kommune**, som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkelenhet, for alle eiendommer med rettigheter til Leütenhamen Parkeringsameie sin eiendom, alternativt blir det tinglyst på person eller selskap dersom det ikke er relevant å tinglyse andel på matrikkelenhet. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser.

Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En parkeringsplass tilsvarer 1 andel.

Sameierne er:

Seksjonseiere i Sameiet Leütenhamen Bolig, gnr 403 bnr 311 seksjon 3-34
AS Autocentralen av 1925, org.nr. 921 661 444

Utbygger KG 27 Eiendom AS innehar alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel inntil alle sameieandeler er solgt. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/redueres.

2 FORMÅL

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

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjelegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. punktene 4 og 5.

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

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

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasje plass jfr. pkt. 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet jfr. pkt. 10.

4 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 kan fritt selges og leies ut jfr pkt. 5. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

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

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass jfr. pkt. 5 under.

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

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

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

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, fritt overføres til andre enn rettighetshavere jfr pkt. 2.

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

En parkeringsplass i garasjelegget kan fritt leies eller lånes ut.

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

En sameier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil eller ladbar hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

6 FELLESKOSTNADER OG REGNSKAP

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Dvs. i forhold til det antall p-plasser den enkelte sameier disponerer.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt og kommunale avg.
- Belysning/strøm
- Kostnader ved regnskapsføring

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato. Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

Sameiet driftes av Sameiet Leüthenhaven Bolig, org nr. xxx xxx xxx, som et eget underregnskap. Underregnskapet skal inneholde en oversikt over alle inntekter og kostnader ved driften og fordele kostnadene på sameierne i realsameiet. Kostnader forbundet med slikt underregnskap dekkes av realsameiet.

7 ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

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

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

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres. Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmegivning på sameiermøtet:

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr pkt. 1 over.

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- At bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- Innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i pkt. 6,

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

8 EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

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

9 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og inntil 2 styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Styret består av minst 2 styremedlemmer fra Sameiet Leüthenhaven Bolig og fortrinnsvis 1 styremedlem fra andre sameiere.

Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre bestående av styreleder og ett styremedlem for ett år.

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

Styret skal blant annet:

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

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

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

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

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

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

10 ORDENSREGLER

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

11 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Leüthenhaven Parkeringssameie plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

HUSORDENSREGLER For Sameiet Leutenhaven bolig

Vedtatt på årsmøte i mai 2024.

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

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken 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 mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/lytterdører er låst til enhver tid. Dette innebærer å påse at dører med dørpumper installert lukker seg før en går videre. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene, på svalganger eller hvor det er til sjenanse for andre beboere. 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.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i oppganger, portrom, plen, bakgård, takterrasse eller lekeområder. Det henvises her til dedikerte områder i garasjelegget og felles lagringsarealer eller i egen leilighet/bod. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. Garasjelegget er dedikert til parkering av biler og sykler, det er ikke lov å oppbevare private eiendeler eller avfall utover dette med henblikk på brannsikkerheten.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, oppgang, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning.

Rest- og matavfall leveres i avfallssystemet i parkeringskjeller. For korrekt bruk av avfallssystemet henvises det til informasjon om mobilt avfallssug på Trondheim renholdsverks nettsider. Særlig understrekes regelen om å unngå for store gjenstander i avfallssuget da dette kan føre til propper. Brukerfeil som fører til driftsstans og krever service vil faktureres.

Papp, kartong, papir, glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det må ikke hensettes avfall utenfor søppelcontainerne. Det er heller ikke anledning til å hensette avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplagg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykdetektorer i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Røykdetektorer er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg for sameiet. Det er ikke lov til å flytte, fjerne eller demontere røykdetektorer i egen leilighet eller fellesarealer da dette gir feil på anlegget. Seksjonseier er ansvarlig for at røykvarslingsanlegg i egen seksjon er fungerende og det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Alle beboere må gjøre seg kjent med brannkonseptet. Dette inkluderer å være klar over aktuelle rømningsveier, samt nullstilling av brannvarslingsanlegget ved eventuell falsk alarm. Unødig utrykning fra brannvesenet ved feilaktig utløst brannalarm vil faktureres den aktuelle seksjonseier/beboer.

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse/fellesarealer. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Tak-/fasadeendringer og utvendige installasjoner

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som for eksempel maling av utvendige flater, montering av leegger, utvendig solskjerming (markiser, screens etc.), pergola, antenner og lignende.

Fastmontert utvendig solskjerming skal følge sameiets retningslinjer og alt arbeid skal utføres på en profesjonell måte. Oppdaterte retningslinjer finnes til enhver tid på temaside for utvendig solskjerming på sameiets Vibbo.

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må henges på innsiden av balkongene.

§ 9. 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: 1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder 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.

Mating av fugler og andre ville dyr er ikke tillatt.

§ 10. Eierskifte og utleie

Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til styret i sameiet. Ved utleie skal slik melding inneholde navn, epost og telefonnummer for leietaker. Utleie skal overholde eierseksjonsloven § 24.

Seksjonsseier plikter å informere leietaker om vedtekter og ordensregler. Leietaker plikter å følge de til enhver tid gjeldende regler og retningslinjer, og er ansvarlig overfor sameiet på lik linje med øvrige beboere. Seksjonseier har det overordnede ansvaret ovenfor de øvrige sameierne og styret kan pålegge seksjonseier å instruere leietaker i med hensyn på brudd på reglene.

§ 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. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Vi bor alle under samme tak og det oppfordres således til samarbeid og gjensidig respekt. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene

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

SAMEIET LEÜTENHAVEN BOLIG
ORG.NR. 932 104 571, KUNDENR. 793

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 061 188	177 376	1 772 000	1 505 000
Garasjer	10	154 050	25 700	0	0
Ladeinntekter EL-bil		14 916	0	0	25 000
Andre inntekter	3	474	320 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 230 628	523 076	1 772 000	1 530 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 061	0	-16 244	-17 484
Styrehonorar	5	-28 800	0	-57 600	-62 000
Avskrivninger	14	-1 646	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 296	-7 494	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-64 374	-10 730	-64 375	-65 000
Konsulenthonorar	7	-414 693	-5 188	-10 000	-230 000
Drift og vedlikehold	8	-206 778	-12 371	-540 550	-330 000
Forsikringer		-80 301	-12 961	-125 000	-111 000
Kommunale avgifter	9	-22 844	0	0	-23 500
Garasjer	10	-35 203	-2 504	0	0
Energi/fyring	11	-247 317	-112 395	-40 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-183 936	-30 656	-183 940	-191 000
Andre driftskostnader	12	-100 893	-26 856	-111 350	-112 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 397 142	-221 154	-1 159 059	-1 512 584
DRIFTSRESULTAT		-166 514	301 922	612 941	17 416
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	10 455	803	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 455	803	0	0
ÅRSRESULTAT		-156 059	302 725	612 941	17 416
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	302 725		
Fra opptjent egenkapital		-156 059	0		

SAMEIET LEÜTENHAVEN BOLIG
ORG.NR. 932 104 571, KUNDENR. 793

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	47 729	0
SUM ANLEGGSMIDLER		47 729	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		254 049	2 652
Forskuddsbetalte kostnader		92 460	77 323
Andre kortsiktige fordringer	15	62 477	30 342
Driftskonto OBOS-banken		18 060	91 780
Sparekonto OBOS-banken		109 626	300 558
SUM OMLØPSMIDLER		536 672	502 656
SUM EIENDELER		584 401	502 656
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		146 666	302 725
SUM EGENKAPITAL		146 666	302 725
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 541	16 127
Leverandørgjeld		421 194	173 074
Annen kortsiktig gjeld		0	10 730
SUM KORTSIKTIG GJELD		437 735	199 931
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		584 401	502 656
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 01.04.2025
Styret i Sameiet Leütenhaven Bolig

Mali Mærk /s/

Trude Sandnes /s/

Endre Åsgård /s/

Eirik Pedersen /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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Driftskostnader	536 643
Fjernvarme boliger	336 084
TV/Bredbånd	183 457
Kostandsdeling naboeiendom	5 004
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 061 188

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	474
SUM ANDRE INNETEKTER	474

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 061
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 061

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 2023/2024, og er på kr 28 800.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 296.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-336 119
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 733
Andre konsulenthonorarer, Takst skade & Bygg AS	-54 841
SUM KONSULENTHONORAR	-414 693

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-28 564
Drift/vedlikehold VVS	-16 720
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 620
Drift/vedlikehold heisanlegg	-41 481
Drift/vedlikehold brannsikring	-56 571
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 655
Kostnader dugnader	-5 168
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-206 778

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-20 472
Vann- og avløpsavgift	-2 372
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-22 844

NOTE: 10**GARASJER**

SALDO 31.12.2023 **23 196**

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter p-plass	57 450
Leieinntekter bod/sykkelparkering	96 600
SUM INNETEKTER GARASJER	154 050

KOSTNADER GARASJER

Administrasjon	-14 550
Forsikring	-15 514
Vedlikehold	-5 139
SUM KOSTNADER GARASJER	-35 203

RESULTAT **118 847**

SALDO 31.12.2024 **142 043**

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-46 655
Fjernvarme	-200 662
SUM ENERGI / FYRING	-247 317

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 560
Vaktmestertjenester	-20 330
Renhold ved firmaer	-50 496
Snørydding	-9 673
Andre fremmede tjenester	-10 609
Andre kontorkostnader	-287
Bank- og kortgebyr	-3 379
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-1 560
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-100 893

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter bank	10 274
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	181
SUM FINANSINTEKTER	10 455

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

ITV-anlegg	
Tilgang 2024	49 375
Avskrevet i år	-1 646
	47 729
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	47 729

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-1 646****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturering	62 477
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	62 477

Melding til tinglysing

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

Løpnummer for forretning: 613697068
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 942110464
 Navn TRONDHEIM KOMMUNE

Adresse Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 926373668
 Navn KG 27 EIENDOM AS

Bruksenhe c/o Odin Utvikling AS, Gladengveien 3B, 0661 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5001	403	311

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Snr	Fnr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
5001	403	311	1	0	480 / 2914	Næringsseksjon	Ja	Nei
5001	403	311	2	0	93 / 2914	Næringsseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	3	0	60 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	4	0	62 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	5	0	62 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	6	0	62 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	7	0	62 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	8	0	47 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	9	0	54 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	10	0	76 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	11	0	61 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	12	0	85 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	13	0	85 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	14	0	90 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	15	0	60 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	16	0	62 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	17	0	62 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	18	0	62 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	19	0	62 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei



Doknr: 44110 Tinglyst: 13.01.2023
 STATENS KARTVERK

Rett kopi/kopi behandles
 Trondheim kommune
 2/11-22
 Enhet for rett og arkivertur

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
5001	403	311	0	20	47 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	0	21	54 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	0	22	76 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	0	23	68 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	0	24	85 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	0	25	85 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	0	26	90 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	0	27	107 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	0	28	80 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	0	29	127 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	0	30	76 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	0	31	72 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	0	32	85 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	0	33	85 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	403	311	0	34	90 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Rett kopi/kopi bekreftes
 Trondheims kommune
 Enhet for kart og arkitektur
 21/12-22

Søknad om seksjonering

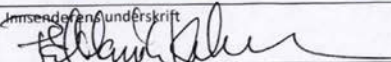
Tinglyingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Trondheim		

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
KG7 Eiendom AS	926 373 668		
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
c/o Odin Utvikling AS, Gladengveien 3B	0661	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim	403	311	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
926373668	KG 27 Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	480	B	13	B	85		25	B	85		37			49
2	N	93		14	B	90		26	B	90		38			50
3	B	60		15	B	60		27	B	107		39			51
4	B	62		16	B	62		28	B	80		40			52
5	B	62		17	B	62		29	B	127		41			53
6	B	62		18	B	62		30	B	76		42			54
7	B	62		19	B	62		31	B	72		43			55
8	B	47		20	B	47		32	B	85		44			56
9	B	54		21	B	54		33	B	85		45			57
10	B	76		22	B	76		34	B	90		46			58
11	B	61		23	B	68		35				47			59
12	B	85		24	B	85		36				48			60
Sum tellere:		2914		Nevner =		2914									

Dato	Innsenderens underskrift
23.11.2022	

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

Rett kopi/kopi bekrefte
 Trondheim kommune
 Plan og kartkontor

20/12-22

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

RETT KOPI BEKREFTES
Tilsendingsdato 01/12/22
Sjef, Lene Birneth, Eiendomsmanager

Dato

23.11.2022

Innsenderens underskrift

[Handwritten signature]

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

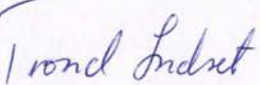
Side 2 av 4


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

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Trondheim, 23/11-2022	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver KG 27 Eiendom AS Morten Roland
Sted og dato Trondheim, 23/11-2022	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver KG 27 Eiendom AS Pål Henrik Kristiansen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

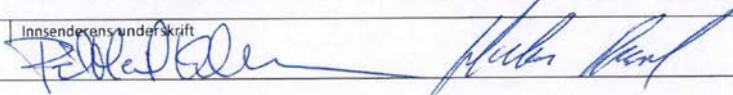
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 5001	Kommunens navn TRONDHEIM	Gårdsnr. 403	Bruksnr. 311	Festenr.
Dato 20/12-22	Underskrift 	Stempel TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim		

Dato 23.11.2022	Innsenderens underskrift 	
--------------------	---	--

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

Realkopi/kopi bekreftes
 av Trondheim kommune
 Enhet for kart og arkitektur
 20/12-22

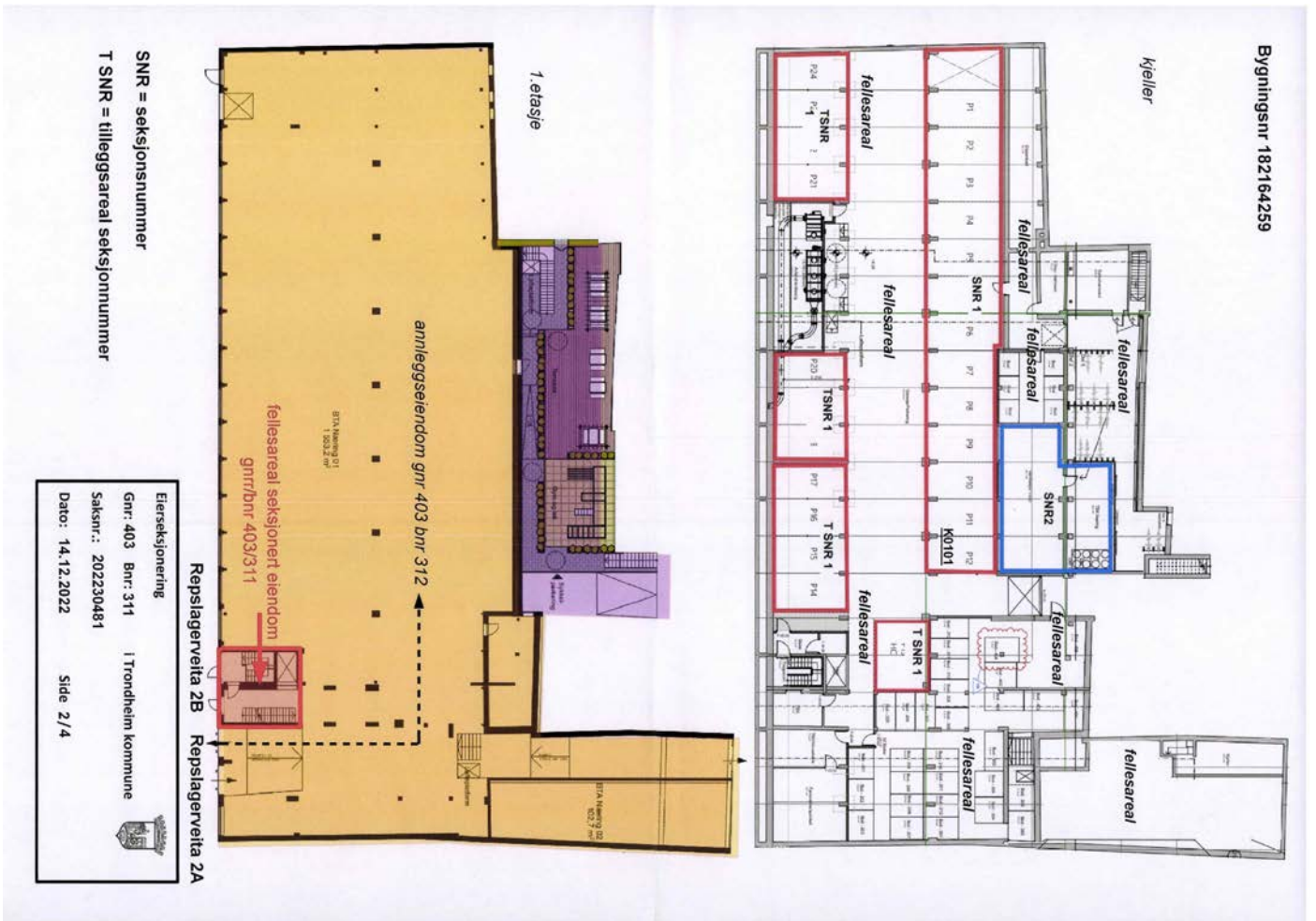
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjons-nummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato 23.11.2022 Innsenderens underskrift 

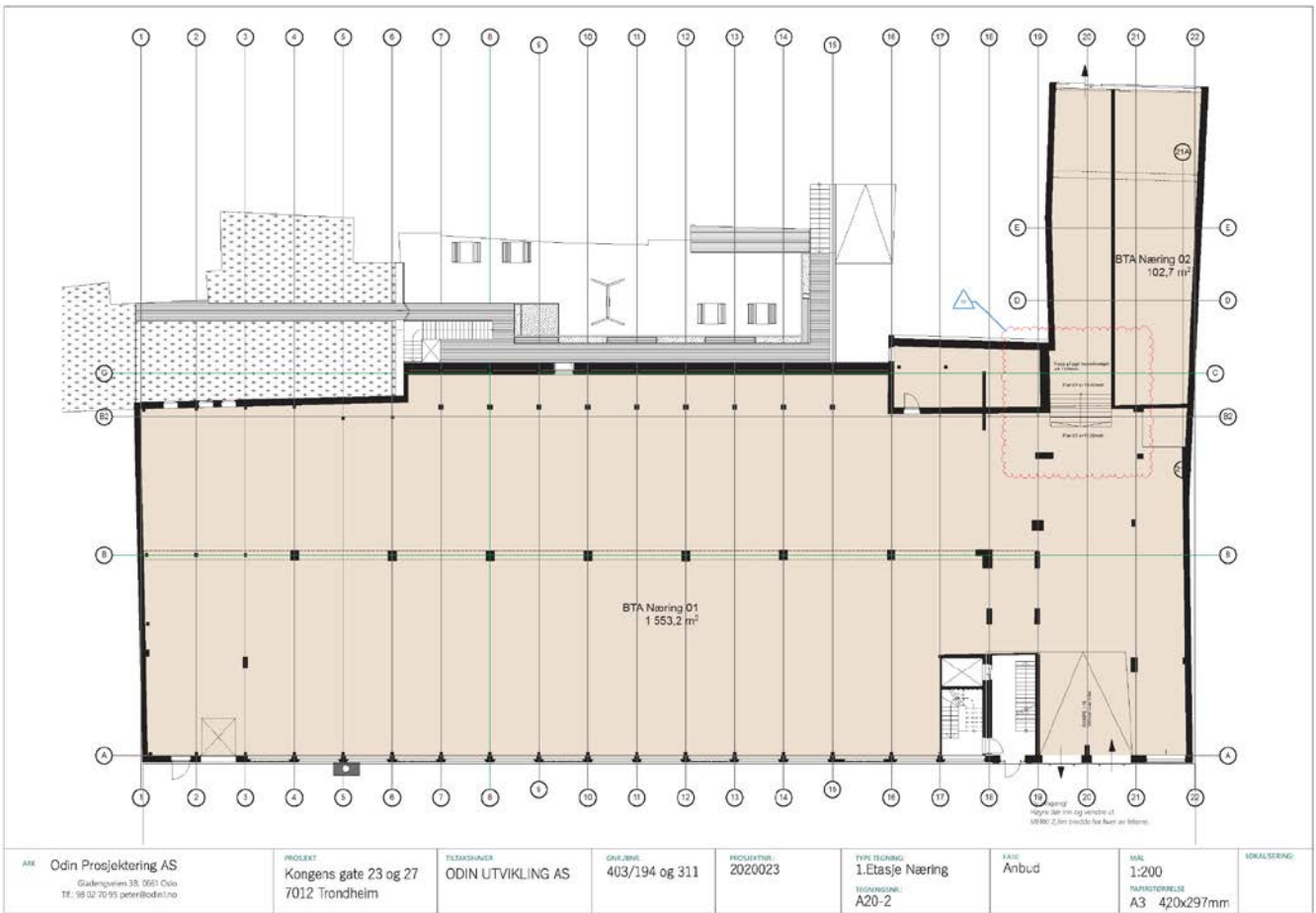
TRONDHEIM KOMMUNE
 Entreprenørkontoret
 7008 Trondheim

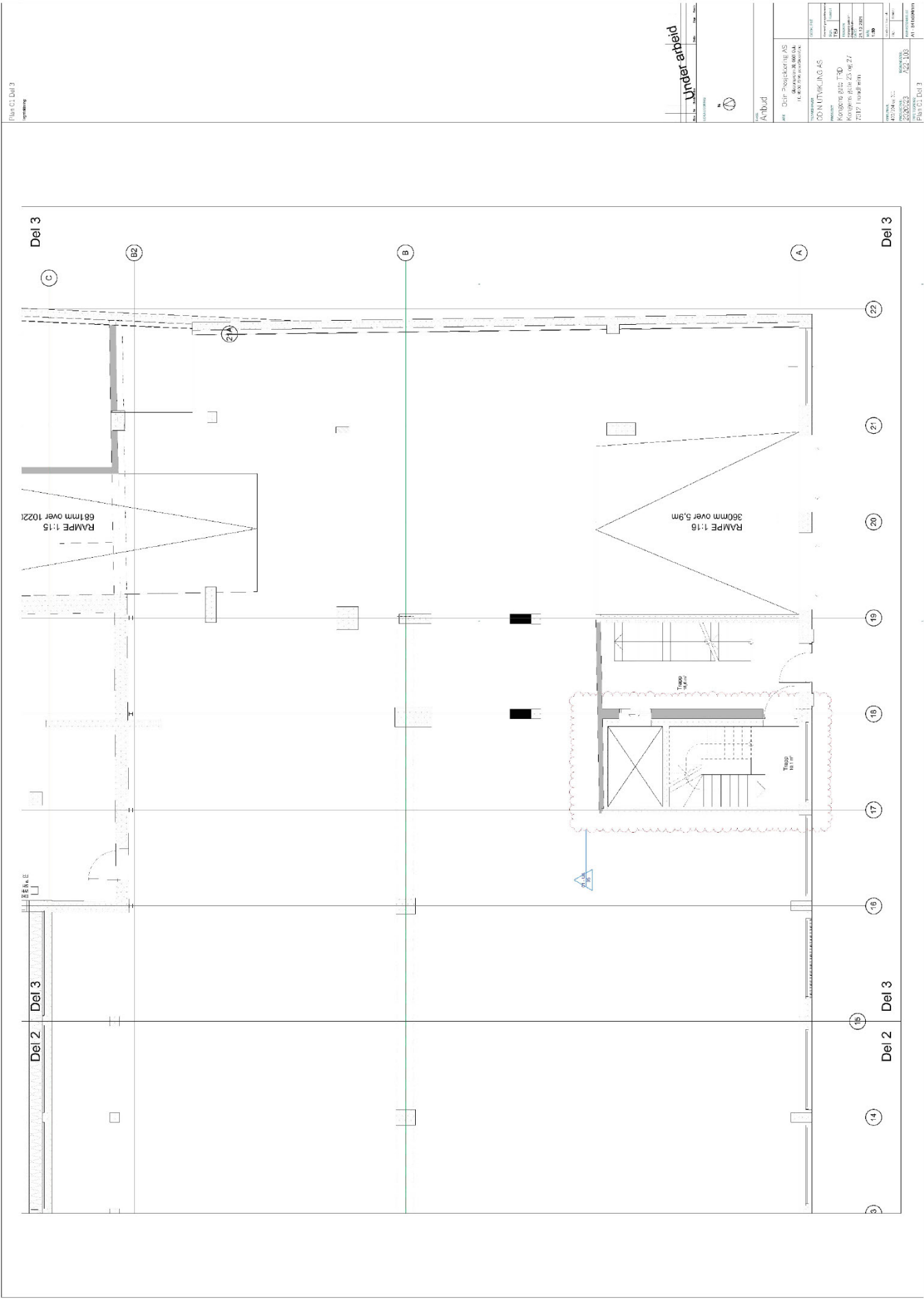
RETT KOPPI BEKRETTES
 Trondheim, dato 5/12-22
 Sign. Anni Bach
 Lars-Eirik Bach, Farkøysvingler











Plan C, Del 3
 1:100

Under arbeid

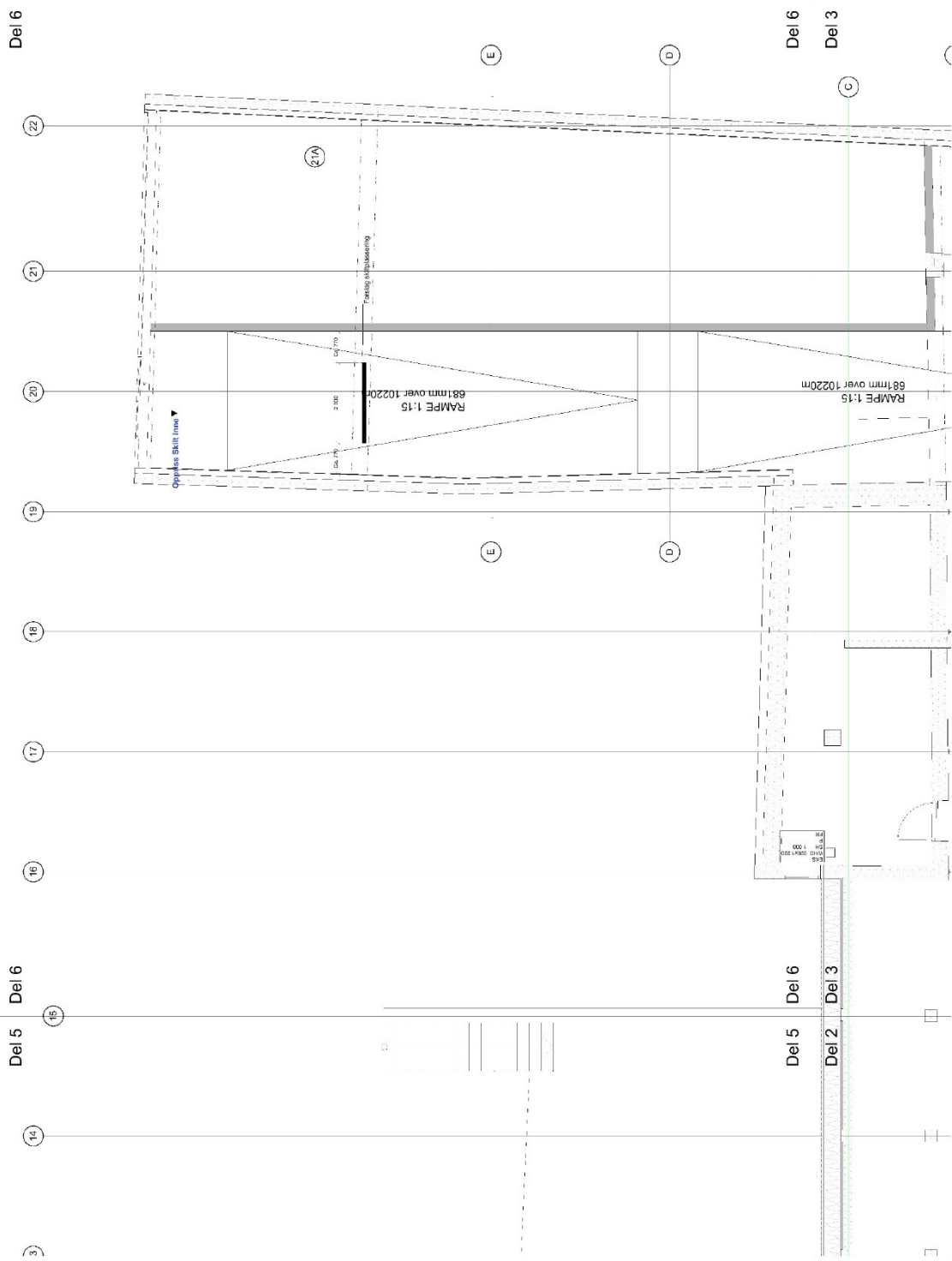
Arkburd

Oslo Prosjekt AS
 Mønstre & Maler
 10 40 00 00 00 00

DOENTVIK AS
 Kongsveig 8442 T-30
 Kongsveig 8442 ZS 06 27
 2017 Tormøhlen

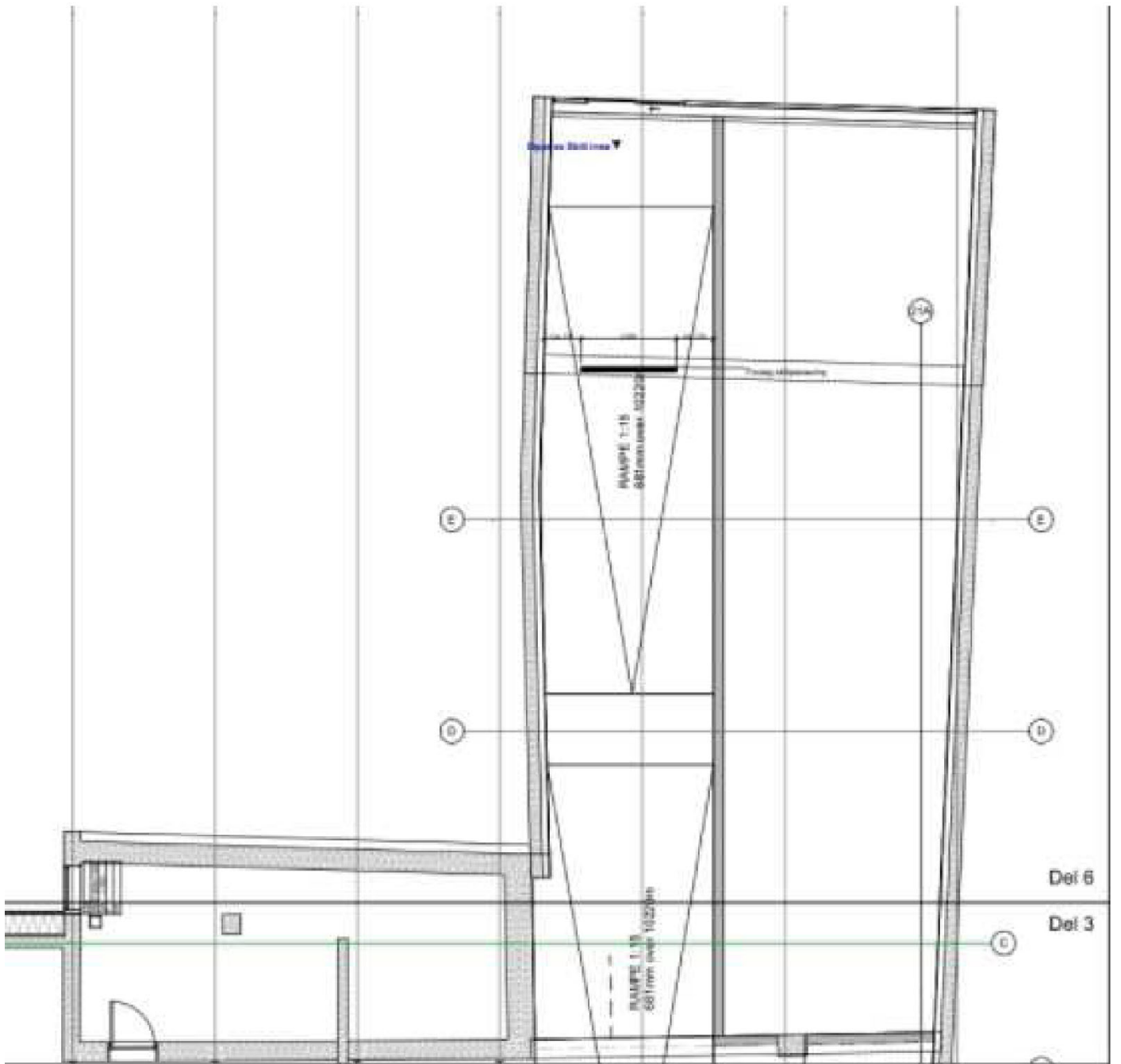
PROSJEKT	421294	1:100
BYGGNUMMER	2203/23	722 105
BYGGNAVN	Plan C, Del 3	
BYGGTYPE	AN 1000000	

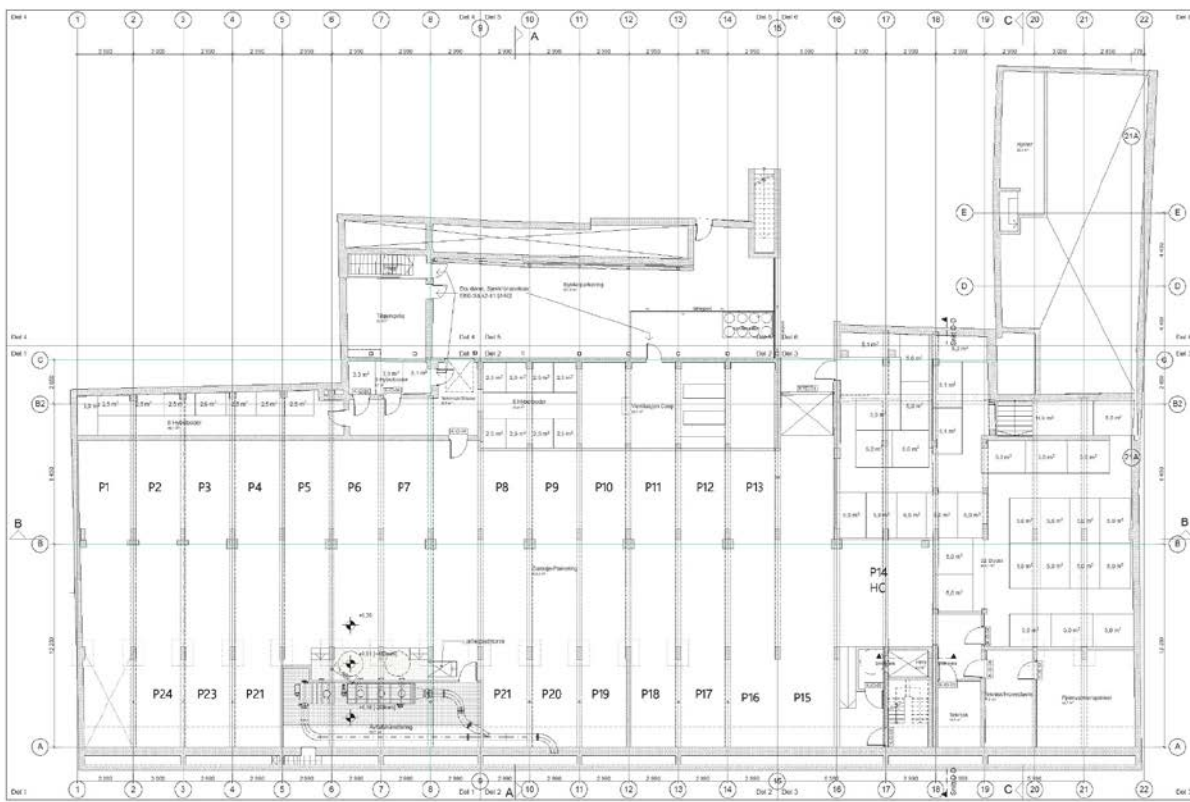
Plan C2, Del 6
oparbejdet



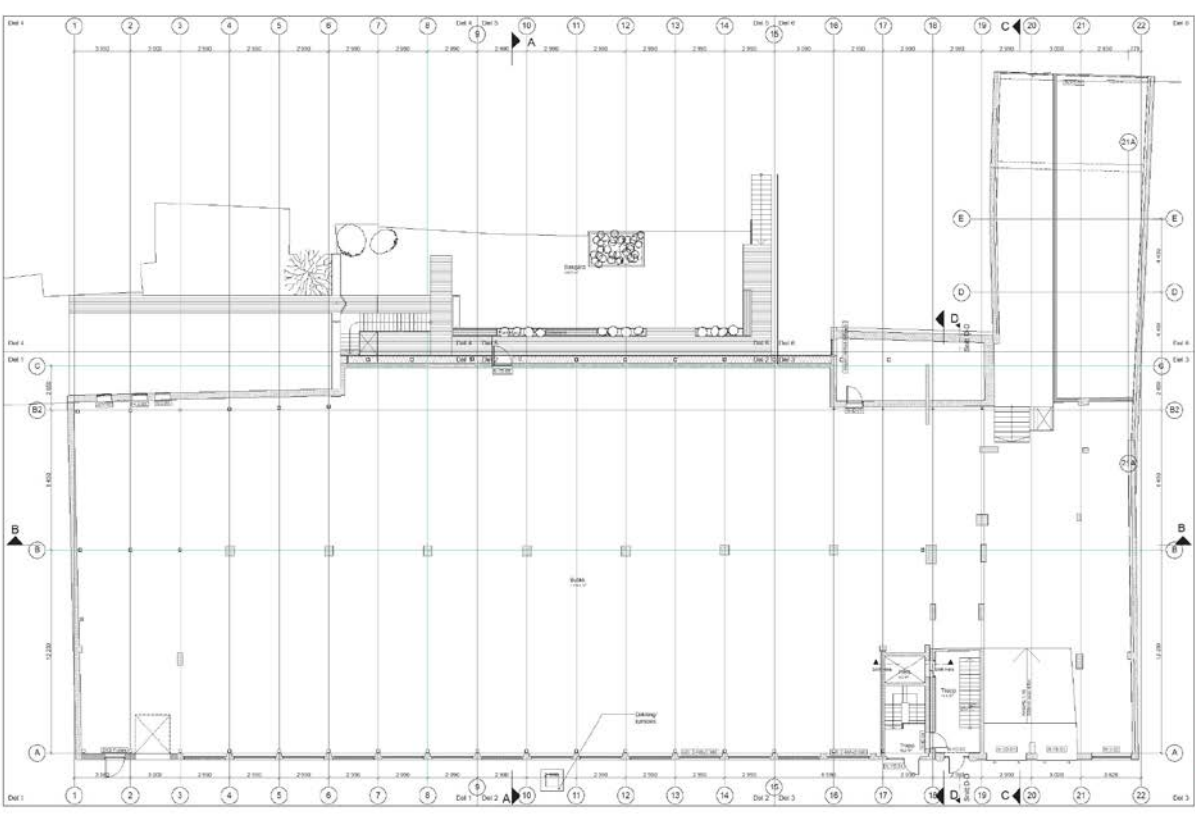
Under arbeid

ARBEJDSBESKRIVELSE Arbejd Dato: 2023-05-23		UDBYDER DOKUMENTATION Dato: 2023-05-23	
UDBYDER DOKUMENTATION Dato: 2023-05-23		UDBYDER DOKUMENTATION Dato: 2023-05-23	
UDBYDER DOKUMENTATION Dato: 2023-05-23		UDBYDER DOKUMENTATION Dato: 2023-05-23	
UDBYDER DOKUMENTATION Dato: 2023-05-23		UDBYDER DOKUMENTATION Dato: 2023-05-23	





Arbeidsplaning	
OSM Prosjekt AS	
OSM UTMALING AS	
Kontaktperson: Ole Erik	
Prosjekt: Kongsberg gata 19C	
Dokument: Kongsberg gata 19C	
Dato: 2022/09	
Rev: 01	
Rev: 02	
Rev: 03	
Rev: 04	
Rev: 05	
Rev: 06	
Rev: 07	
Rev: 08	
Rev: 09	
Rev: 10	
Rev: 11	
Rev: 12	
Rev: 13	
Rev: 14	
Rev: 15	
Rev: 16	
Rev: 17	
Rev: 18	
Rev: 19	
Rev: 20	
Rev: 21	
Rev: 22	
Rev: 23	
Rev: 24	
Rev: 25	
Rev: 26	
Rev: 27	
Rev: 28	
Rev: 29	
Rev: 30	
Rev: 31	
Rev: 32	
Rev: 33	
Rev: 34	
Rev: 35	
Rev: 36	
Rev: 37	
Rev: 38	
Rev: 39	
Rev: 40	
Rev: 41	
Rev: 42	
Rev: 43	
Rev: 44	
Rev: 45	
Rev: 46	
Rev: 47	
Rev: 48	
Rev: 49	
Rev: 50	
Rev: 51	
Rev: 52	
Rev: 53	
Rev: 54	
Rev: 55	
Rev: 56	
Rev: 57	
Rev: 58	
Rev: 59	
Rev: 60	
Rev: 61	
Rev: 62	
Rev: 63	
Rev: 64	
Rev: 65	
Rev: 66	
Rev: 67	
Rev: 68	
Rev: 69	
Rev: 70	
Rev: 71	
Rev: 72	
Rev: 73	
Rev: 74	
Rev: 75	
Rev: 76	
Rev: 77	
Rev: 78	
Rev: 79	
Rev: 80	
Rev: 81	
Rev: 82	
Rev: 83	
Rev: 84	
Rev: 85	
Rev: 86	
Rev: 87	
Rev: 88	
Rev: 89	
Rev: 90	
Rev: 91	
Rev: 92	
Rev: 93	
Rev: 94	
Rev: 95	
Rev: 96	
Rev: 97	
Rev: 98	
Rev: 99	
Rev: 100	



Alle her givende og bestilte ark. og ing. tegninger er udarbejdet af OSM UTMÅLING AS. OSM UTMÅLING AS er ansvarlig for de her givende og bestilte ark. og ing. tegninger. Alle andre ark. og ing. tegninger er udarbejdet af andre ark. og ing. firmaer.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
											<p>Arbejdsbladning</p> <p>OSM UTMÅLING AS</p> <p>København</p> <p>København gade 19C</p> <p>København gade 23 og 27</p> <p>2022</p> <p>2022/09 2022/10</p> <p>Plan 01 Overst</p>										



ARK Odin Prosjektering AS
 Gledingsveien 33, 0661 Oslo
 Tlf: 99 02 70 95 peten@odin.no



ETILTAKSANSVAR
ODIN UTVIKLING AS

PROSJEKT
 Kongens gate 23 og 27
 7012 Trondheim

DRIFTSNR.
 403/194 og 311
 PLAN
 Endringssekнад

TYPE TEGNING
 Plan 3. Etasje
 TEKNISKESENKNA
 E-3

MÅL
 1:200
 PAPIRSTØRRELSE
 A3- 420x297mm

TILTID
 29.04.2022

Rev., Endringer





VITREO AS

Gladengveien 3B
0661 OSLO

Vår saksbehandler
Elise Maurset Reigstad

Saksnummer
BYGG-20/91366
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Svein Erik Amundsen

Dato
23.10.2023

Repslagerveita 2A og 2B, midlertidig brukstillatelse for påbygg

Eiendom
(gnr/bnr/fnr/snr): 403/311/0/0
Ansvarlig søker: VITREO AS
Tiltakshaver: KG 27 EIENDOM AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Elise Maurset Reigstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: KG 27 EIENDOM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 04.10.2023. Søknaden er komplettert 20.10.2023.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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



Oppdatering angående tvistesak

Viser til tidligere informasjon om tvistesaken og oppdateringer publisert på Vibbo. Arbeidet i svalgangen er nå i slutfasen. Kledning er montert og beslag i underkant av betongelementer er sandblåst, malt og innkasset. Det gjenstår montering av elektrisk anlegg/lys i svalgangen som ble tatt ned ifm. riving av gammel kledning. Dette er planlagt gjort **torsdag og fredag 9.-10. april**.

Seksjoner i alle etasjer må derfor påse å slå av bryter for utelys i svalgangen før 9. april. Dersom dette ikke er gjort, vil ikke elektriker montere opp lyset utenfor aktuell seksjon. Evt. ekstra kostnader som følge av at strømmen ikke er koblet fra må dekkes av den aktuelle seksjonseier.

Det gjenstår også maling av kledning som ble levert i feil farge. Vi har fått beskjed om at dette skal gjennomføres når været er blitt mildere, dvs. i løpet av våren.

Som informert om i forrige oppdatering i februar forventet utbygger å kunne presentere plan for bakgården og nedkjøring til garasje rundt påske. Slik plan er i skrivende stund ikke mottatt, men i samtaler med utbygger senest denne uken har vi fått beskjed om at dette skal komme ila. få dager. Styret vurderer i samråd med sameiets advokat å sende inn forliksklage over påske dersom det fortsatt ikke er bevegelse i saken.

Kommunen har som vi tidligere har informert om åpnet tilsynssak. Viser til tidligere oppdateringer for detaljer rundt dette. Kommunen har nå satt endelig frist til **21.08.26** for retting av åpne avvik, retting av feil og mangler påpekt i tilsynet i august 2025, gjennomføring av uavhengig kontroll samt innsending av søknad om ferdigattest for bygningsmassen. Dersom dette ikke er fullført innen fristen, vil utbygger pålegges tvangsmulkt og løpende dagmulkt av kommunen inntil pålegget er etterkommet.

Styret følger som tidligere saken tett, og vil komme med mer informasjon her på Vibbo når vi har mer informasjon om videre arbeider.



Trondheim

Kommuneplanens arealdel

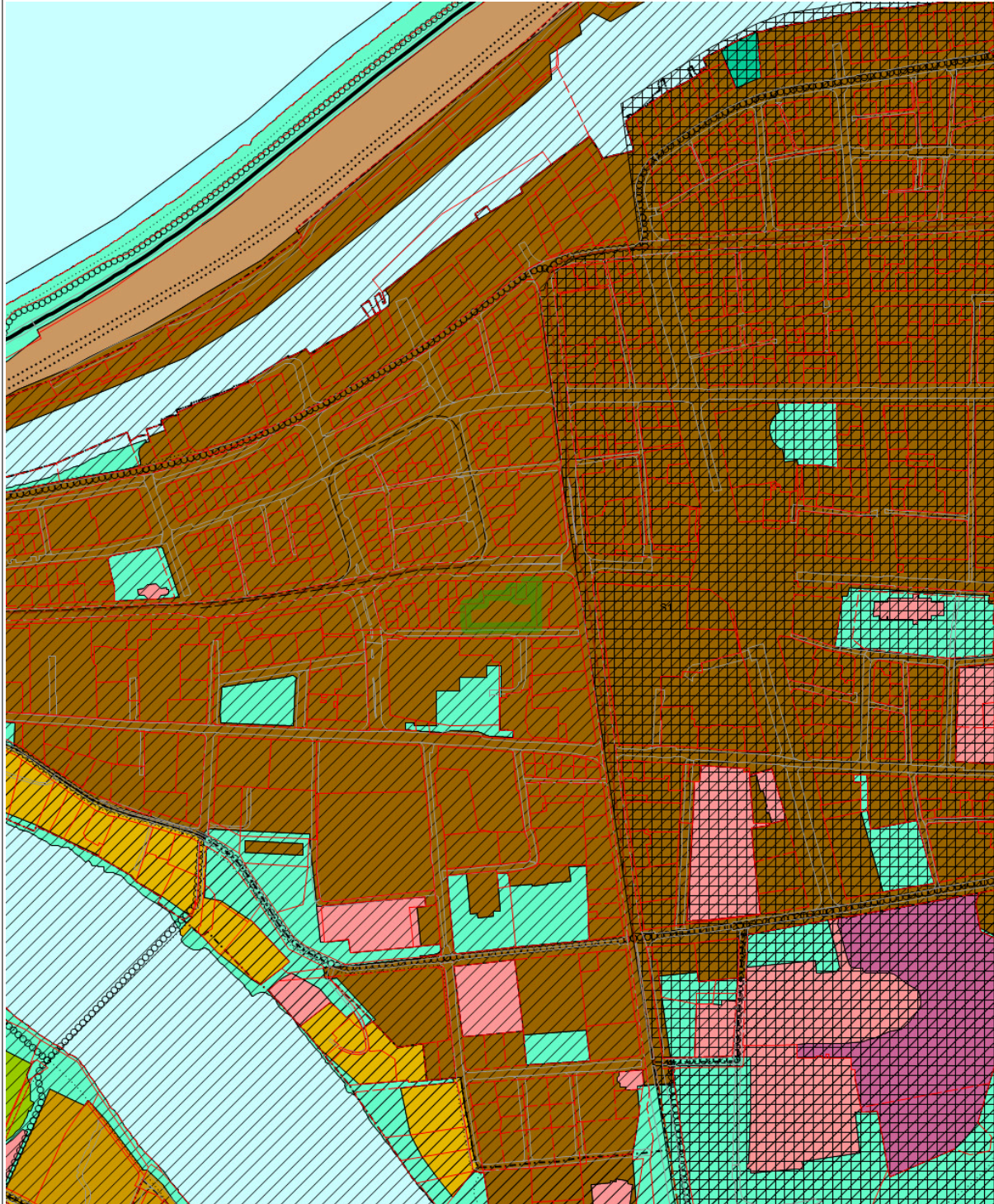
Eiendom: Gnr: 403 Bnr: 311 Fnr: 0 Snr: 21

Adresse: Repslagerveita 2B
7012 TRONDHEIM




























Annen info:





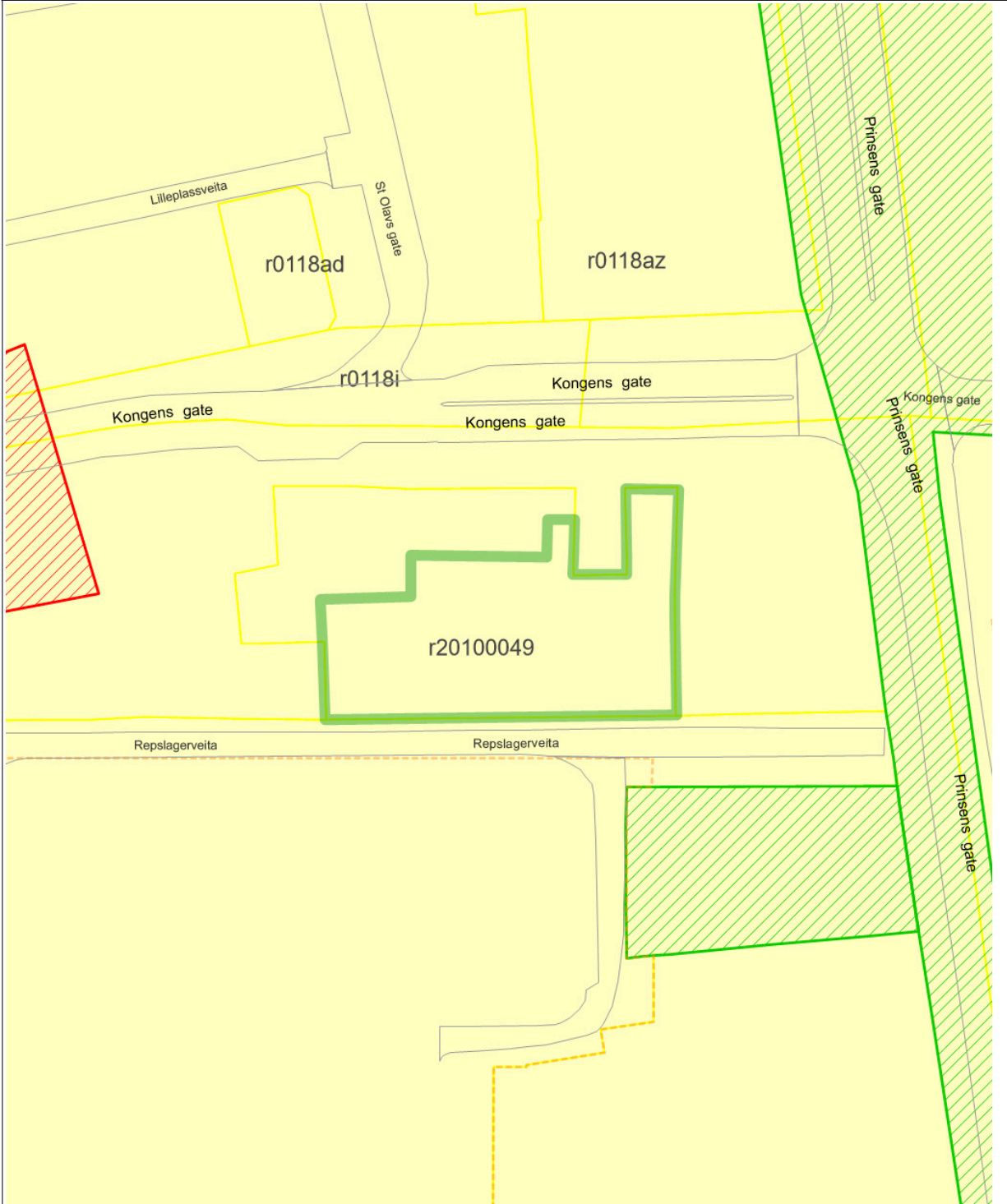
Målestokk
1:5000








Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Jernbane - på bakken		Sporveg
	Kollektivtrase		Fjernveg		Hovedvegnett sykkel
	Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby (arkeologi)		Byggesone 1		Byggesone 2
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Idrettsanlegg
	Grav og urnelund		Bane		Blå/grønnstruktur
	Framtidig blå/grønnstruktur		Bruk og vern av sjø og vassdrag mm		Friluftsområde i sjø

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 311	Fnr: 0		Snr: 21
	Adresse:	Repslagerveita 2B				7012 TRONDHEIM
	Annen info:					



Tegnforklaring

 Veg	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	 RpOmråde igangsatt
 RpOmråde forslag	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	



Trondheim

Reguleringsplaner

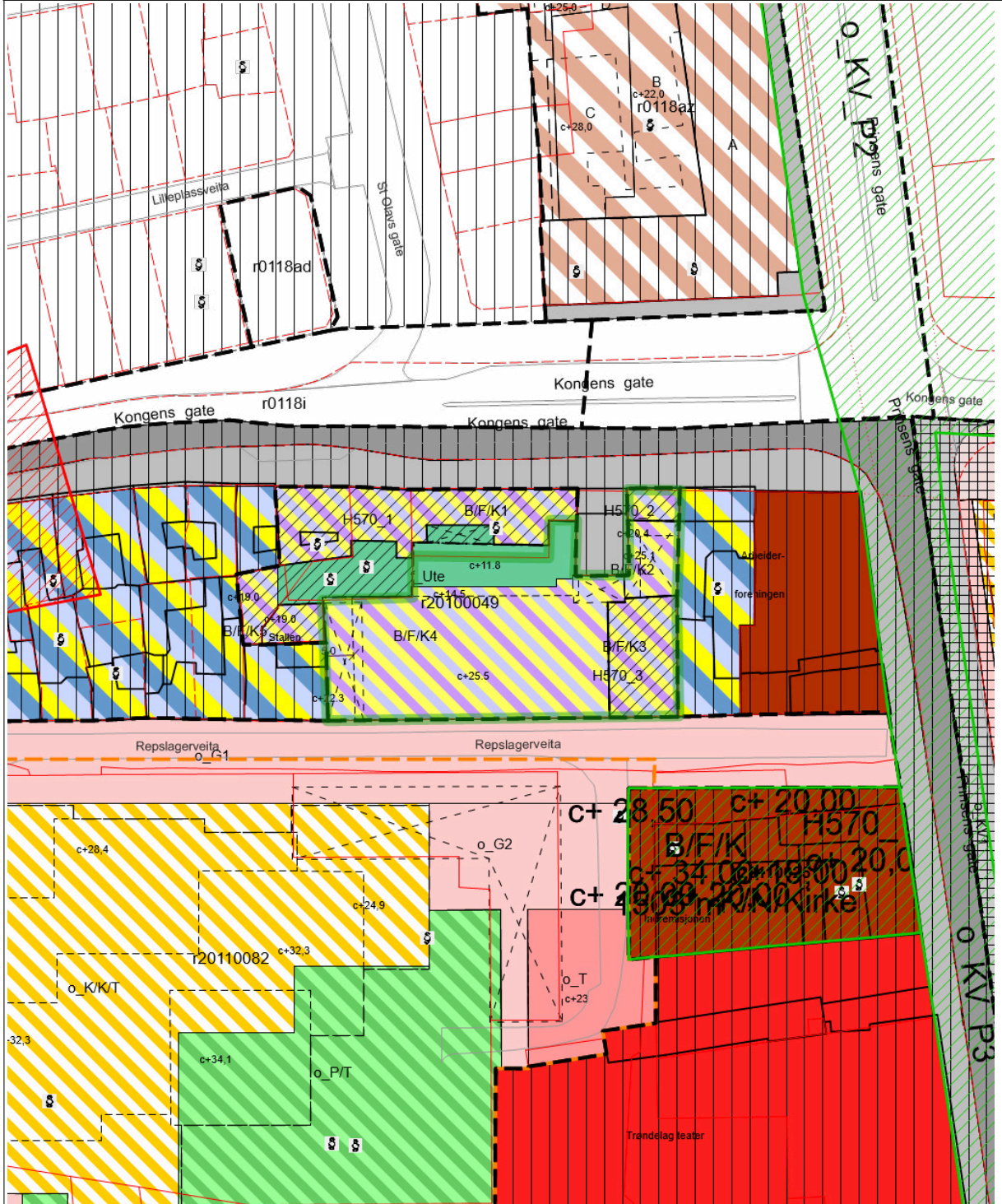
Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 311	Fnr: 0	Snr: 21
----------	----------	----------	--------	---------

Adresse:	Repslagerveita 2B 7012 TRONDHEIM
----------	-------------------------------------

Annen info:	
-------------	--



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense
	RpBåndleggingGrense		RpGrense		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde		Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger		Offentlig bebyggelse		Almennyttig formål
	Kjøreveg		Gangveg		Bolig/Forretning/Kontor
	Annet kombinert formål		Bevaring kulturmiljø		Båndlegging etter lov om kulturminner
	Institusjon		Uteoppholdsareal		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/Forretning/Kontor		Kjøreveg		Fortau
	Gatetun		Gangveg/gangareal/gågate		Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
	RpFormålGrense		RpGrense		Krav vedrørende infrastruktur
	Institusjon		Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål		Parkeringshus/-anlegg

TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg








-  Bolig/forretning/kontor /1802)
-  Uteoppholdsareal (1600)

§ 12-6, HENSYNSSONER

§ 11-8c f) §12-6

-  c. sone med angitt særlige hensyn
bevaring kulturmiljø (570)

Juridiske linjer og symboler

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert høyde
-  Grense hensynssoner
-  Omriss av planlagt bebyggelse
-  Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet

Kartplan (x,y): Euref89 - UTM32 Kartuttrekk pr. dato: 28.02.2011

Hevderreferanse: Trondheim lokal Kilde: Trondheim kommune

Ekvidistanse 0.5m



TRONDHEIM KOMMUNE Detailregulering av

Kongens gate 23, 27, 29 og 31



Målestokk
1:500 (A3)

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
Div. konsekvens iht. kontrollskema	16.04.2010	SS	Til sluttbehandling, Endret høyde i B/F/K4	12.01.2012
Innlagt hensynssoner	11.10.2010	SS	Til sluttbehandling, Endret høyde i B/F/K4	07.09.2012
Til sluttbehandling	11.10.2011	brn/k		

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	14.09.2010	utsatt
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	14.09.2010 - 02.12.2010	
Offentlig ettersyn	07.02.2010	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	02.10.2012	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	04.10.2012	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	18.10.2012	
Godkjent/bystyret		

Forlagsstiller:	Lusparken arkitekter as
Reguleringsplan nr.:	r20100049
Kommunens saknr.:	08/23366 11/44400



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 08/23366 r20100049
Kongens gate 23, 27, 29 og 31
Detailregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, Liked i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim bystyre i møte 18.10.2012 og saknummer 168/12 vedtatt planen

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

Rita Ottervik
Ordfører

Olav Stidsdamm
Kommunestyreleder



Detaljregulering av Kongens gate 23, 27, 29 og 31 Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 07.09.12

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 18.10.12

§ 1 REGULERINGSPLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Lusparken arkitekter AS, datert 09.04.10, sist revidert 07.09.12.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

§ 2.1 Hovedformål

- Å legge til rette for fornyelse av planområdet.
- Å legge premisser for bevaring og vedlikehold av eksisterende bebyggelse og at utforming av ny bebyggelse er tilpasset det omkringliggende miljø.
- Å legge forholdene til rette for et godt bomiljø med gode uteområder.

§ 2.2 Arealbruk

Området reguleres til kombinert formål bolig, forretning og kontor, samt uteoppholdsareal og spesialområde bevaring.

§ 3 HENSYNSSONE BEVARING

§ 3.1 Bevaring av områdets struktur

Områdets struktur med åpne indre gårdsrom og hager skal bevares. Unntatt fra denne bestemmelsen er heving av nedsenket bakgård i Kongens gate 27.

§ 3.2 Bevaring av bygninger

Samtlige bygninger innenfor spesialområde bevaring, unntatt overdekket bakgård i B/F/K2, skal bevares og tillates ikke revet. Bygningene tillates ombygd og endret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til dokumentert opprinnelig utseende.

§ 3.3 Krav til tilpasning ved endring av eksisterende bebyggelse

Ved vedlikeholdsmessige arbeider og utbedringer, samt ved teknisk nødvendige utskiftninger av bygningsdeler, skal materialer, utførelse og fargesetting stemme overens med bygningens karakter og tradisjonstilhørighet.

§ 3.4 Krav om gjenoppbygging

Ved eventuell brann eller andre skader på hele bygninger eller bygningsdeler skal tapte bygninger og/eller bygningsdeler gjenoppbygges mest mulig likt originalen.

§ 3.5 Bevaring av kulturminner i grunnen

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminner utover tiltak beskrevet i kulturminneloven §§ 5.2-1 til 5.2-4, er ulovlige uten at det er gitt dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad om tiltak skal sendes rett til antikvarisk myndighet, for tiden Sør-Trøndelag fylkeskommune, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

§ 4 **KOMBINERT FORMÅL: BOLIG / FORRETNING / KONTOR**

§ 4.1 Boliger

Det skal ikke etableres nye boenheter i 1. etasje og 2. etasje mot Kongens gate i område B/F/K1 og B/F/K2. I B/F/K4 kan det etableres boenheter i 3. og 4. etasje.

Alle boligene i planområdet skal ha tilgang til uteområde på bakkeplan og/eller på takterrasse.

Med unntak av eksisterende boenheter i B/F/K1 og eventuelle nye boenheter i B/F/K5 skal alle leilighetene ha heisadkomst og være tilrettelagt for universell utforming.

Eksisterende boenheter i B/F/K1 og B/F/K5 tillates ikke oppdelt. Nye boenheter skal ha varierende størrelser og minimum være 50 m² BRA.

§ 4.2 Kontorer

I nybygg i B/F/K2 skal det etableres kontorer i 2. og 3. etasje. I nybygg i B/F/K4 skal det etableres kontorer i 2. etasje.

§ 4.3 Forretninger

Første etasje i planområdets bygninger mot Kongens gate og Repslagerveita skal benyttes til forretninger.

§ 4.4 Plassering, utnyttelse, form og byggehøyder

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor formålsgrensene, og høyder skal ikke overskride kotehøyder angitt på plankartet.

Ny bebyggelse skal tilpasses tiliggende bebyggelse i volum og utforming. Det skal stilles krav til høy arkitektonisk kvalitet, og legges avgjørende vekt på god tilpasning til strøkskarakteren med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge. For bebyggelsen i B/F/K4 skal det legges særlig vekt på fasadens utforming og materialbruk slik at Hjorteapoteket fremheves fra St. Olavs gate. Fasaden mot Repslagerveita skal ha en vertikal rytme som også markeres i bygningens gesims.

Det tillates ikke tekniske installasjoner på tak.

Dersom det etableres takterrasse mot Repslagerveita skal rekkverk være trukket tilbake minimum 1 meter fra gesims. Rekkverk på takterrasse skal være transparente.

§ 4.5 Sykkelparkering

Det tillates etablering av forretning uten at det etableres sykkelparkering for kunder ved inngangsdør mot gate.

§ 4.6 Atkomst

Atkomst til parkeringskjeller skal være fra portrom i Kongens gate 27. Det skal være atkomst til alle eiendommer i planområdet fra gate.

§ 4.7 Avfallshåndtering

Det skal være felles avfallsløsning for alle eiendommene i planområdet. Oppsamling av avfall skal skje innomhus eller med en nedgravd avfallsløsning på egen grunn.

§ 4.8 Tilgjengelighet

Universelt utformet atkomst til nye bygninger skal løses uten bruk av ramper på offentlig grunn.

§ 5 **UTEOPPHOLDSAREAL**

Uteoppholdsareal skal være felles for alle eiendommene i planområdet. Arealet skal benyttes til opphold, lek og sykkelparkering, og skal være tilgjengelig for alle eiendommene i planområdet.

Det skal etableres nytt dekke slik at uteoppholdsarealet ligger på bakkenivå. Dekket skal ha tilstrekkelig bæreevne for etablering av grøntanlegg.

Uteoppholdsareal skal utformes i samsvar med prinsippene for universell utforming.

§ 6 **KRAV TIL PLAN OG DOKUMENTASJON**

§ 6.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal være kotesatt og angi stigningsforhold.

Eksisterende trær og annen verdifull vegetasjon skal være avmerket på plankartet. Planen skal tegnes inn på sammensatt førsteetasjes plan av planrådets bygninger og vise sammenhenger til omkringliggende bebyggelse. Planen skal vise disponering av gårdsrommet med hensyn til adkomster, parkering, avfall, uteopphold og lek, og redegjøre for vegetasjon som skal bevares/fjernes, beplantning, belegning, belysning, møblering, gjerdet/forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal vise hvordan hensyn til orienterings- og bevegelseshemmede er ivarettatt.

§ 6.2 Dokumentasjon av tilpasning

Sammen med søknad om byggetiltak skal det etter plan- og bygningsloven § 93 vedlegges en egen beskrivelse hvordan tiltaket forholder seg til strøkskarakteren, illustrert med beskrivelse, tegninger og modell.

§ 6.3 Dokumentasjon av sol- og skyggeforhold

Sammen med søknad om byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93 skal det vedlegges dokumentasjon på tilfredsstillende solforhold for planrådets uteområder. Dokumentasjonen skal illustreres med plandiagrammer for sol- og skyggeforholdene ved vår- og høstjevndøgn og ved midtsommerverv.

§ 6.4 Alle tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 86a og 93, 1. og 2. ledd skal forelegges byantikvaren før det kan gis tillatelse til tiltak.

§ 6.5 Støy

Boliger og utendørs oppholdsareal skal ikke ha støyverdier som overskrider verdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2012. I fasader som har høyere støyverdier enn anbefalt i T-1442/2012, skal det etableres isolerte vinduer og soverom skal plasseres mot stille sider. Dersom det etableres takterrasse i B/F/K4 skal denne ha støyskjerm mot Kongens gate.

§ 6.6 Innestøy

Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C. Konsekvenser av støy fra tekniske installasjoner knyttet til næringsvirksomhet må beskrives. Nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende lydforhold for boliger må dokumenteres.

§ 6.7 Luftforurensning

Nye boliger skal ha balansert ventilasjon.

§ 6.8 Forurenset grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 6.9 Bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

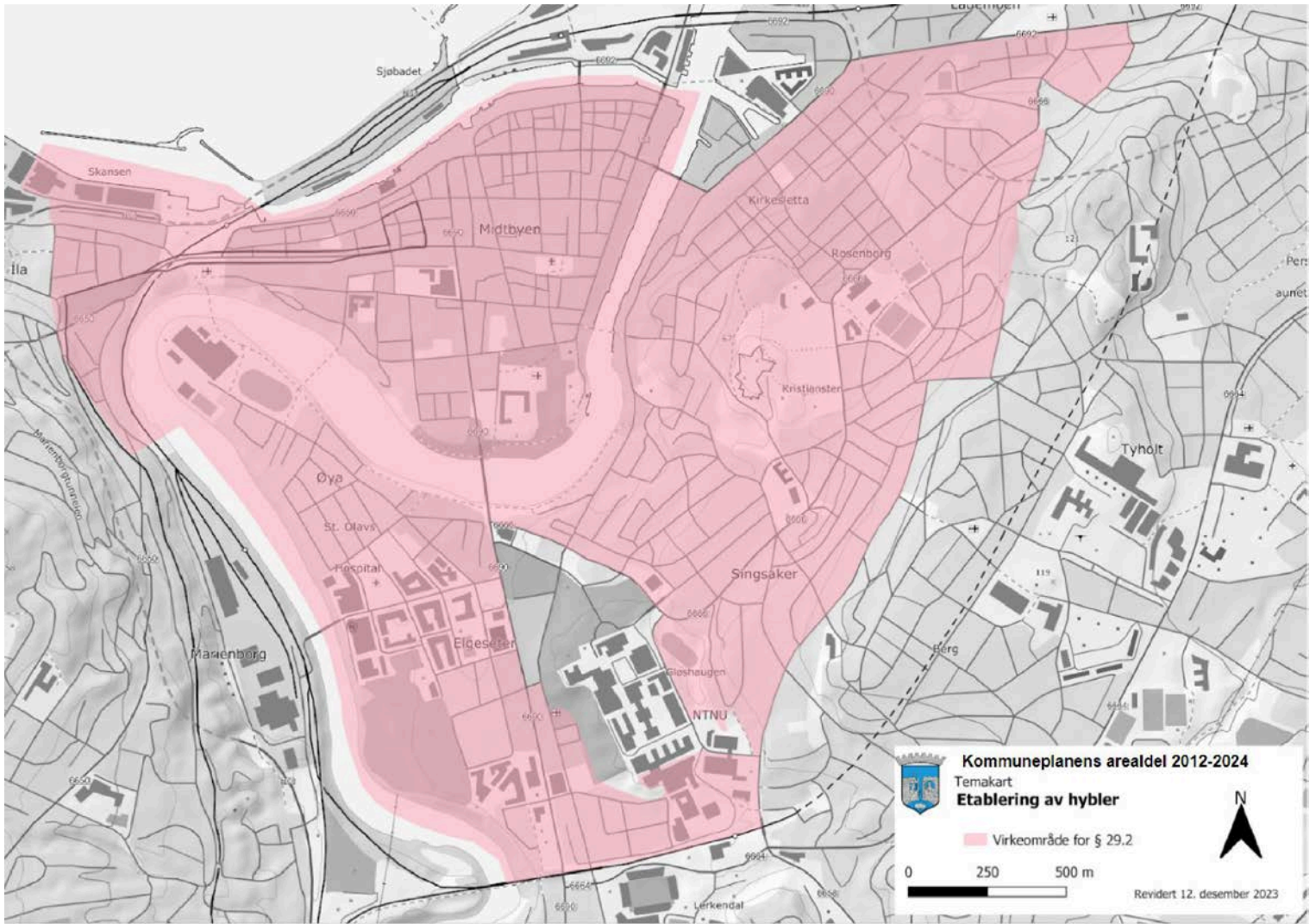
§ 7.1 Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av Trondheim kommune, før ferdigattest kan gis for nybygg innen planområdet.

§ 7.2 Takterrasse

Takterrasse skal være opparbeidet før boliger i B/F/K4 tas i bruk.

Dina Ottervik
Jørgen Slamm



PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:

Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:

Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

Behandling:

Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":

Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":

Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternatinve forslag "Opphev bestemmelsen": Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Votering:

Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).

Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.

Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Repslagerveita 2B
7012 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 464 00 865
E-post: kirsti.olsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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