



aktiv.

Ladeveien 38, 7066 TRONDHEIM

**Lækker og moderne 2-roms
selveier med sentral beliggenhet |
Byggeår 2021 | Balkong |
Fjernvarme | TG1 på alle punkter**



Eiendomsmegler

Thomas Lerstadgrind

Mobil 476 32 249

E-post thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 81 140,-
Total ink omk.: Kr 3 271 140,-
Felleskostn.: Kr 2 476,-
Selger: Sivert Stav Lyngseth

Salgsobjekt: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 35/40 kvm
Tomtstr.: 818.5 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 415, bnr. 264
Gnr. 415, bnr. 62
Gnr. 415, bnr. 257
Snr. 46
Oppdragsnr.: 1710260151

Velkommen til Ladeveien 38!

Aktiv Eiendomsmegling v/Thomas Lerstadgrind har gleden av å presentere denne pene 2-romsleiligheten i 5. etasje på populære Lilleby.

Attraktiv og moderne leilighet med sentral beliggenhet. Her får du en god planløsning som utnytter leilighetens 35 kvm. til det maksimale. Fra boligen har du gangavstand til alt du trenger i hverdagen inkludert Trondheim sentrum. Kun et par minutter til bussholdeplass og ca. 6 minutter til togstasjon.

Verdt å merke seg:

- Fjernvarme
- TG1 på alle forhold
- Lagringsplass i bod
- Lave felleskostnader
- Balkong med gode solforhold
- Felles sykkelkjeller for beboerne
- Arealeffektiv og god planløsning
- Nært både offentlig kommunikasjon og dagligvare
- Nærhet til Ladestien med flotte tur- og bademuligheter

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	36
Egenerklæring	39
Tilstandsrapport	44
Energiattest	59
Vedtekter - Sameie	60
Vedtekter - Fellesareal	69
Vedtekter - Parkering	75
Husordensregler	83
Regnskap	86
Seksjonering	92
Seksjoneringstegninger	99
Byggetegninger	108
Midlertidlig brukstillatelse	137
Kommuneplankart	141
Situasjonskart	143
Planoversikt	144
Reguleringskart	146
Reguleringsbestemmelser	150
Budskjema	163

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 35 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 40 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm - Kjellerbod

5. etasje

BRA-i: 35 kvm - Entre, bad, stue, kjøkken og soverom

TBA fordelt på etasje

5. etasje

5 kvm - Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

818.5 kvm

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i Ladeveien på Lilleby, et populært og etablert boligområde øst for Trondheim sentrum. Her bor du med kort avstand til både byliv, servicetilbud og flotte rekreasjonsområder, noe som gjør området svært etterspurt for både førstegangskjøpere, par og små familier.

Fra boligen er det gangavstand til dagligvarebutikker, treningsentre, kollektivtransport og øvrige servicefasiliteter. Området har gode bussforbindelser med hyppige avganger til Trondheim sentrum, noe som gjør hverdagen enkel både for studenter og pendlere.

I nærheten finner du populære Ladestien, som strekker seg langs sjøen og byr på flotte turmuligheter året rundt, samt badeplasser og friområder. Området byr også på flere idrettsanlegg, parker og grøntområder.

For et større utvalg av shopping og servicetilbud ligger City Lade, Sirkus Shopping og Lade Arena en kort sykkel- eller busstur unna. Her finner du et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og dagligvare.

Beliggenheten kombinerer det beste av to verdener - nærhet til natur og sjø, samtidig som du har kort vei til Trondheim sentrum og alle byens fasiliteter.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Blokk oppført i 7. etasjer over underetasje/ kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, utvendig pusset/ malt, samt innslag av fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt, tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Ingen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med telia

Parkering

Det følger ikke parkering med leiligheten. Seksjonseiere kan leie parkering i parkeringskjelleren av dem som eier plassene. Hvis det er mulighet for det kan seksjonseiere kjøpe parkeringsplass i parkeringskjelleren.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring ASA, polisenummer 3192022

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.

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

Informasjon om strømforbruk

Beregnet vektet levert energi i normert klima Pr. KVM pr. år: 77,12 kWh/m²

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 190 000

Omkostninger kjøper

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

79 750 (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))

81 140 (Omkostninger totalt)

93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 271 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 283 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 285 840 (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 8 768 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned. Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året. Kommunale avgifter er beregnet med utgangspunkt i faktura for april 2025 til og med mars 2026. Kommunale avgifter og gebyrer vil variere fra en termin til en annen.

Formuesverdi primærbolig

Kr 816 750 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 267 000 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

35/3631

Felleskostnader inkluderer

- Drifts- og serviceavtaler
- Vaktmestertjenester
- Renholdstjenester
- Elektroniske fellesavtaler
- Felles bygningsforsikring
- Løpende vedlikehold

Felleskostnadene fordeles slik:

- Felleskostnader: Kr 886
- Fastbeløp måling og avregning energi: Kr 123
- Kontingent til fellesareal: Kr 480
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: Kr 564
- Bod: Kr 105
- Måler: 1175 Varme Lilleby Triangel F: 1175/46 A konto varme og varmtvann (259 - 46): Kr 318

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 476

Andel fellesformue

Kr 14 290

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Lilleby Triangel F

Organisasjonsnummer

927725797

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Lilleby Triangel F. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra den 29.06.2020. Sameiet består av 74 boligseksjoner på eiendommen gnr. 415, bnr. 264 i Trondheim kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Det henvises til tinglyst søknad om seksjonering av 29.06.2020.

Alle seksjonseiere vil eie en ideell andel i Realsameiet Lilleby Triangel Parkering.
Alle seksjonseiere vil eie en ideell andel i Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for Sameiet Lilleby Triangel F 2024:

- Årsresultat: kr 133 209
- Egenkapital: kr 890 798
- Disponible midler: kr 890 798
- Årets endring i disponible midler: kr 133 209

Regnskapet for Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer for 2023:

- Årsresultat: kr 172 195
- Egenkapital: kr -326 864
- Disponible midler: kr -326 864
- Årets endring av disponible midler: kr 172 195

Regnskapet for Sameiet Lilleby Triangel Parkering for 2023:

- Årsresultat: kr 2 000
- Egenkapital: kr 454 572
- Disponible midler: kr 454 572
- Årets endring av disponible midler: kr 2 0

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse ved overdragelse, men sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige beboere eller andre som ferdes på sameiets område. Styret skal varsles før anskaffelse av dyr. Se husordensreglene for mer info.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 415, bruksnummer 264, seksjonsnummer 46 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 415, bruksnummer 62 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 415, bruksnummer 257 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:

HEFTELSER

18.03.2019 - Dokumentnr: 322480 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann, og avløpsledinger

Registrert feil rettighetshaver

Rettet etter tingl. §18

25.04.2023 Arkivref. 21/34504-14

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2019 - Dokumentnr: 322480 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Gjensidig rett med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg

Registrert feil rettighetshaver

Rettet etter tingl. §18

25.04.2023 Arkivref. 21/34504-14

Gjelder denne registerenheten med flere

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter registrert på eiendommen.

GRUNNDATA

29.06.2020 - Dokumentnr: 2661437 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 46

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 35/3631

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 09.07.2021. Følgende anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes:

- Oppfølging av rekkefølgekrav som har avhengighet i forhold til andre boligområder og utbygger, som tiltakshaver ikke har rår over.

Det er gjort utbedringer på de fleste av leilighetene hvor det ble avdekket forhold i strid med krav i TEK17 § 14-4. Det gjenstår imidlertid å gjøre utbedringer på to av leilighetene.

Det er fattet kommunalt vedtak vedrørende Ladeveien 18 m.fl. - Lilleby Triangel felt N1, som omhandler pålegg om ferdigstilling av leilighetsbygg samt illeggelse av tvangsmulkt. Frist for oppfyllelse av pålegget er satt til 01.07.2026. Vedtaket retter seg mot ansvarlig utbygger/hjemmelshaver og gjelder forhold knyttet til prosjektets ferdigstilling. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med vedtakets innhold og eventuelle konsekvenser. Dokumentasjon kan fås ved henvendelse til megler.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Tiltakshaver er ansvarlig for å søke om ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen.

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

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

Boligen ligger i et område med arealformål sentrumsformål - fremtidig, og ligger i

byggesone 1.

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Jarleveien/Ladeveien, del av Lilleby med planID r20130048, datert 25.8.2016.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

PlanID: r20220031

Plannavn: Fv 6668, Maskinistgata, del av Strandveien og Stiklestadveien - Alternativ 1

Hensikt: Planens formål er å sikre infrastruktur til fremtidig metrobusstrasé over Nyhavna, ivareta gode løsninger for gående og syklende, og å sikre tilstrekkelig adkomst til området. Aktuelle formål innenfor planområdet vil være fortau, sykkelveg, kollektivholdeplass, kjøreveg og tilstrekkelig areal til midlertidig bygge- og anleggsområde. Planområdet strekker seg fra rundkjøringen ved utgangen av Strindheimtunnelen i sørvest, går østover langs Skippergata, Maskinistgata, Strandveien og Stiklestadveien før den ender i krysset Stiklestadveien og Jarleveien.

Plannavn: Jarlheimsletta

PlanID: r20180046

Hensikt: Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for 68 500 m² BRA ny bebyggelse, hvorav 63 700 m² til boligformål og 4 150 m² til forretninger, bevertning, tjenesteyting og kontor. Planforslaget sikre en offentlig barnehage i eksisterende bygg som skal bevares. Planforslaget sikrer også torg, park, forbindelser gjennom området, samferdselsarealer for tilkomst med nyttekjøretøy og et avfallssugsanlegg.

Plannavn: Fridheimveien 1 og 3 og Jarleveien 12

PlanID: r20220025

Hensikt: Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bolig, næring, parkeringskjeller, torg og gate ved Fridheimveien 1 til 3 og Jarleveien 12. Det legges til rette for inntil 400 boliger og 1 200 m² næringsformål.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

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.

Sameiet har iht. vedtektene satt grensen på korttidsleie til maks 60 døgn årlig.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

BUDGIVNING I FORBRUKERFORHOLD

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

BUDGIVNING UTENFOR FORBRUKERFORHOLD

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 500 oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 3 490. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 26 948. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører, takst/tilstandsrapport, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet og utskrift av heftelser/servitutter pr. stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12 500 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

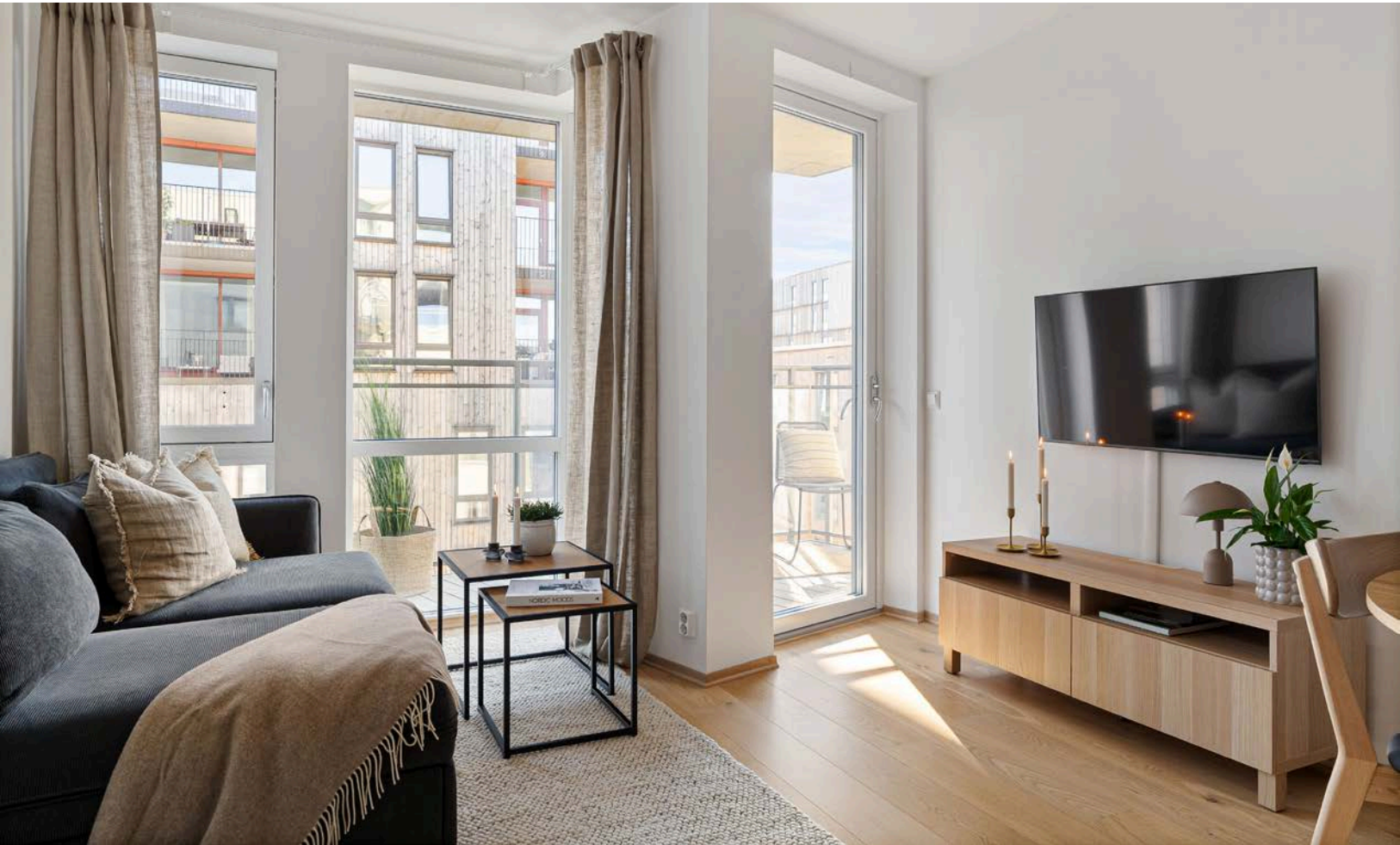
Thomas Lerstadgrind
Eiendomsmegler
thomas.lerstadgrind@aktiv.no
Tlf: 476 32 249

Oppdragstaker

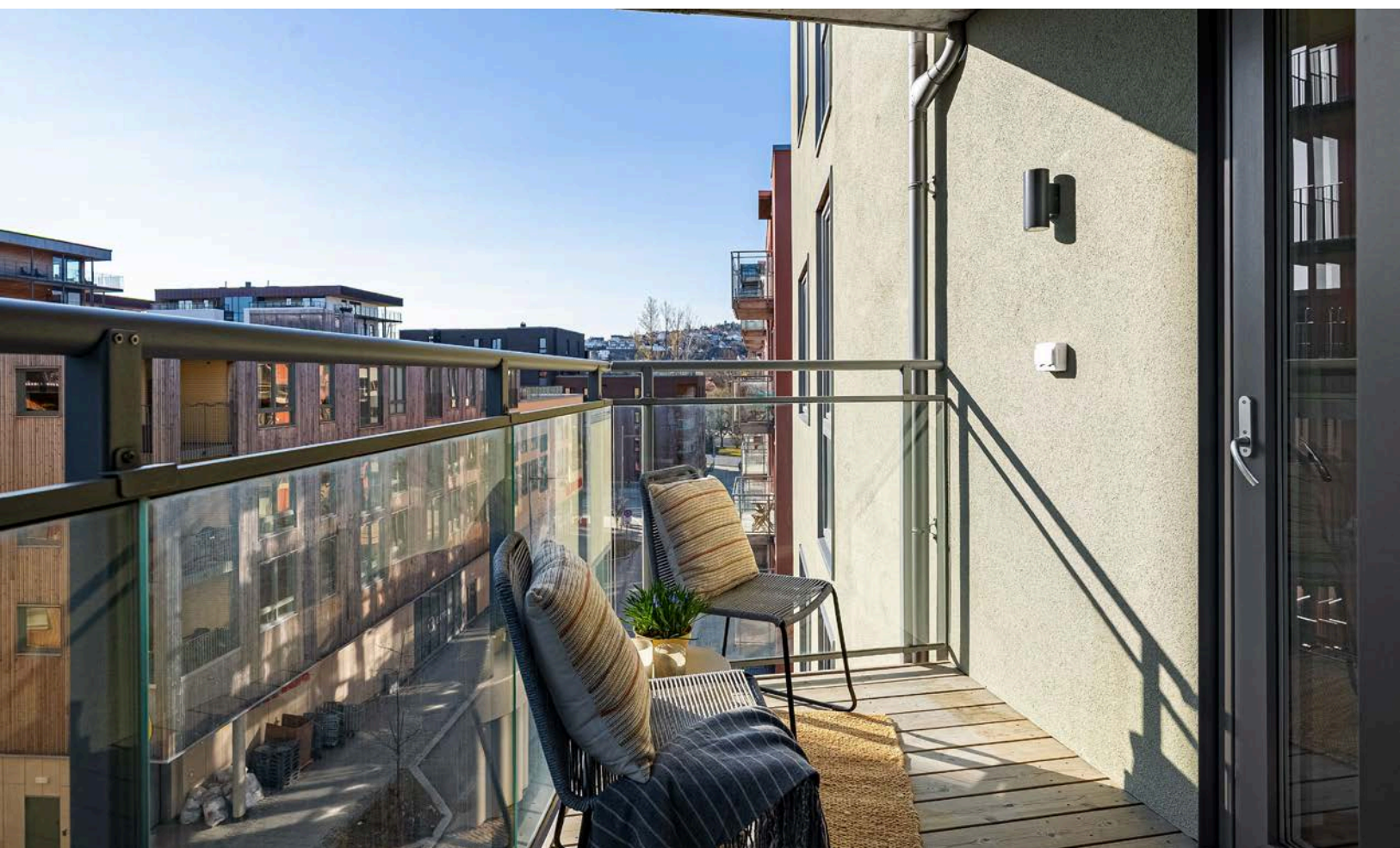
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

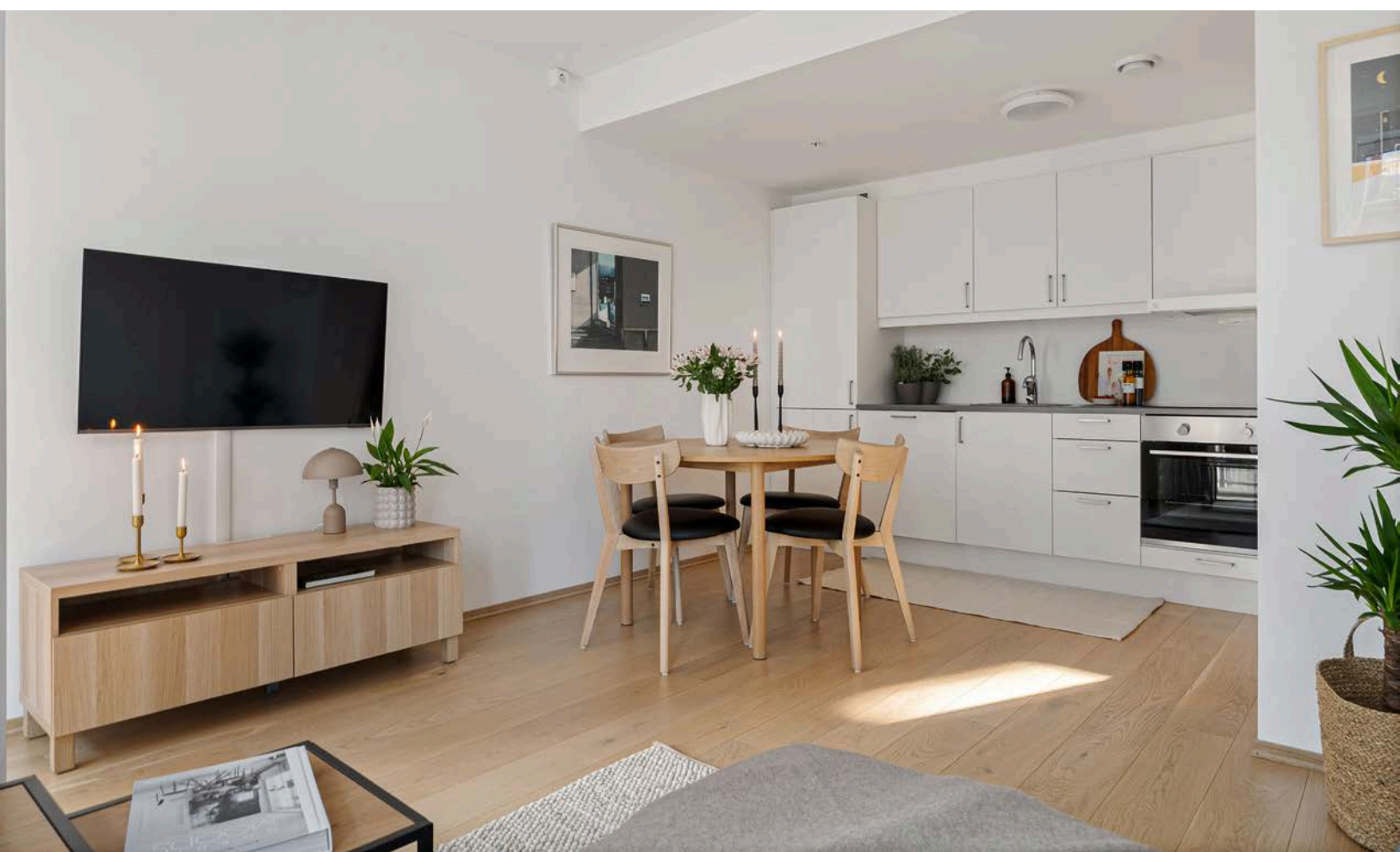
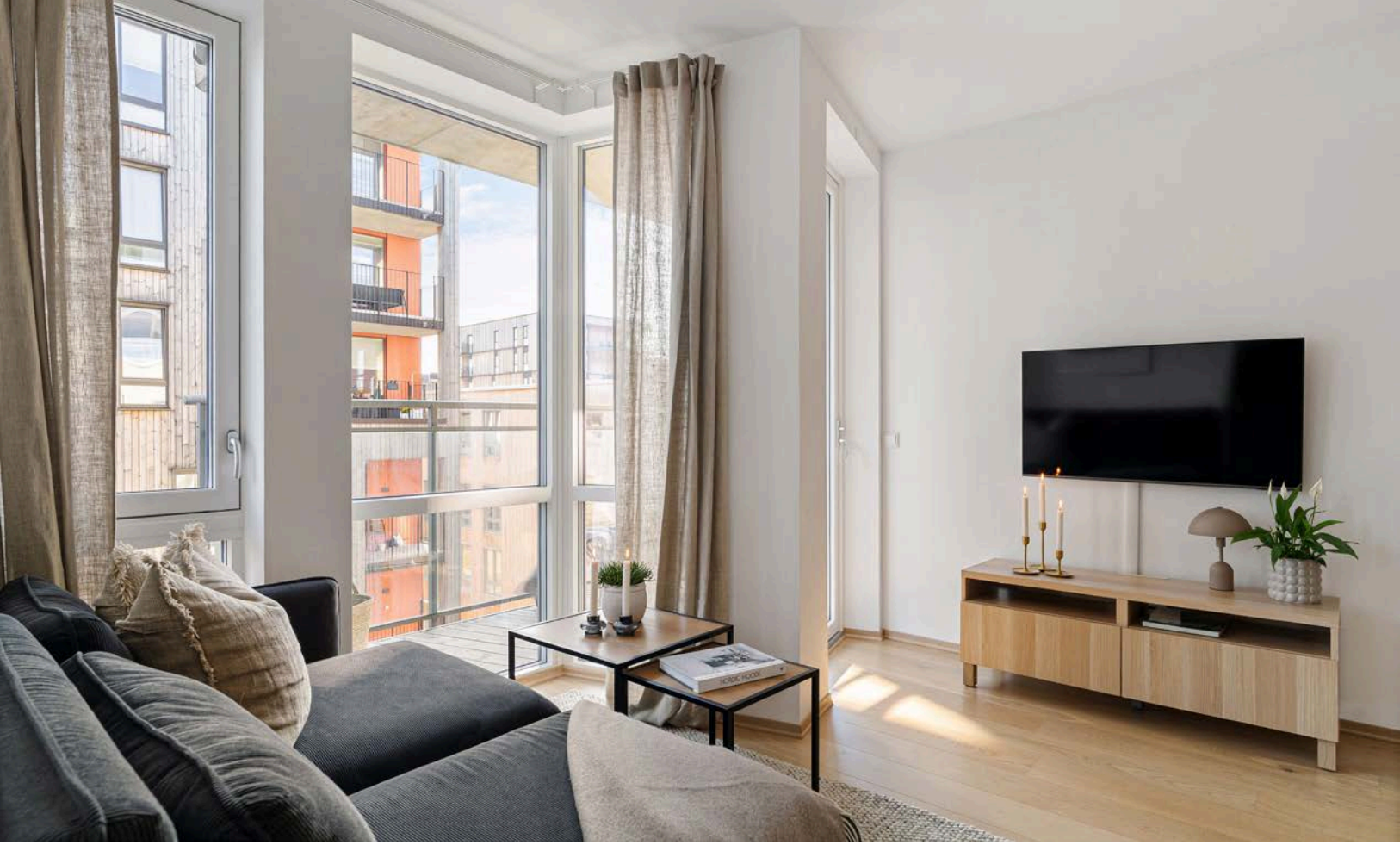
Salgsoppgavedato

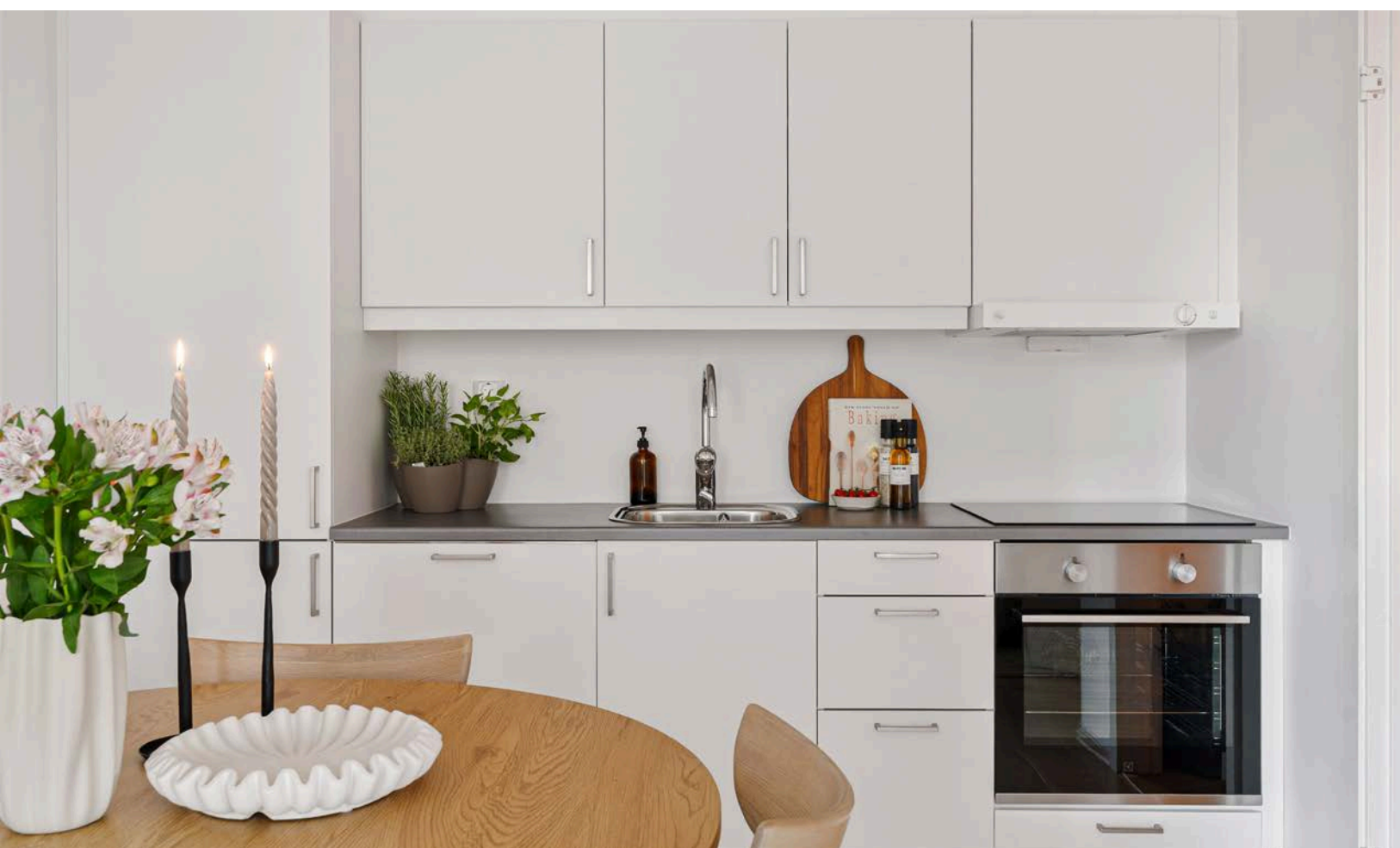
24.04.2026

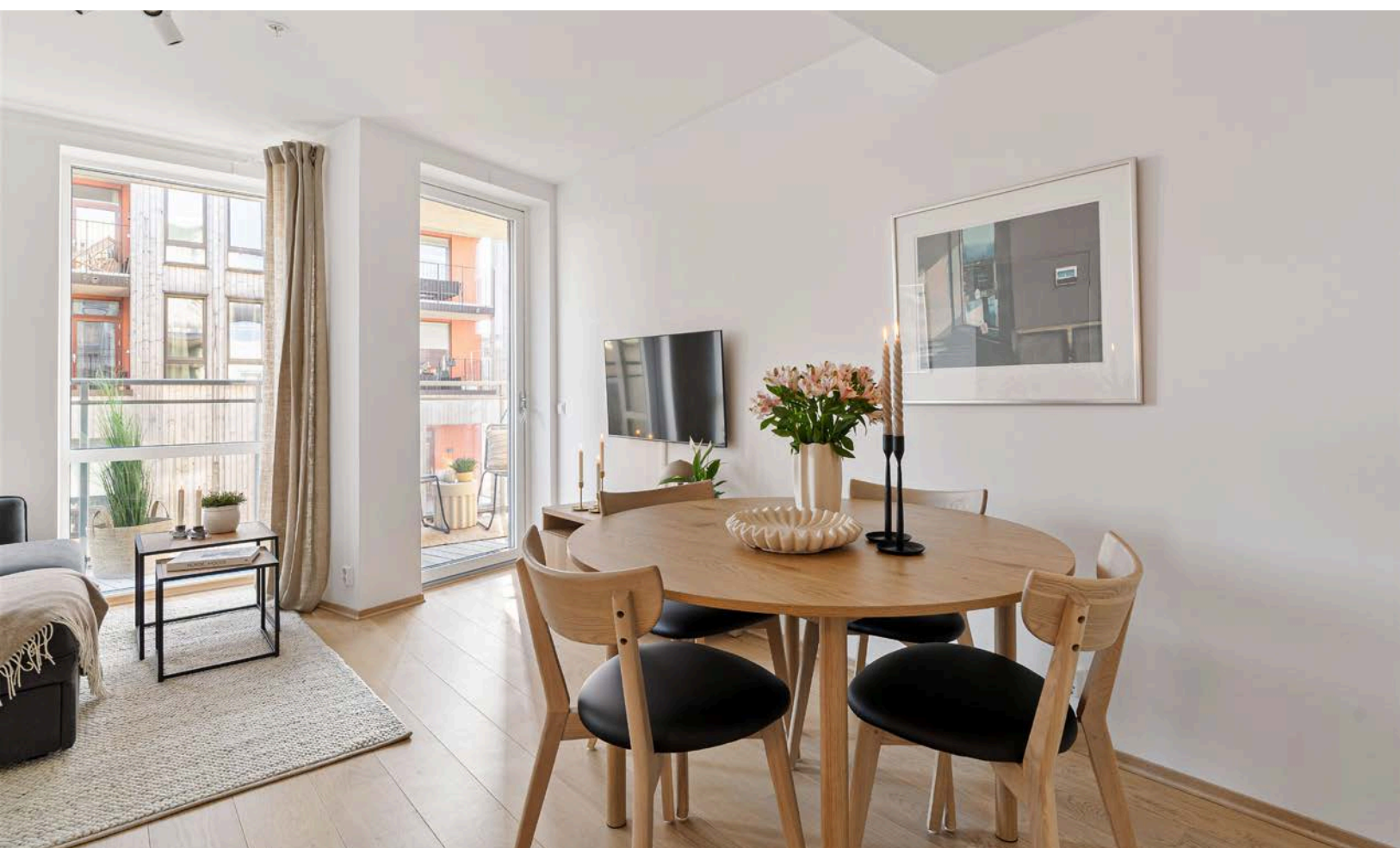












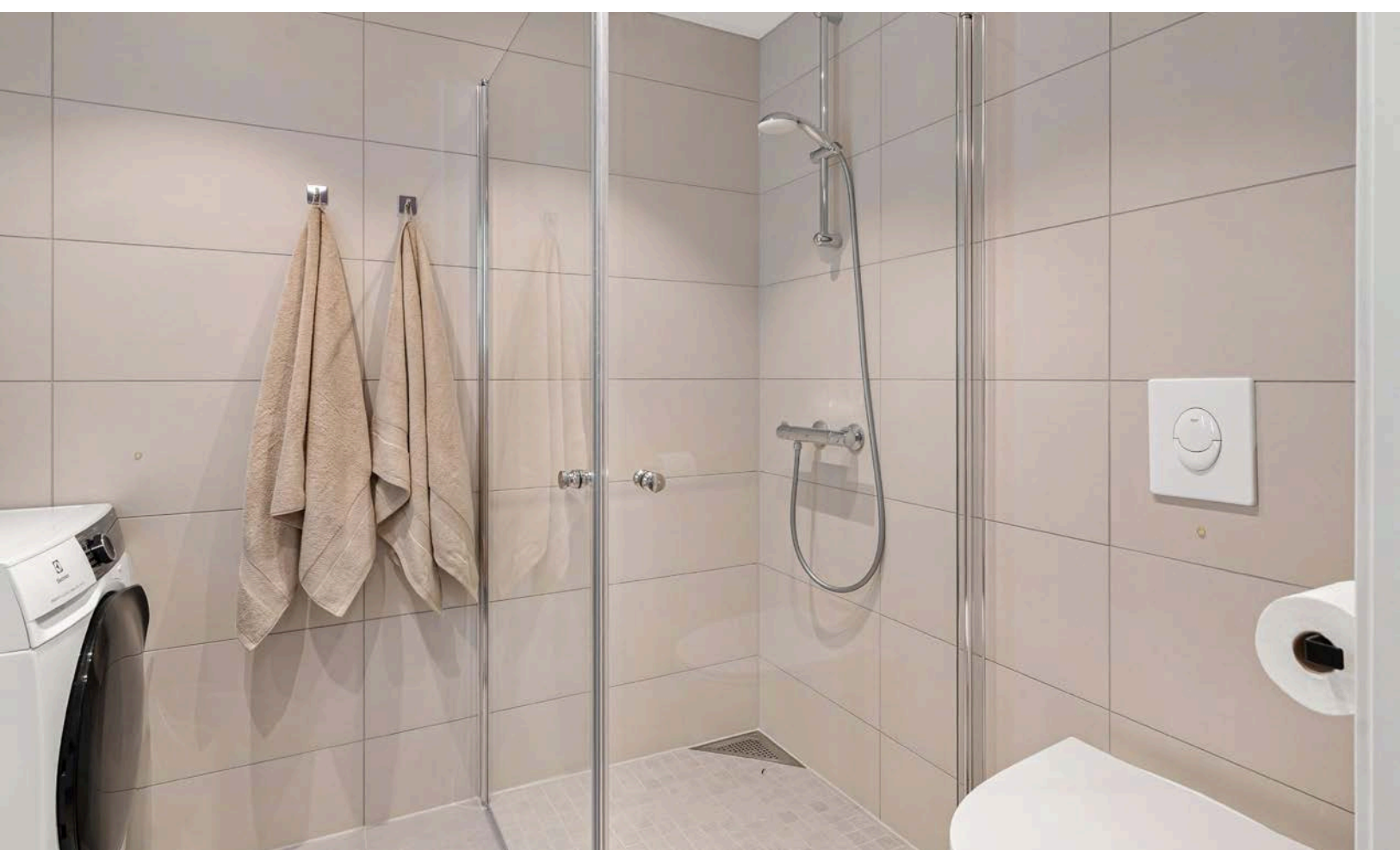


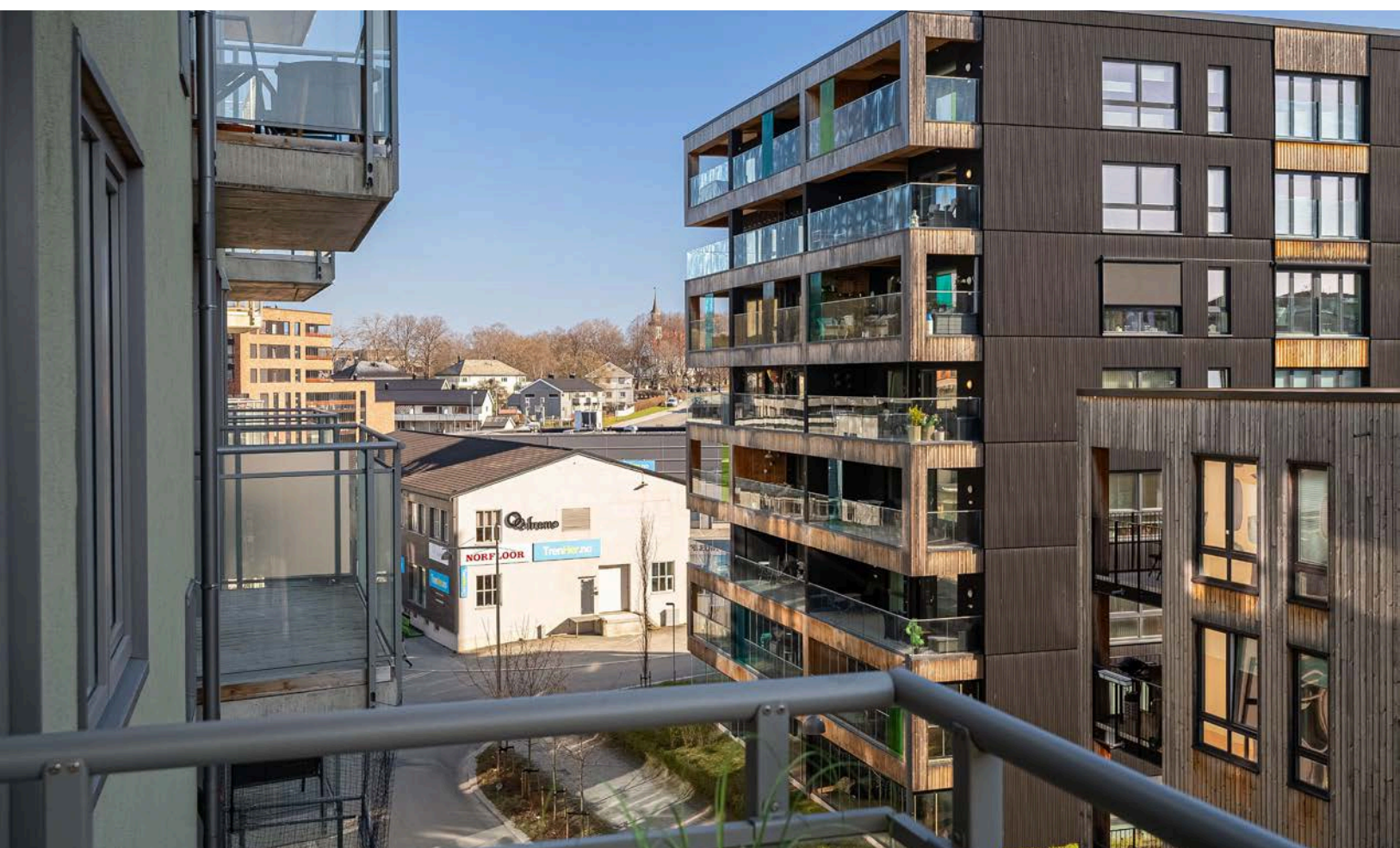










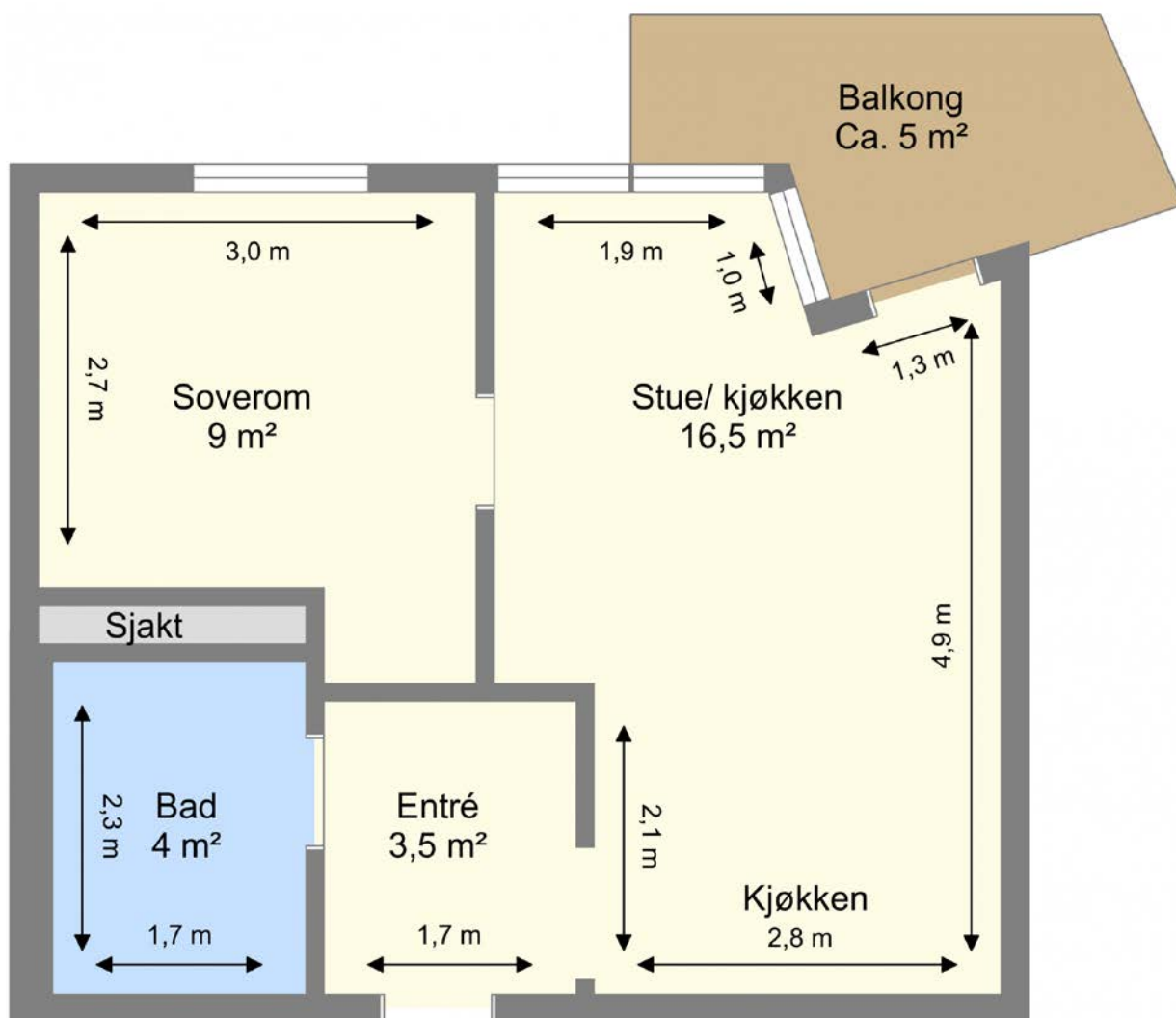






Ladeveien 38

5. Etasje



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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Ladeveien 38 - Nabolaget Lilleby - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Ladeveien Linje 2, 54, 106	2 min 0.1 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	6 min 0.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.4 km
Dronningens gate 62 Linje 9	9 min 3.3 km
Trondheim Værnes	30 min

Skoler

Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	3 min 0.2 km
Lade skole (1-10 kl.) 661 elever, 38 klasser	8 min 0.6 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	20 min 1.6 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 85 elever, 3 klasser	18 min 1.5 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	24 min 1.9 km
Cissi Klein videregående skole	19 min
Bybroen videregående skole 210 elever	8 min 3.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

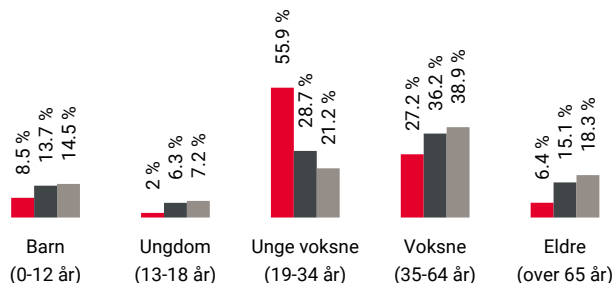
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleby	2 111	1 524
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn	9 min 0.7 km
Stabburet barnehage (2-5 år) 79 barn	10 min 0.8 km
Dronning Mauds Minne barnehage (1-5 ... 59 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Lilleby PostNord	1 min 0.1 km
Kiwi Lilleby PostNord	2 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 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Sykkel



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 78/100



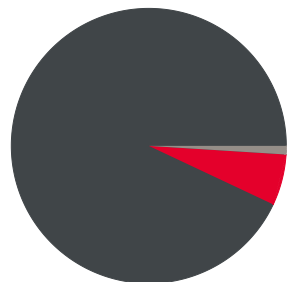
Matvareutvalg

Stort mangfold 77/100

Sport

⚽ Lilleby skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
⚽ Jarlebanen - kgb	4 min	🚶
Fotball	0.3 km	
🏊 Flex Gym	2 min	🚶
🏊 Impulse Treningssenter Lade	11 min	🚶

Boligmasse



- 6% rekkehus
- 93% blokk
- 1% annet

«Stille, rolig, nært det meste»

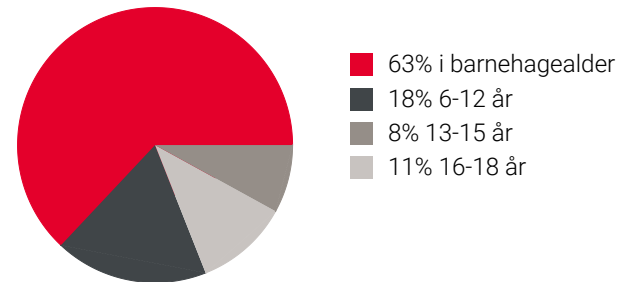
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 LadeTorget	10 min	🚶
📦 Boots apotek LadeTorget	10 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



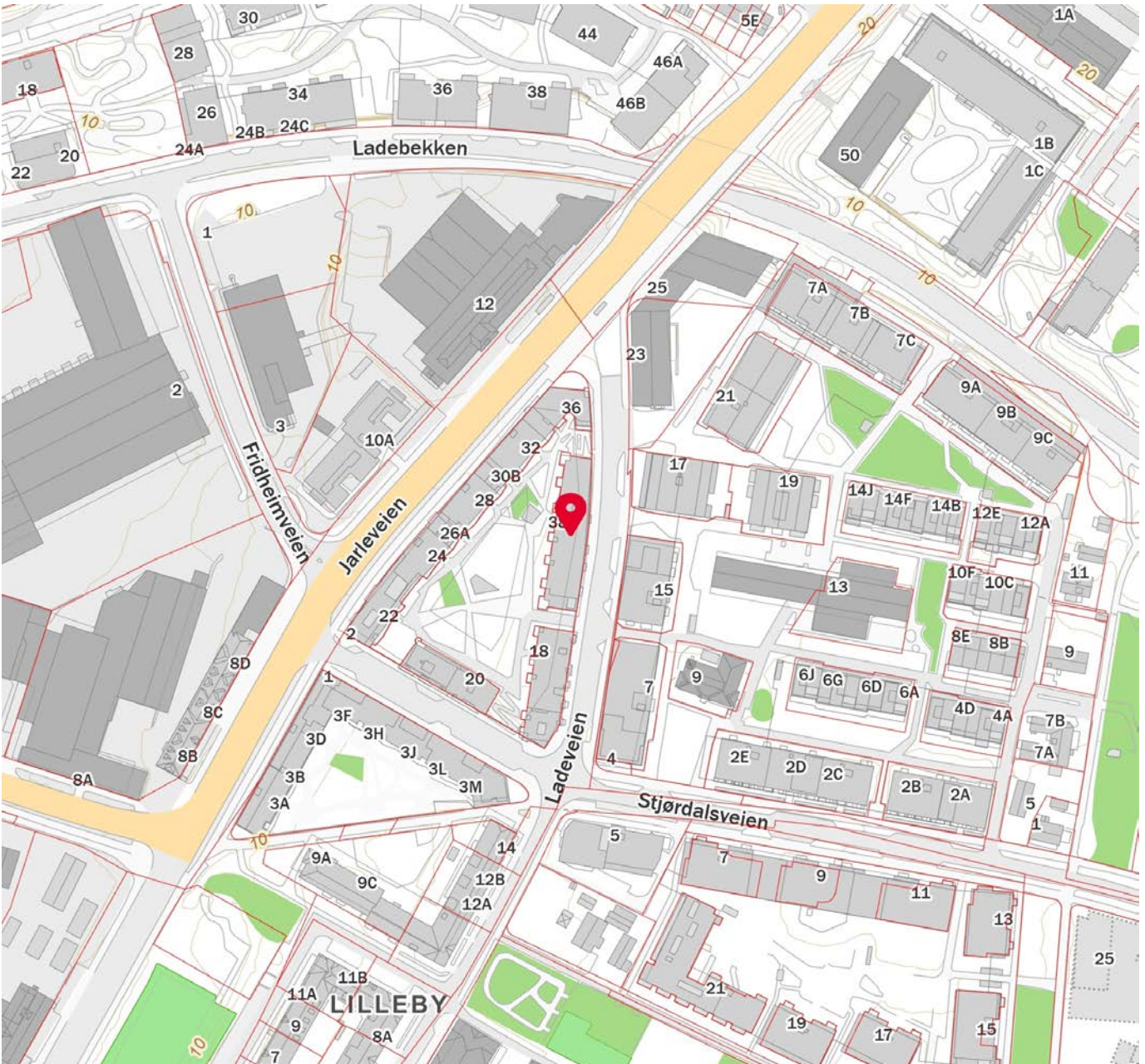
0%

54%

- Lilleby
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Sivert Stav Lyngseth

Boligen

Ladeveien 38

7066 Trondheim

5001-415/264/0/46

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring





Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Ladeveien 38 , 7066 TRONDHEIM
-  TRONDHEIM kommune
-  # gnr. 415, bnr. 264, snr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 14240-1104

Referansenummer: KX6348

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Rune Normannseth

Rune Normannseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@tft.no

473 80 371



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

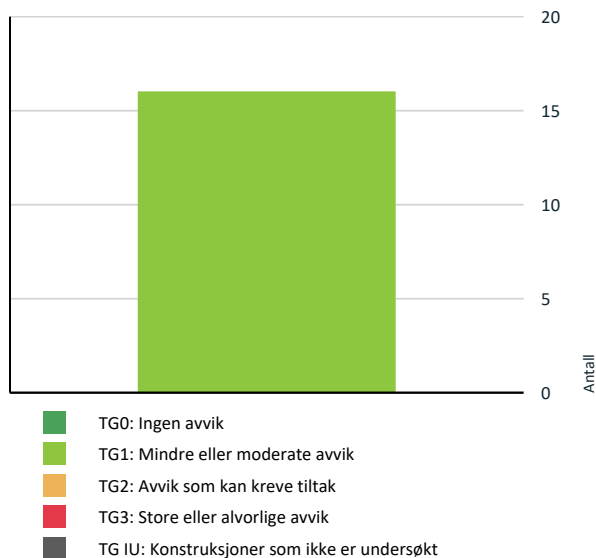
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2021

Kommentar

Anvendelse

Byggemåte: Blokk oppført i 7. etasjer over underetasje/ kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, utvendig pusset/ malt, samt innslag av fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt, teknet med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Standard

Ingen tegn på skader på overflater.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har vinduer med 3-lags glass. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør og balkongdør. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i støpt betong med terrassebord. Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret og dokumentasjon ligger på lukket system/ Bobank.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Ingen skader med behov for tiltak.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med innfellbare dusjdører, servantskap, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap. Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen fra byggeåret fremstår uten skader.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg. Avtrekket fungerte etter en enkel test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap(himling på bad). Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert i rørskapet og fungerte som tiltenkt.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern/ plast. Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.

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. .

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringdagen. Deksel ble ikke skrudd opp for kontroll. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år.

1 TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg som holder leiligheten med varmt vann og varme(gulvvarme). Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt og ingen tegn på tilstandsvekkelser blir registrert.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

El-anlegg fra byggeåret.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

Anlegget er nytt i 2021

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Dokumentasjon er framvist og befinner seg på lukket system/ Bobank.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er gjort en kontroll av HMS forhold tilknyttet gjeldende boenhet uten at det er registrert vesentlige avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	35			35	5
Kjellerbod		5		5	
SUM	35	5			5
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m² og medtatt som BRA-E.

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Rune Normannseth Samboer	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	415	264		46	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ladeveien 38

Hjemmelshaver
Lyngseth Sivert Stav

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	07.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger	07.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Kommunalinformasjon	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	14.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Ladeveien 38, 7066 TRONDHEIM

Dato for energimerking

15.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-281873

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300668684

Gårdsnummer

415

Bruksnummer

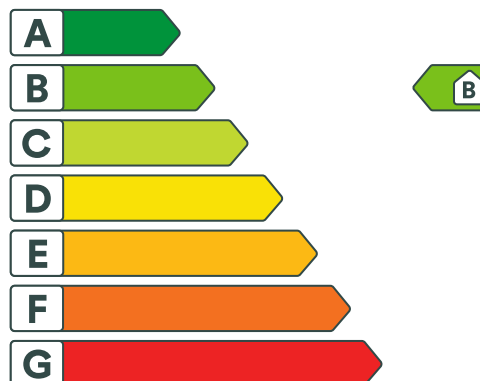
264

Seksjonsnummer

46

Bruksenhetsnummer

H0504



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

2021

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

35,0 m²

Oppvarmet bruksareal

35,0 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 bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

77,12 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

80,19 kWh/m²

Totalt levert pr. år

3 508 kWh

Vedtekter
for
Sameiet Lilleby Triangel F

(org. nr. 927 725 797)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Sist endret på årsmøte 07.05.2025

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Lilleby Triangel F. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra den 29.06.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 74 boligseksjoner på eiendommen gnr. 415, bnr. 264 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Det henvises til tinglyst søknad om seksjonering av 29.06.2020.

Alle seksjonseiere vil eie en ideell andel i Realsameiet Lilleby Triangel Parkering.

Alle seksjonseiere vil eie en ideell andel i Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, fastmontert lys, markise mv. Det er ikke tillatt å montere varmpumpe eller boblebad på fellesareal eller balkong/terrasse.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING OG BODER

Parkeringsplassene, bodene og sykkelparkering ligger i egen anleggseiendom, Realsameiet Lilleby Triangel Parkering med gnr.415 og bnr. 257.

Seksjonseiere, vil få rettigheten til sin bod/parkeringsplass ivaretatt ved tinglyst realandel(er) tilknyttet den enkelte matrikkelenhet. Jfr. 1-2, 3. avsnitt.

De seksjoner som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass(er) i Realsameiet Lilleby Triangel Parkering kan selge denne sammen med boligen eller separat. En seksjonseier kan eie og erverve en eller flere parkeringsplasser i realsameiet. Plassen kan kun leies ut eller selges til seksjonseiere sameiene i Lilleby Triangel.

Bestemmelser om dette og andre rettigheter og plikter til parkeringskjeller er regulert i egne vedtekter for Realsameiet Lilleby Triangel Parkering

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfylder vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel- TV/ internett og kontingent til realsameiene for parkering og fellesarealer som fordeles flatt.

Seksjonseierne betaler kontingent til Realsameiet Triangel Park Parkering i henhold til pkt. 4.2

Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Denne regelen kommer i hovedsak til anvendelse når nye tiltak i regi av sameiet medfører nye kostnader.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen (e) i den utstrekning det er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Fravikelse

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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget blant styrets medlemmer.

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av

styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren:

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedtekter

Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøtet den 02.06.2020

1. Navn og sameiegjenstand

Sameiets navn er Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommen, gnr. 425 bnr. 62 i Trondheim kommune. ("**Eiendommen**").

Sameiere i Eiendommen er andels-/seksjonseiere i følgende boligselskap:

- Sameiet Lilleby Triangel A og B, org.nr. 925 226 017 47 sameieandeler
- Sameiet Lilleby Triangel G, org.nr. 925 226 092 54 sameieandeler
- Sameiet Lilleby Triangel H, org.nr. xxx 21 sameieandeler
- Sameiet Lilleby Triangel C, org.nr. xxx 29 sameieandeler
- Sameiet Lilleby Triangel F, org.nr. xxx 74 sameieandeler
- Sameiet Lilleby Triangel D og E, org.nr xxx 54 sameieandeler

Org.nr. for sameiene tilføres vedtektene etter hvert som de registreres i Brønnøysundregistrene

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk ("**Sameiebrøken**").

Grunnlaget for sameiebrøken er antall boliger i det respektive boligselskapet. Dette danner grunnlag for fordeling av kostnader og stemmerett.

2. Sameieandelene

Sameieandelene er å anse som tilbehør til den enkelte seksjon i boligselskap som nevnt i pkt. 1 («**Hovedeiendommene**») i henhold til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d) og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at Hovedeiendommen følger med.

Realsameiets eiendom er definert til fellesarealer med grøntarealer og lekeplasser. Realsameiets område er definert i **vedlegg 1** til vedtektene

3. Bruk av Eiendommen

Hver sameier har rett til bruk av Eiendommen.

Bruken fordeles mellom sameierne og utøves som fastsatt i det følgende:

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet 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.

Sameiet kan ikke fatte vedtak som berører bruksrettighetene slik de er angitt i punktene overfor uten at de berørte sameierne gir sitt skriftlige samtykke.

4. Vedlikehold mv.

Vedlikehold av Eiendommen besørges og bekostes av Sameiet. Renhold og opprydding mv. etter egen bruk besørges av den enkelte sameier for egen regning.

5. Fordeling av felleskostnader. Regnskap og revisjon.

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte sameiers bruk, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr. sameier med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnad anses blant annet kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen, herunder forsikring, gartner, brøyting, strøing, renhold, regnskap og strøm.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av kostnadene.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte. Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

6. Sameiermøtet

6.1 Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet og skal avholdes hvert år, senest 30. juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når et av boligselskapene nevnt i punkt 1 krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Styrene i boligsameiene representerer sine andeler i Sameiet i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ved valg av styremedlemmer der kandidaten ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. Endringer på Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
3. Endring av vedtektene

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

6.3 Møte

Styret i de boligselskap som er nevnt i vedtektenes punkt 1 møter i sameiermøtet og representerer boligselskapets sameieandeler. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

6.4 Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 1 uke og høyst 2 uker.

Innkallingen skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

6.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
- b) velge styremedlemmer.

Regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til styrene i boligsameiene. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) og b), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

6.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. Styret

7.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og fem andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Det skal fortrinnsvis være en representant fra hvert boligsameie.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

7.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

7.5 Styrets disposisjonsrett

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 av styrets leder.

8. Inhabilitet

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

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

9. Hvem som kan forplikte sameiet utad. Signatur.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

10. Mindretallsvern

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

11. Oppløsning og bruksdeling

En sameier kan ikke kreve bruksdeling eller oppløsning av Sameiet, jfr. lov om sameige §§ 14 og 15.

12. Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

13. Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser

Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Ladejarlen Utvikling AS innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstilling. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av eierne i denne perioden.

1. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til Sameiets område inntil hele feltet er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene.
2. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av Sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
3. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

Vedlegg: Kart over realsameiets område

Vedtekter

Sameiet Lilleby Triangel Parkering

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøtet den 02.06.2020, endret i ekstraordinært årsmøte 15.11.2021 og ordinært årsmøte 24.05.2022.

1. Navn og sameiegjenstand

Sameiets navn er Sameiet Lilleby Triangel Parkering (**«Sameiet»**).

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommen gnr. 415 bnr. 257 i Trondheim kommune. ("**Eiendommen**").

Sameiere i Eiendommen er seksjonseiere i følgende boligselskap:

Sameiere i Eiendommen er seksjonseiere i følgende boligselskap:

- Sameiet Lilleby Triangel A og B, gnr. 415 bnr. 261, org.nr. 925 226 017
- Sameiet Lilleby Triangel G, gnr. 415 bnr. 265, org.nr. 925 226 092
- Sameiet Lilleby Triangel H, gnr. 415 bnr. 266, org.nr. 926 201 883
- Sameiet Lilleby Triangel C, gnr. 415 bnr. 262, org.nr. 925 792 519
- Sameiet Lilleby Triangel F, gnr. 415 bnr. 264, org.nr. 927 725 797
- Sameiet Lilleby Triangel D og E, gnr. 415 bnr. 263, org.nr. 927 224 224

Sameiene i Prosjektet Lilleby Triangel sør vil tilkomme etter hvert som de ferdigstilles. Dette ansees ikke som vedtektsendring.

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk ("**Sameiebrøken**").

2. Sameieandelene og sameiets eiendom

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Parkeringsameiet Lilleby Triangel sin eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner. Eierandelene er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel: En bod tilsvarer en eierandel på 1/561. En p-plass tilsvarer en eierandel på 2/561.

Nevner i brøk vil tilføres disse vedtekter så snart denne er klarlagt.

Dette danner grunnlag for fordeling av kostnader og stemmerett.

Sameieandelene knyttet til bod er å anse som tilbehør til den enkelte seksjon i boligselskap som nevnt i pkt. 1 (**«Hovedeiendommene»**) i henhold til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d). Sameieandel knyttet til p-plass kan avhendes uavhengig av boligseksjonen, til seksjonseiere tilknyttet dette sameiet.

Sameiets eiendom er definert til parkeringsplasser, boder og fellesarealer registrert i grunnboken som anleggseiendom.

Parkeringskjelleren består av totalt 143 parkeringsplasser og 275 boder.

Ladejarlen Utvikling AS rettighetshavere til usolgte parkeringsplasser og kan leie ut disse til seksjonseiere i sameiene under pkt. 1, samt kjøpere i prosjektet Lilleby Triangel Sør frem til de er solgt til seksjonseiere. Parkeringsplasser kan kun selges til seksjonseiere i Sameiere i prosjektene Lilleby Triangel og Lilleby Triangel Sør.

3. Bruk av Eiendommen

Hver sameier har rett til bruk av Eiendommen.

Bruken fordeles mellom sameierne og utøves som fastsatt i det følgende:

Parkering

Seksjonseiere i sameiene definert i pkt 1, som har kjøpt rettighet til parkeringsplass har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller. Enkelte seksjonseiere kan gis rett til erverv av flere faste parkeringsplasser. For disse vil det antall parkeringsplasser de har ervervet følge med ved salg av seksjon eller de kan selges til seksjonseiere under pkt 1.

Oversikt over seksjonseiere med rett til parkering følger også som bruksrettsplan (**vedlegg 1**) Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier, og gis fullmakt til å endre bruksrettsplanen uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshaverne.

En sameier som selger sin(e) parkeringsplass(er)plikter å gi forretningsfører og styret i Sameiet beskjed om hvem som er ny eier av parkeringsplassene(e) og fra hvilken dato.

Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Realsameie Lilleby Triangel Parkering behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Parkeringskjelleren er tilrettelagt for lading av el-bil. Seksjonseiere med rett til parkering kan kjøpe dette ved innflytting eller senere.

Bilvask er ikke tillatt i garasjelegget. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. Styret kan for øvrig fastsette nærmere regler for bruk av parkeringskjelleren.

Bod i Parkeringskjeller

Hver sameier i sameiene under punkt 1 har eksklusiv bruksrett til en bod i parkeringskjeller. Fordelingen av boder fremgår av **vedlegg 1**. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid eier de ulike boder.

Boder og parkeringsplasser tildeles av utbygger ved overtakelse. Bytte eller endringer etter dette krever samtykke fra de involverte rettighetshavere.

Felles bestemmelser

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i henhold til dette punkt, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører bruksrettighetene slik de er angitt i punktene overfor uten at de berørte sameierne gir sitt skriftlige samtykke.

Det er kun lov å parkere på egne plasser. Overtredelser vil medføre til borttauing på eiers regning.

4. Vedlikehold mv.

Vedlikehold av Eiendommen besørges og bekostes av Sameiet. Dette omfatter også stell og renhold. Renhold og opprydding mv. etter egen bruk besørges av den enkelte sameier for egen regning.

5. Fordeling av felleskostnader. Regnskap og revisjon.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av sameiet fordeles flatt mellom alle sameiere. De sameierne som disponerer parkeringsplass betaler i tillegg et flatt beløp i forhold til det antall parkeringsplasser de disponerer.

Som felleskostnad anses blant annet kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen, herunder forsikring, gartner, renhold, regnskap og strøm.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av kostnadene.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte. Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

6. Sameiermøtet

6.1 Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet og skal avholdes hvert år, senest 30. juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når et av boligselskapene nevnt i punkt 1 krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Styrene i boligsameiene representerer sine andeler i Sameiet i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ved valg av styremedlemmer der kandidaten ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. Endringer på Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
3. Endring av vedtektene

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

6.3 Møte

Styret i de boligselskap som er nevnt i vedtektenes punkt 1 møter i sameiermøtet og representerer boligselskapets sameieandeler. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

6.4 Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 1 uke og høyst 2 uker.

Innkallingen skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

6.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
- b) velge styremedlemmer.

Regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til styrene i boligsameiene. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) og b), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

6.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. Styret

7.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og fem øvrige styremedlemmer. Det skal velges en fra hvert av sameiene under pkt 1. Varamedlemmer kan velges. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

Ved stifting av sameiet sitter utbygger i styret.

7.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

7.5 Styrets disposisjonsrett

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 av styrets leder.

8. Inhabilitet

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

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

9. Hvem som kan forplikte sameiet utad. Signatur.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

10. Mindretallsvern

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

11. Oppløsning og bruksdeling

En sameier kan ikke kreve bruksdeling eller oppløsning av Sameiet, jfr. lov om sameige §§ 14 og 15.

12. Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

13. Kameraovervåkning

På grunn av sikkerhet i forhold til sameiets bygninger, tomteareal og øvrige eiendeler kan det monteres overvåkningskamera på eiendommen. Overvåkningskamera skal merkes slik at beboere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

14. Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser

Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Ladejarlen Utvikling AS innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstilling. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av eierne i denne perioden.

1. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til Sameiets område inntil hele feltet er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene.
2. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av Sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygde har utbygger som

hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

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

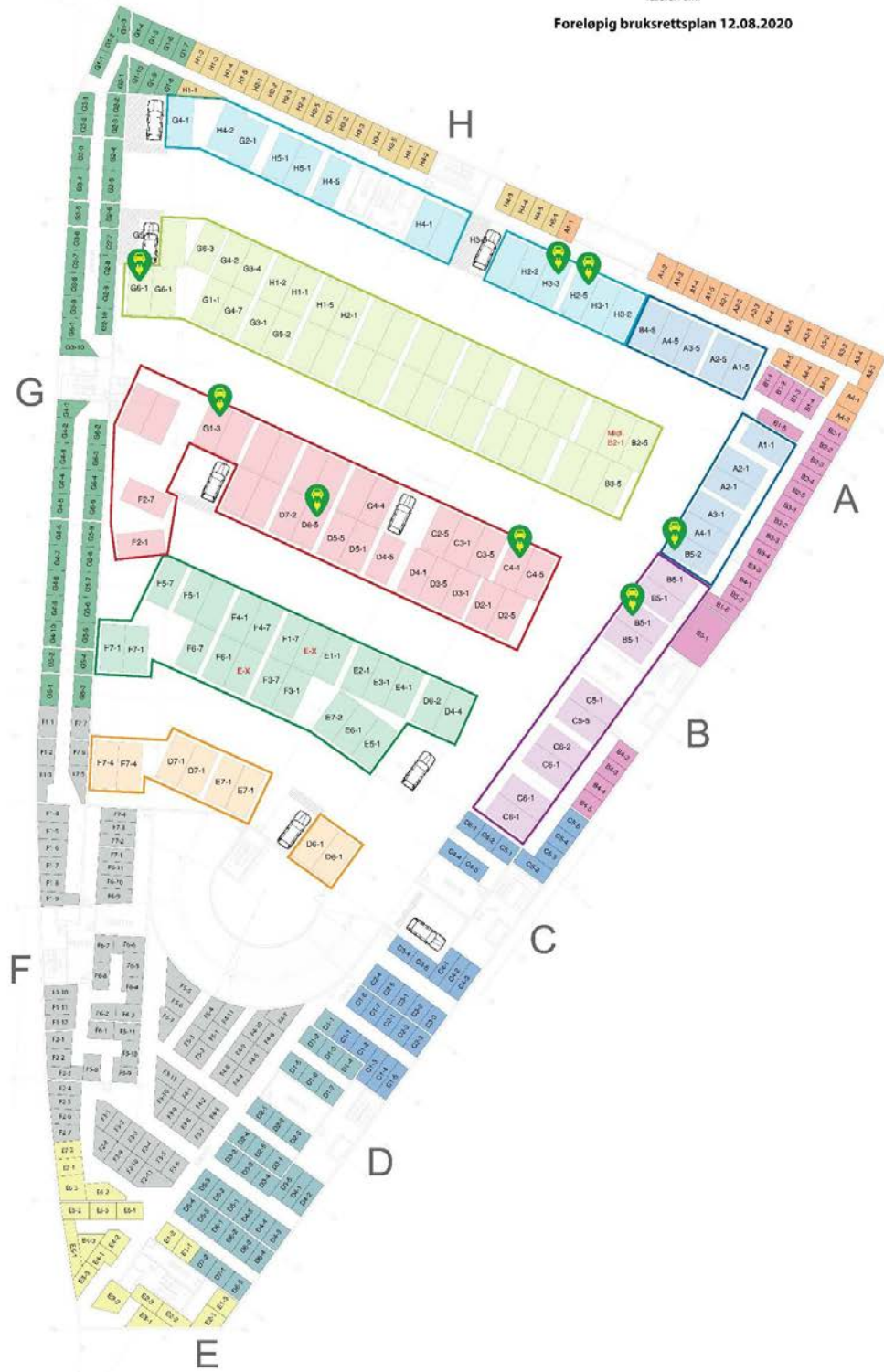
Vedlegg:

Bruksrettslplan ihh til pkt 3

Lilleby Triangel

Tips: Du kan endre hvilke lag som skal vises fra lag-panelet i PDF-leseren din.

Foreløpig bruksrettsplan 12.08.2020



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET LILLEBY TRIANGEL F

Vedtatt på ordinært årsmøte 23.11.2021.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

1. ANSVAR:

- 1.1. Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger og fellesareal.
- 1.2. Seksjonseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.
- 1.3. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

2. BRUK AV EGEN BOLIG

Beboerne skal sørge for:

- 2.1. at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet. Vannkraner til oppvask- og vaskemaskiner stenges når de ikke er i bruk.
- 2.2. at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- 2.3. å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet. - straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- 2.4. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres i å holde øye med fasade utenfor egen bolig, ved inngangsparti og balkonger.
- 2.5. at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- 2.6. Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til brannvernloven og ikke sjenerer naboene. Gassbeholdere til grill skal oppbevares på balkongen eller terrassen. Grilling på balkong skal ikke forekomme etter kl. 22.00.
- 2.7. Det er ikke tillatt å lagre ildsfarlige eller eksplosive stoffer som f.eks. drivstoff og propan (gass til grill) i bod / garasje. I boden er det heller ikke tillatt å oppbevare matvarer. Dette kan tiltrekke seg skadedyr som rotter og mus.
- 2.8. Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, legger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

3. REGLER FOR RO I LEILIGHETENE

1. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.
2. Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Det skal være alminnelig nattemo i tidsrommet kl. 23.00–07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikklegger og musikkinstrument. Støy, herunder høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 21.00.
3. Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid bør naboer varsles på forhånd.

4. BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

Fellesareal; trappeoppganger, kjellerrom, lekeplass, grøntområder og parkeringsplass

- 4.1. Enhver beboer plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de enkelte øvrige beboere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.
- 4.2. Unngå skade på fellesarealet da det påfører selskapet – og dermed beboerne – nødvendige utgifter.
- 4.3. Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom.
- 4.4. Kjøretøy, sykler, barnevogner, handlevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på i fellesareal.
- 4.5. Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødig sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger.
- 4.6. Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.
- 4.7. Enhver beplantning eller endring på fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.
- 4.8. Dører til kjellere/bod arealer skal alltid holdes låst.
- 4.9. Røyking er forbudt i innvendige fellesområder samt i garasjen. Røyking må for øvrig ikke være til sjenanse for andre.

5. DYREHOLD

- 5.1. Det er tillatt med dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige beboere eller andre som ferdes på sameiets område. Styret skal varsles før anskaffelse av dyr.
- 5.2. Det presiseres at seksjonseier har ansvar for dyreholdet i utleide leiligheter.
- 5.3. Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlige personer, og holdes langt unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.
- 5.4. Lufting av dyr skal skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at dyr gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.
- 5.5. Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyr må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller liknende), trivselen innen sameiet, eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.
- 5.6. Styret har fullmakt til å sørge for at dyr som går løst blir fanget, samt at de som ikke er merket med eiers navn/adresse blir omplassert eller fjernet.

6. AVFALL

- 6.1. Avfall skal anbringes i oppsatte containere. Kildesortering av søppel skjer i samsvar med renholdsverkets anvisning.
- 6.2. Avfall emballeres i hele poser og knyttes godt igjen. Papp brettes sammen før det kastes i pappcontaineren.
- 6.3. Avfall må under ingen omstendigheter settes utenfor søppelsjaktene/søppelcontainere.
- 6.4. Avfall skal heller ikke plasseres på fellesområder, i garasjen eller på balkongen. Styret forbeholder seg i så fall retten til fjerne dette uten varsel for eiers regning..

7. BRUK AV EGEN EID PARKERINGSPLASS

7.1 Egne parkeringsplasser skal kun benyttes til oppstilling av kjøretøyer, og ikke lagringsplass for annet løsøre. Parkering skal kun skje innenfor oppmerkede linjer.

1. Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på sameiets gangveier, med unntak av nødvendig syke transport, legebekyk eller nødvendig tilbringertjeneste.

8. DIVERSE

- 8.1. Eventuelle klager på andre beboere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tas opp direkte med vedkommende beboer, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Eiers brudd på forpliktelser overfor boligselskapet utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarel fra boligselskapet, kan boligselskapet pålegge eieren å selge boligen.

Sameiet Lilleby Triangel F - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		999 396	951 960	999 504	1 049 500
Tillegg elektroniske fellesavtaler		420 912	370 296	420 600	437 640
Andre tillegg	1	344 544	286 824	286 584	519 480
Andre driftsinntekter		0	10 000	0	0
Sum driftsinntekter		1 764 852	1 619 080	1 706 688	2 006 620
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-11 985	-11 985	-11 985	-11 985
Styrehonorar		-85 000	-85 000	-85 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-127 226	-122 894	-127 226	-131 500
Honorar administrative tjenester		-3 569	-3 488	-3 570	-3 570
Eksterne honorar	3	-71 193	-162 178	-12 000	-11 250
Kontingent/felleskostnader	4	-511 409	-535 783	-286 584	-519 480
Drifts- og serviceavtaler	5	-41 228	-42 921	-43 000	-45 700
Vaktmestertjenester		-19 151	-24 227	-25 500	-35 000
Renholdstjenester		-53 162	-69 189	-80 000	-128 500
Løpende vedlikehold	6	-14 845	-97 219	-50 000	-55 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-79 000	-91 300
Elektroniske fellesavtaler		-416 792	-397 663	-420 600	-437 640
Forsikring		-52 649	-173 919	-296 400	-111 000
Energi, felles	7	44 099	-30 000	-45 000	-45 000
Andre driftsutgifter	8	-289 616	-22 551	-19 000	-9 000
Sum driftskostnader		-1 653 726	-1 779 016	-1 584 865	-1 735 925
DRIFTSRESULTAT		111 126	-159 936	121 823	270 695
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		22 094	25 430	12 000	12 000
Finanskostnader		-11	0	0	0
Netto finansposter		22 083	25 430	12 000	12 000
Resultat før skattekostnad		133 209	-134 506	133 823	282 695
Ordinært resultat etter skatt		133 209	-134 506	133 823	282 695
ÅRSRESULTAT	9, 12	133 209	-134 506	133 823	282 695
Disponering av totalresultat:		133 209	-134 506	133 823	282 695
Overført til annen egenkapital		133 209	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-134 506	0	0

Sameiet Lilleby Triangel F - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	10 400	2 108
Forskutterte kostnader MBU	10	318 461	347 412
Periodiserte kostnader	10	285 487	104 198
Andre fordringer	10	16 156	16 156
Mellomregning Klare Finans	10	21 544	26 387
Opptjente renter	10	22 094	25 430
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	955 027	656 004
Sum omløpsmidler		1 629 169	1 177 695
SUM EIENDELER		1 629 169	1 177 695

Sameiet Lilleby Triangel F - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	890 798	757 590
Sum egenkapital		890 798	757 590
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		243 684	1 660
Forskudd kunder		28 795	24 277
Forskutterte inntekter MBU		435 892	320 069
Påløpte kostnader		30 000	74 099
Sum kortsiktig gjeld		738 371	420 105
Sum gjeld		738 371	420 105
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 629 169	1 177 695

Sted: _____, dato: _____

Lill Tove Wøtjen Sigernes
Leder

Simon Tegnander
Styremedlem

Kai Terje Dretvik
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne 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 tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg bod	44 400	44 400
Kontingent	300 144	242 424
Sum andre tillegg	344 544	286 824

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	11 985	11 985
Sum personalkostnader	11 985	11 985

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	15 193	14 165
Juridisk rådgivning	56 000	148 013
Sum eksterne honorarer	71 193	162 178

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Juridisk rådgivning gjelder bistand fra Adnor Advokat AS i sak mot Advokatfirmaet Melø AS.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	511 409	535 783
Sum felleskostnad velforening/sameie	511 409	535 783

Boligselskapet er underlagt Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer og Sameiet Lilleby Triangel Parkering. Det er i 2024 innbetalt kr.167 105,- ekstraordinært til Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	0	3 053
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	33 617	35 776
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	535	1 070
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	7 076	3 023
Sum drifts- og serviceavtaler	41 228	42 921

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	0	72 268
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	8 760	24 951
Reparasjon og vedlikehold uteområde	5 550	0
Reparasjon og vedlikehold annet	535	0
Sum vedlikehold	14 845	97 219

Note 7 - ENERGIKOSTNADER

	2024	2023
Energikostnader		
Energikostnader strøm	30 000	30 000
Fellesenergi avregning	-74 099	0
Sum energikostnader	-44 099	30 000

74 099 kr gjelder tilbakeføring av tidligere avsatte kostnader. Det er avsatt 30 000 kr for avregning målingsbaserte utgifter i 2024.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	270	0
Generalforsamling/årsmøte	0	2 975
Kurskostnader	3 950	9 000
Bankgebyrer	677	774
Andre gebyrer	4 884	7 342
Tilskudd bomiljø	0	2 438
Andre kostnader	279 855	22
Sum andre driftsutgifter	289 616	22 551

Andre kostnader gjelder domavslutning i Trøndelag Tingrett vedrørende gulvvarmesak.

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	757 590	892 095
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	133 209	-134 506
Årets endring i disponible midler	133 209	-134 506
Disponible midler i periodens slutt	890 798	757 590
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	890 798	757 590

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	955 027	656 004
Sum bankinnskudd	955 027	656 004

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	757 590	892 095
Annen egenkapital 01.01	757 590	892 095
Årets resultat	133 209	-134 506
Annen egenkapital 31.12	890 798	757 590
SUM EGENKAPITAL 31.12	890 798	757 590

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613156262
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 989091646 Navn KART- OG OPPMALINGSKONTORET Adresse Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 918056211 Navn LADELARLEN UTVIKLING AS Bruksenhet Adresse c/o AF Gruppen Norge AS, Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 5001 Gnr 415 Bnr 264

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
5001	415	264	0	1	35 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	2	33 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	3	39 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	4	44 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	5	44 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	6	44 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	7	36 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	8	48 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	9	78 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	10	47 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	11	34 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	12	35 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	13	35 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	14	81 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	15	44 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	16	44 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	17	44 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	18	44 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	19	48 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei



Doknr: 2661437 Tinglyst: 29.06.2020
 STATENS KARTVERK


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	415	264	0	20	78 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	21	47 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	22	34 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	23	35 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	24	35 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	25	81 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	26	44 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	27	44 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	28	44 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	29	44 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	30	48 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	31	78 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	32	47 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	33	34 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	34	35 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	35	35 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	36	81 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	37	44 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	38	44 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	39	44 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	40	44 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	41	48 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	42	78 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	43	47 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	44	34 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	45	35 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	46	35 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	47	81 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	48	44 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	49	44 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	50	44 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	51	44 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	52	48 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei

03.06.2020 10.53

Side 2 av 3

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	415	264	0	53	78 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	54	47 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	55	34 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	56	35 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	57	35 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	58	81 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	59	43 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	60	44 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	61	44 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	62	44 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	63	48 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	64	78 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	65	47 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	66	34 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	67	35 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	68	113 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	69	44 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	70	44 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	71	128 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	72	47 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	73	34 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	264	0	74	35 / 3631	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Søknad om seksjonering


Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Trondheim	Postboks 2300 Torgarden, 7434 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	
Ladejarlen Utvikling AS	918 056 211	ars@prosjektpartner.net	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
c/o AF Gruppen Norge AS, Postboks 6272 Etterstad	0603	Oslo	902 03 532

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim	415	264	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
918 056 211	Ladejarlen Utvikling 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	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal				
1	B	35		13	B	35		25	B	81		37	B	44		49	B	44	
2	B	33		14	B	81		26	B	44		38	B	44		50	B	44	
3	B	39		15	B	44		27	B	44		39	B	44		51	B	44	
4	B	44		16	B	44		28	B	44		40	B	44		52	B	48	
5	B	44		17	B	44		29	B	44		41	B	48		53	B	78	
6	B	44		18	B	44		30	B	48		42	B	78		54	B	47	
7	B	36		19	B	48		31	B	78		43	B	47		55	B	34	
8	B	48		20	B	78		32	B	47		44	B	34		56	B	35	
9	B	78		21	B	47		33	B	34		45	B	35		57	B	35	
10	B	47		22	B	34		34	B	35		46	B	35		58	B	81	
11	B	34		23	B	35		35	B	35		47	B	81		59	B	43	
12	B	35		24	B	35		36	B	81		48	B	44		60	B	44	
Sum tellere: 2856				Nevner = 3631															

Dato	Innsenderens underskrift
2018-19	

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) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b) <input checked="" type="checkbox"/> 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) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget
d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) <input checked="" type="checkbox"/> 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) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
2018-19	

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, <u>20/8</u> -2019	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Alf Rune Skjelvik ihht. fullmakt fra Ladejarlen Utvikling AS
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):				
Kommunennr. <u>5001</u>	Kommunens navn <u>TRONDHEIM</u>	Gårdsnr. <u>415</u>	Bruksnr. <u>264</u>	Festenr.
Dato <u>3/6-2020</u>	Underskrift 	Stempel TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 Trondheim		


Dato <u>2018-19</u>	Innsenderens underskrift 
------------------------	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

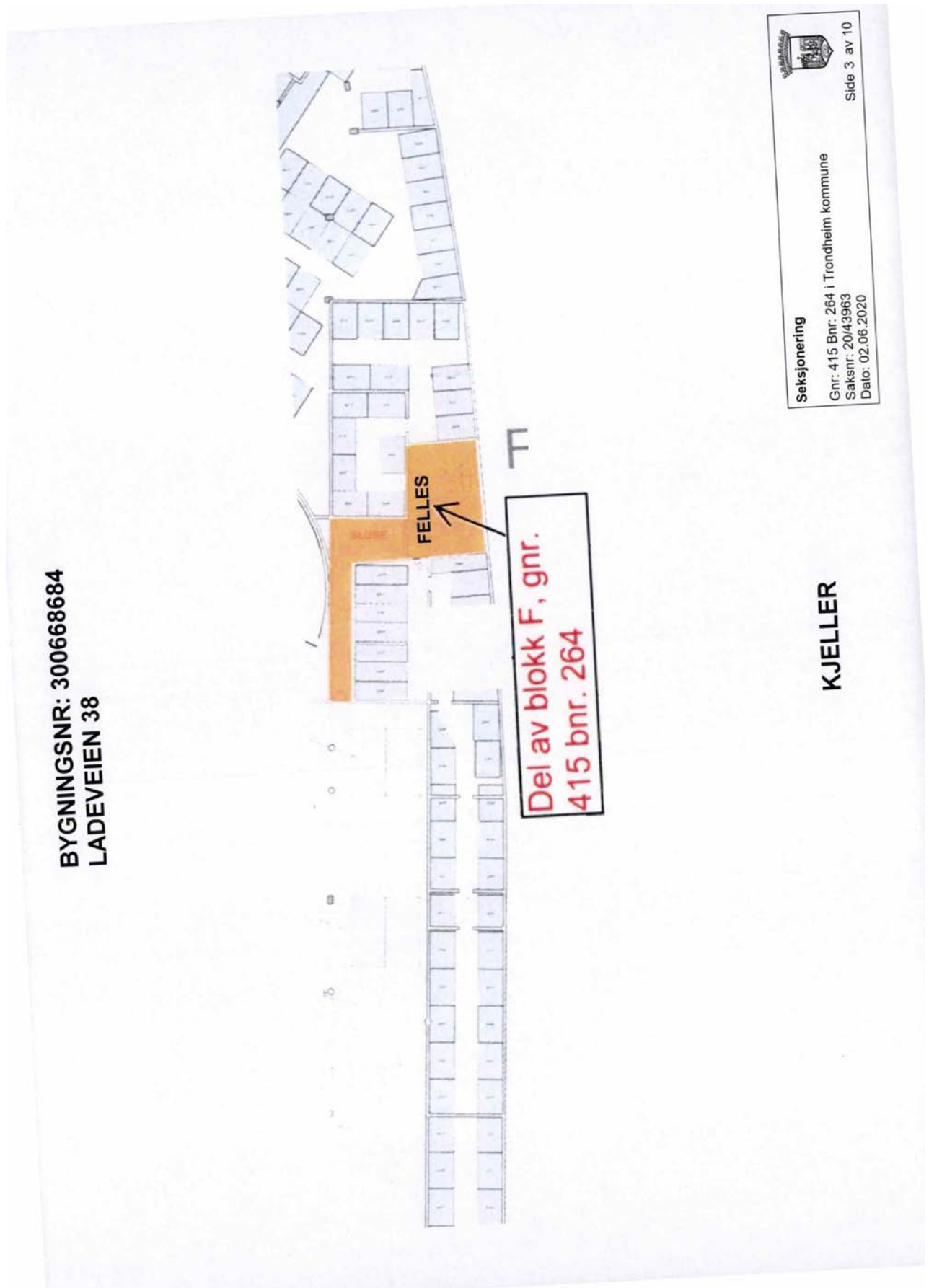
Seksjons-nummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til 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	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	44		85				109				133			157
62	B	44		86				110				134			158
63	B	48		87				111				135			159
64	B	78		88				112				136			160
65	B	47		89				113				137			161
66	B	34		90				114				138			162
67	B	35		91				115				139			163
68	B	113		92				116				140			164
69	B	44		93				117				141			165
70	B	44		94				118				142			166
71	B	128		95				119				143			167
72	B	47		96				120				144			168
73	B	34		97				121				145			169
74	B	35		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: 775				Nevner = 3631											

Dato: 20/8-19

Innsenderens underskrift: 




Seksjonering
Gnr: 415 Bnr: 264 | Trondheim kommune
Saksnr: 20/43963
Dato: 02.06.2020
Side 2 av 10



BYGNINGSNR: 300668684
LADEVEIEN 38

FELLES

**Del av blokk F, gnr.
415 bnr. 264**

KJELLER

Seksjonering

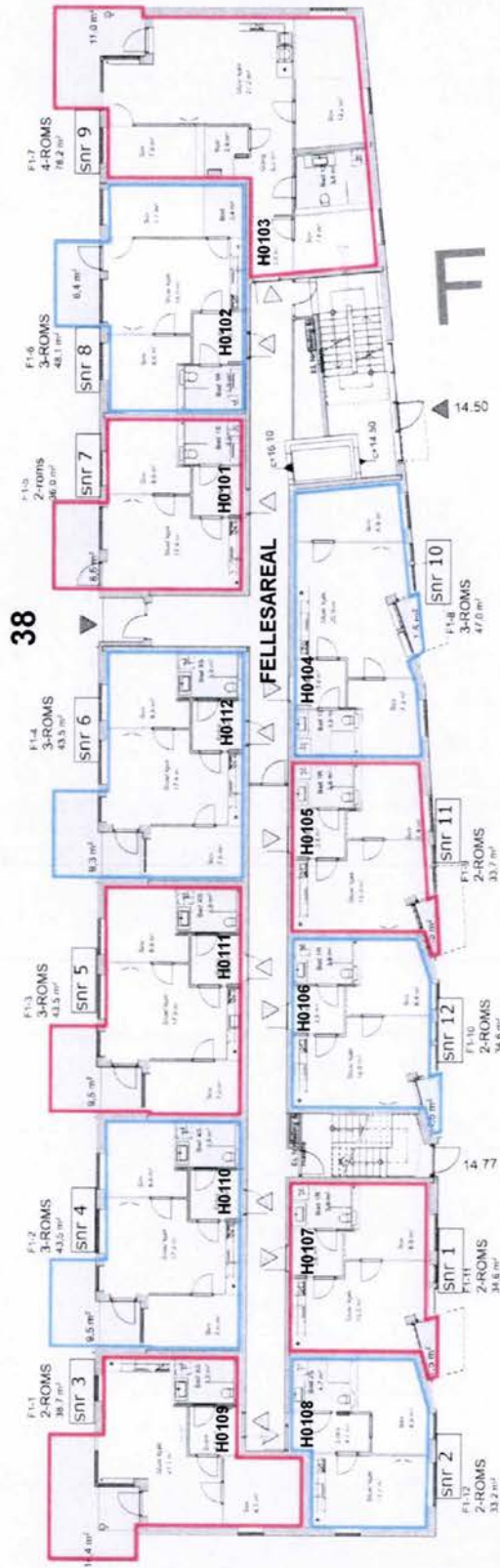
Gnr: 415 Bnr: 264 | Trondheim kommune

Saksnr: 20/43963

Dato: 02.06.2020

Side 3 av 10

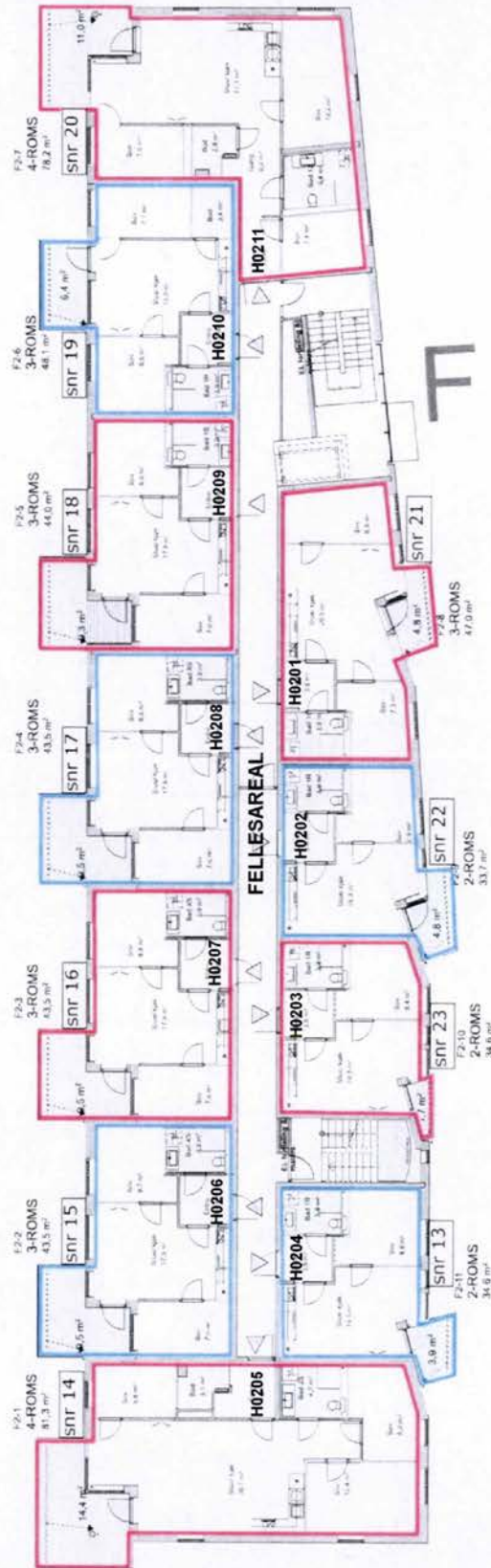
**BYGNINGSNR: 300668684
LADEVEIEN 38**




Seksjonering
Gnr: 415 Bnr: 264 i Trondheim kommune
Saksnr: 20/43963
Dato: 02.06.2020
Side 4 av 10

PLAN 1

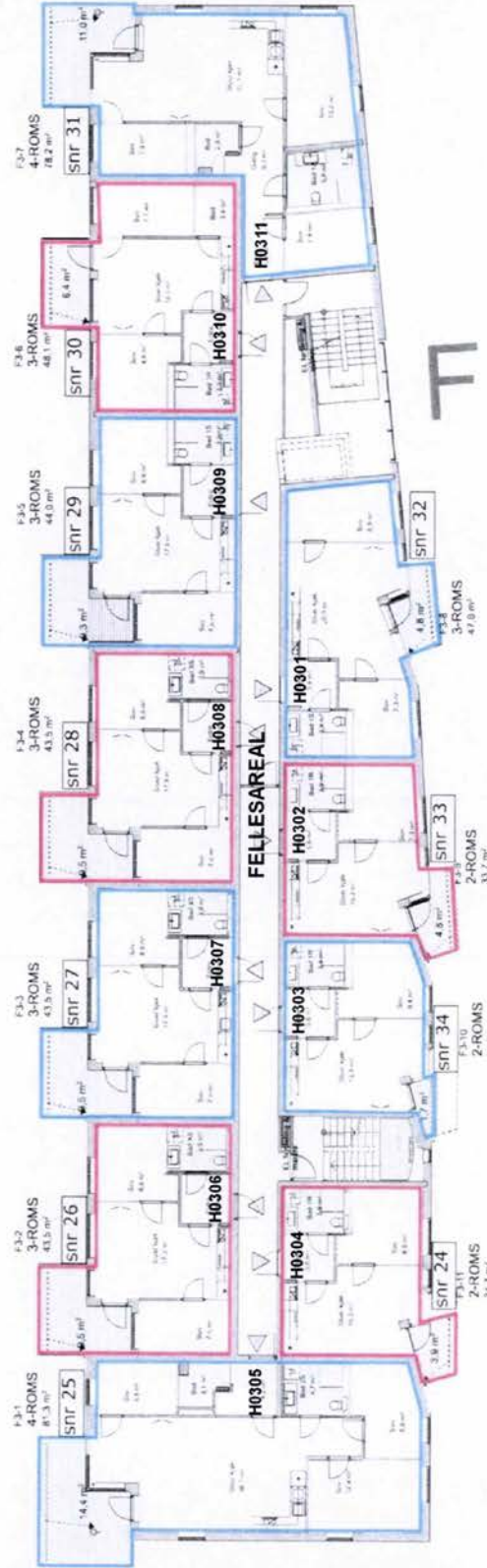
**BYGNINGSNR: 300668684
LADEVEIEN 38**




Seksjonering
Gnr: 415 Bnr: 264 | Trondheim kommune
Saksnr: 20/43963
Dato: 02.06.2020
Side 5 av 10

PLAN 2

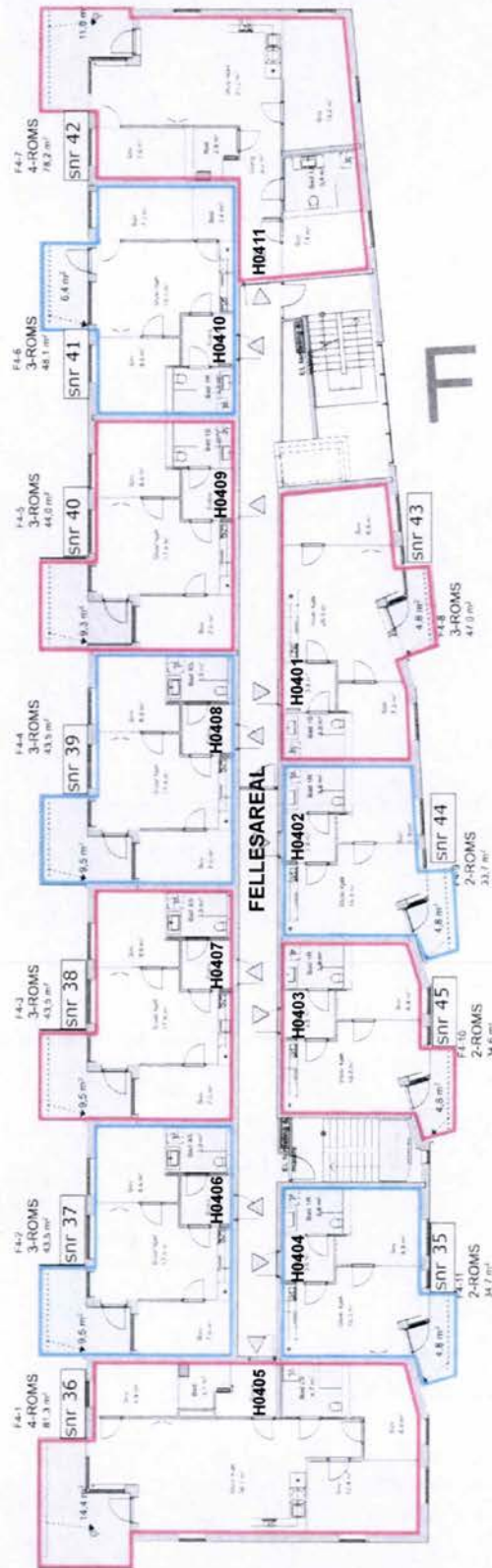
**BYGNINGSNR: 300668684
LADEVEIEN 38**




Seksjonering
Gnr: 415 Bnr: 264 i Trondheim kommune
Saksnr: 20/43963
Dato: 02.06.2020
Side 6 av 10

PLAN 3

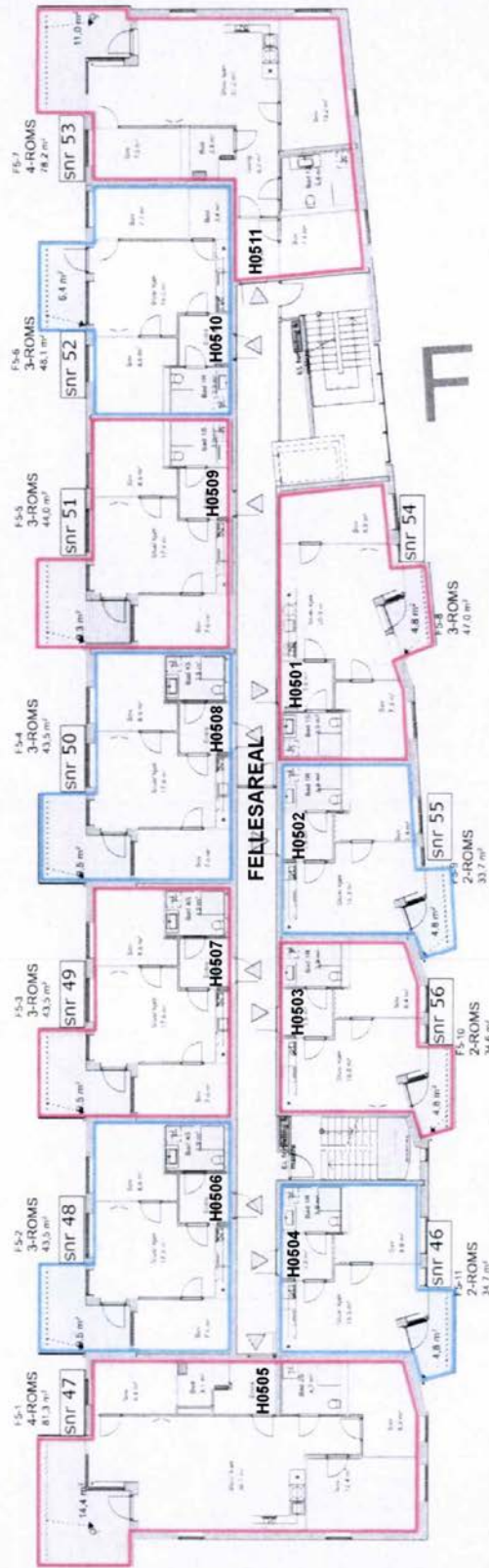
**BYGNINGSNR: 300668684
LADEVEIEN 38**




Seksjonering
Gnr. 415 Bnr. 264 | Trondheim kommune
Saksnr: 20/43963
Dato: 02.06.2020
Side 7 av 10

PLAN 4

**BYGNINGSNR: 300668684
LADEVEIEN 38**

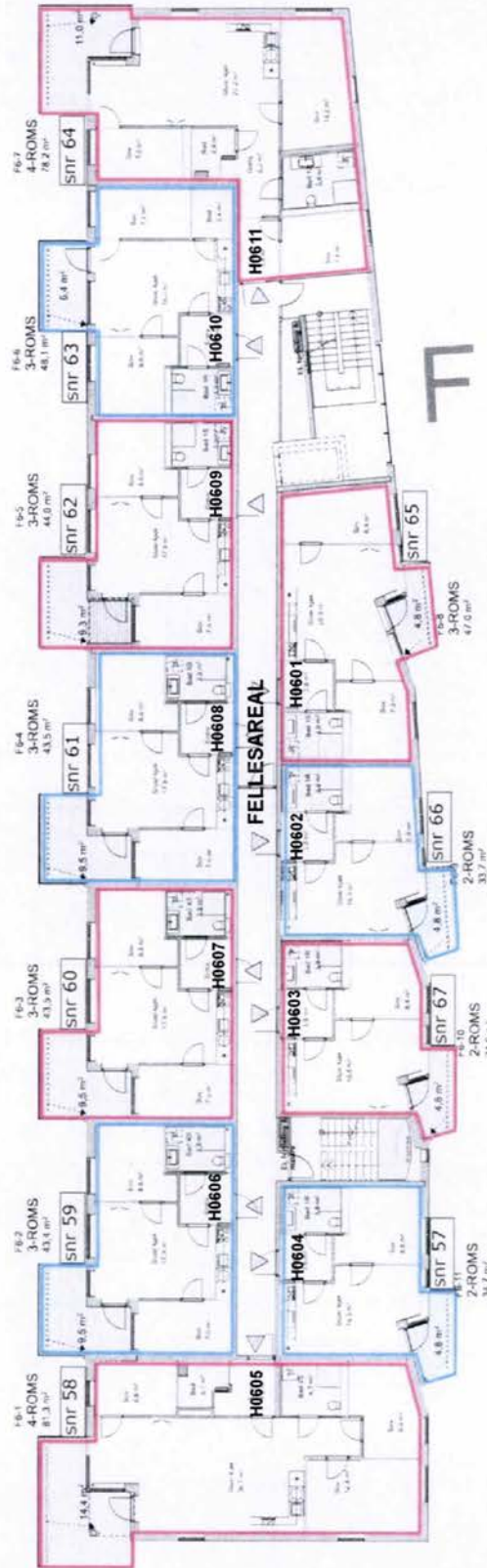


Seksjonering
Gnr: 415 Bnr: 264 | Trondheim kommune
Saksnr: 20/43963
Dato: 02.06.2020

Side 8 av 10

PLAN 5

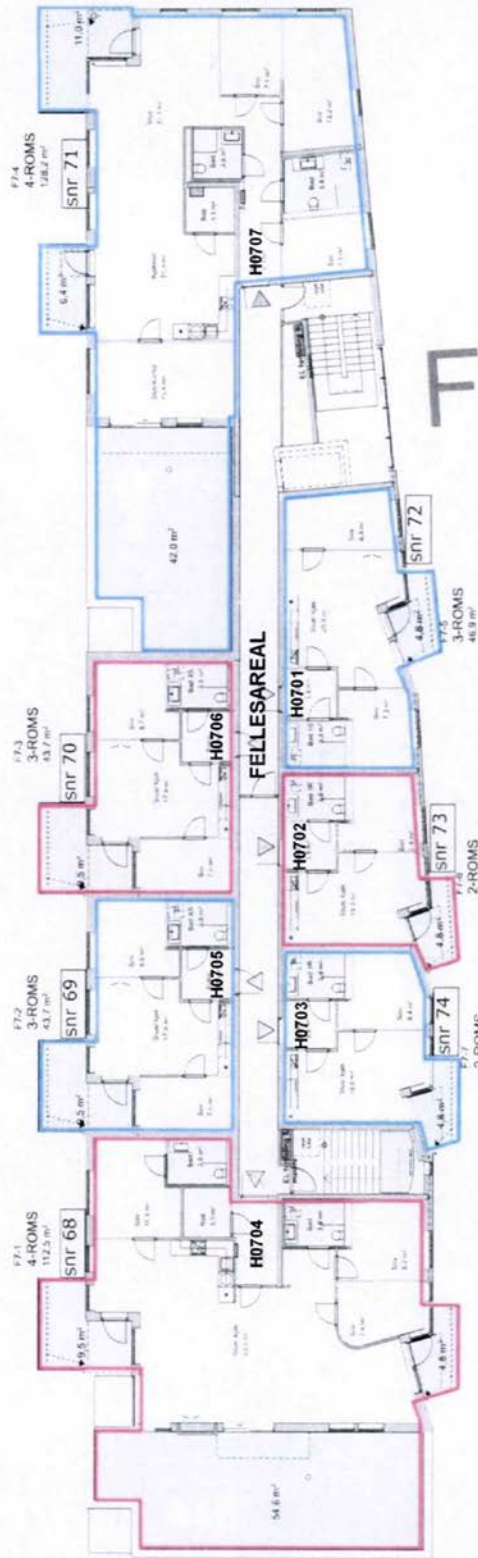
**BYGNINGSNR: 300668684
LADEVEIEN 38**




Seksjonering
Gnr: 415 Bnr: 264 I Trondheim kommune
Saksnr: 20/43963
Dato: 02.06.2020
Side 9 av 10

PLAN 6

**BYGNINGSNR: 300668684
LADEVEIEN 38**



Seksjonering
Gnr: 415 Bnr: 264 | Trondheim kommune
Saksnr: 20/43963
Dato: 02.06.2020
Side 10 av 10

PLAN 6



Fasade Sør

Tiltak: Skilt
Tegning: Kiwi/Kiwi Lilleby

Konsulent: F. Wig
Designer: FW

Dato: 27.11.2018 Skala:
Endret: 16.01.2020 1:100

© Opphavsrettighetene til denne tegning tilhører Brand Factory Nordic AB. Tegningen eller dens innhold kan ikke deles, kopieres eller på noe annet vis anvendes uten vår tillatelse.



Fasade Vest

INNGANG
BUTIKK

11,0

© Opphavsrettighetene til denne tegning tilhører Brand Factory Nordic AB. Tegningen eller dens innhold kan ikke deles, kopieres eller på noe annet vis anvendes uten vårt tillatelse.

Dato: 27.11.2018 Skala: 1:100
Endret:

Konsulent: F. Wig
Designer: FW

Tiltak: Skilt
Tegning: Kiwi/Kiwi Lilleby



Skatholder med 3 stk rammer
500 x 700 mm.
Ørrelse: 550 x 2300 mm
Røde: 100mm
pe skitt: Aluminium.
-lysning: 6 hverisprøfl
interes på fasade

Grønn foliestripe i 150mm.
Stripe plasseres alltid i bunnen
av glassfeltet.
Monteres utvendig.

Bannersystem
Størrelse: 3000 x 4000 mm (3200 x 4200)

EL
230V



Grønn foliestripe i 150mm.
Stripe plasseres alltid i bunnen
av glassfeltet.
Monteres utvendig.

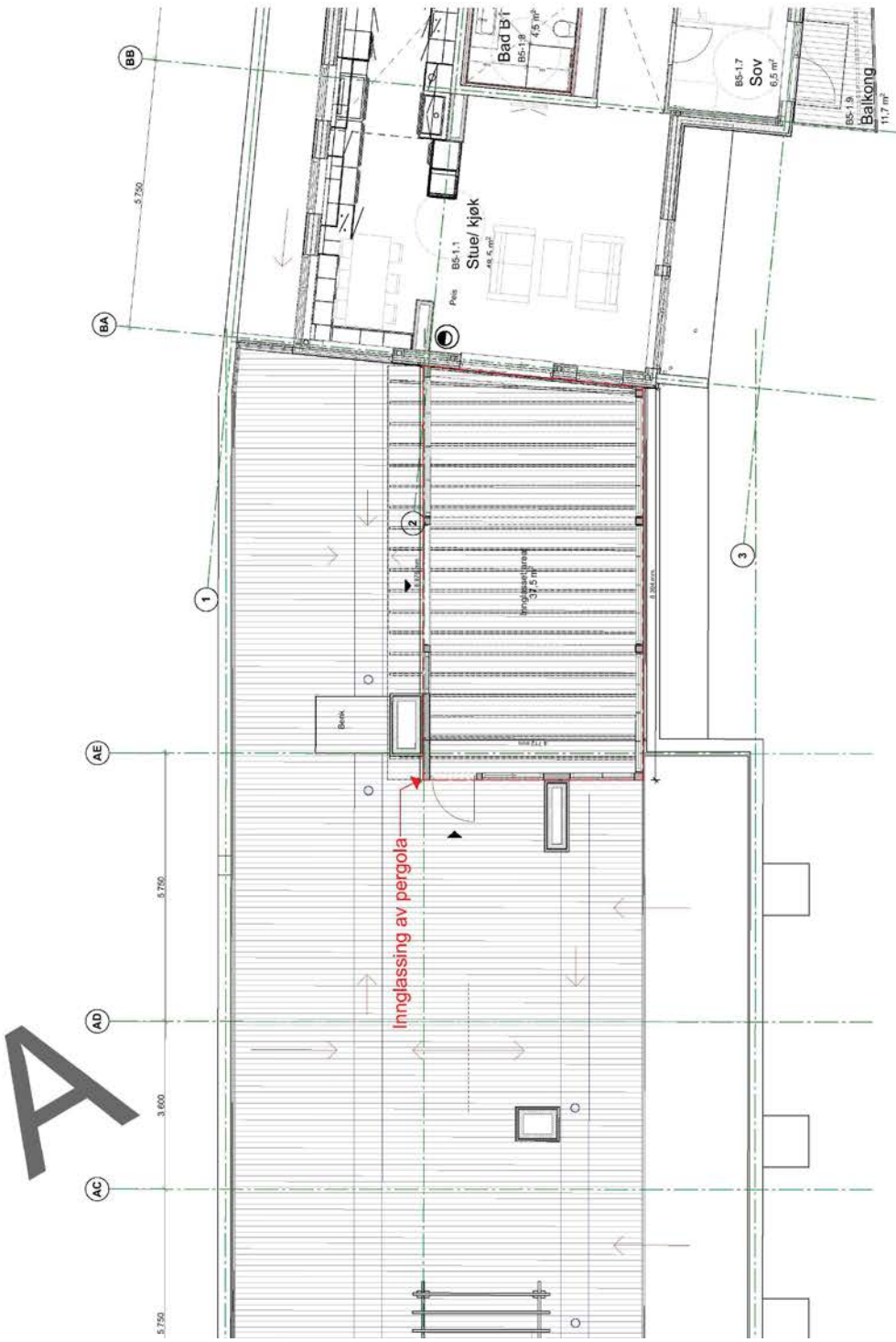
Bannersystem
Størrelse: 3000 x 4000 mm (3200 x 4200)

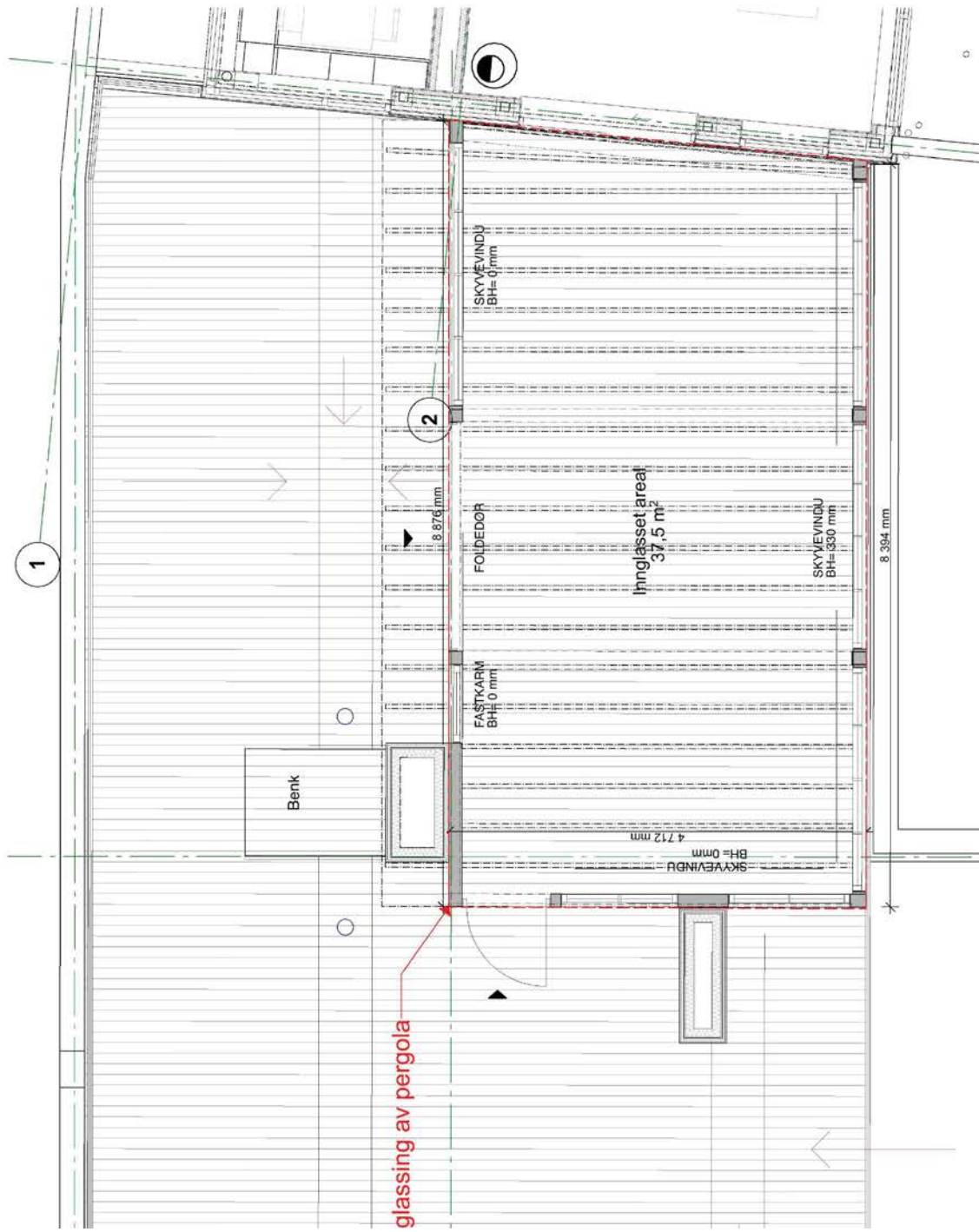
Tiltak: Skilt
Tegning: Kiwi/Kiwi Lilleby

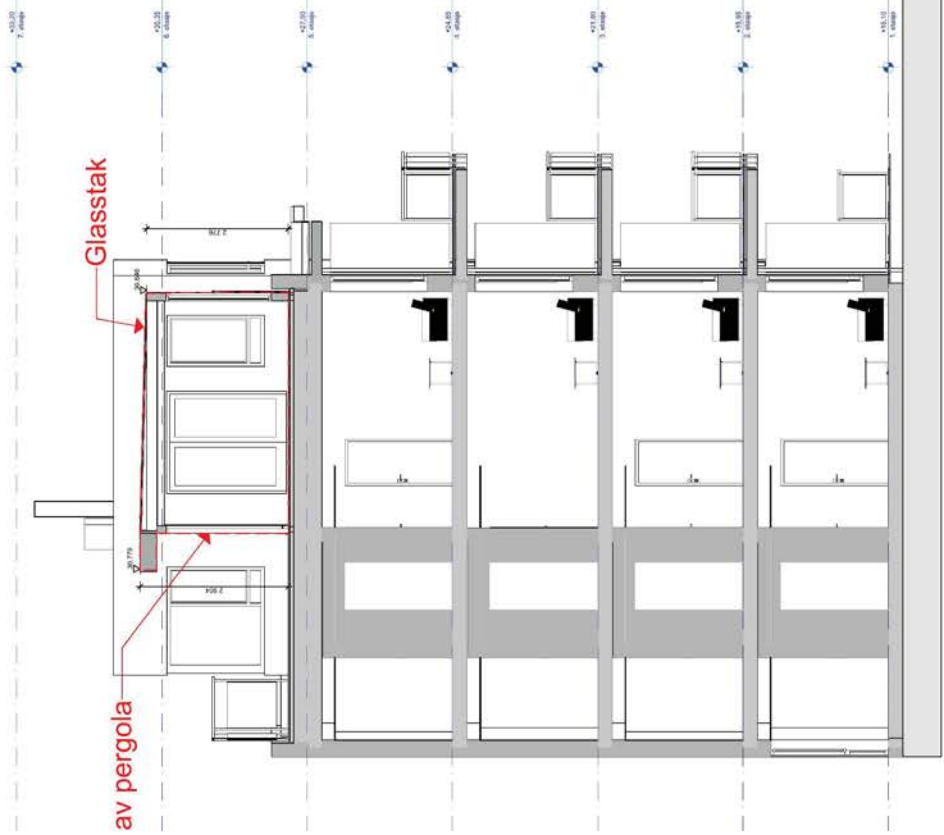
Konsulent: F. Wiig
Designer: FW

Dato: 27.11.2018 Skala:
Endret: 1:50

© Opphavsrettighetene til denne tegning tilhører Brand Factory Nordic AB. Tegningen eller dens innhold kan ikke deles, kopieres eller på noe annet vis anvendes uten vår tillatelse.







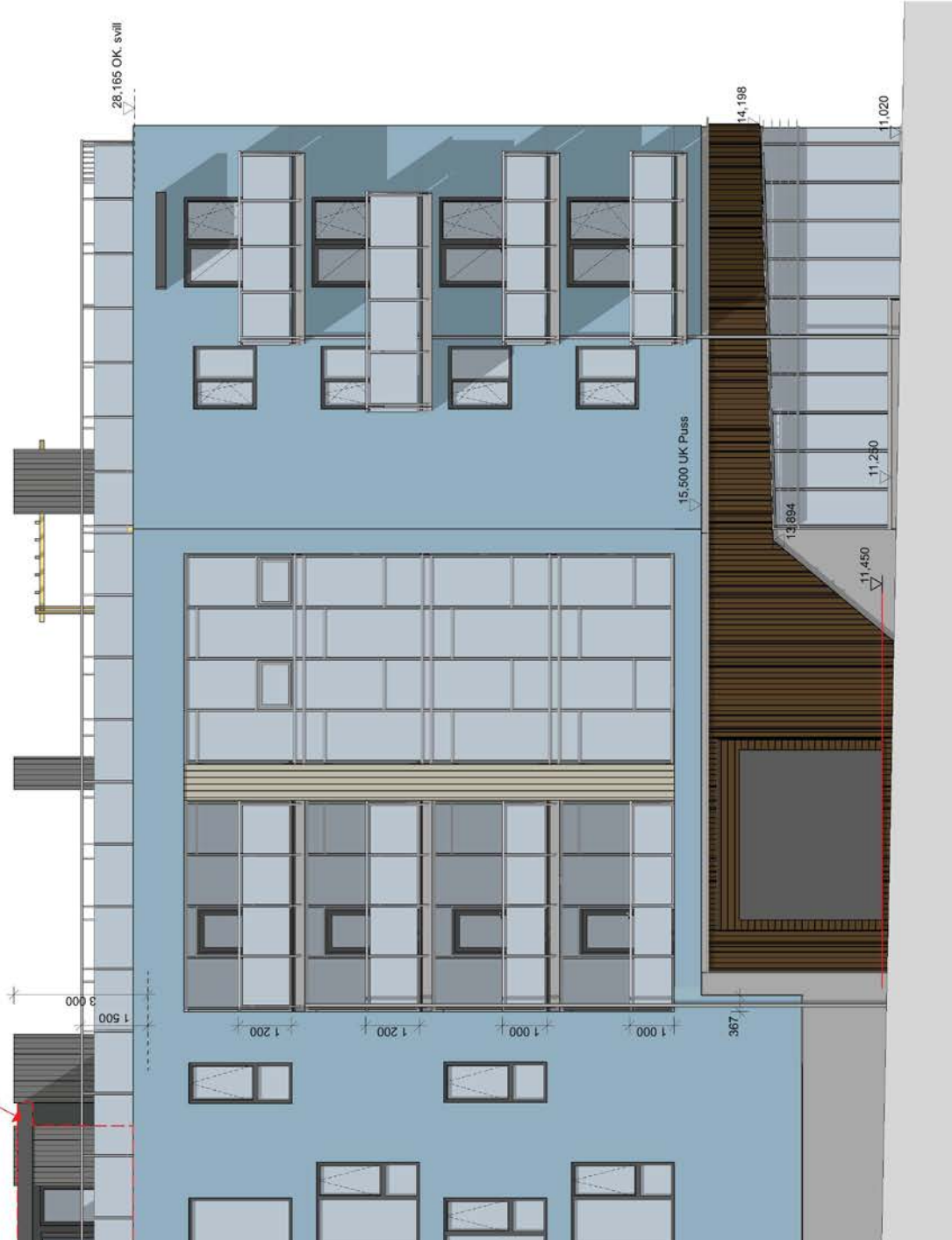
Innglassing av pergola



Innglassing av pergola



Innglassing av pergola





Ekstisterende



Ny innglassing



Ny innglassing



Ny innglassing

SKIBNES ARKITEKTER AS
UNNAL
 Christoffersens gate 66, 2012 Trondheim
 T: +47 73510000 Faks: +47 73510001
 E-post: arkitekt@skibnes.no
 Org.nr.: NO 599 147 704

1711.8
 PROSJ. NR:

LILLEBY TRIANGEL
 LEILIGHET B5.1

INNGLOSSING - PERGOLA
 TILTAKSHAVER: IVAR SØLBERG

BYGGESØKNAD
 FASE:

04.12.2020
 DATO:

A-A-4-01
 TEGN. NR.:

Perspektiver
 INNHOLD:

MÅLESTOKK:



Lilley Triangel Hus E

OBS!
Fasade tegning er illustrerende.
Målsetting i plan.

Bramteknisk vurdering - Royalimpregneret panel på fasade.

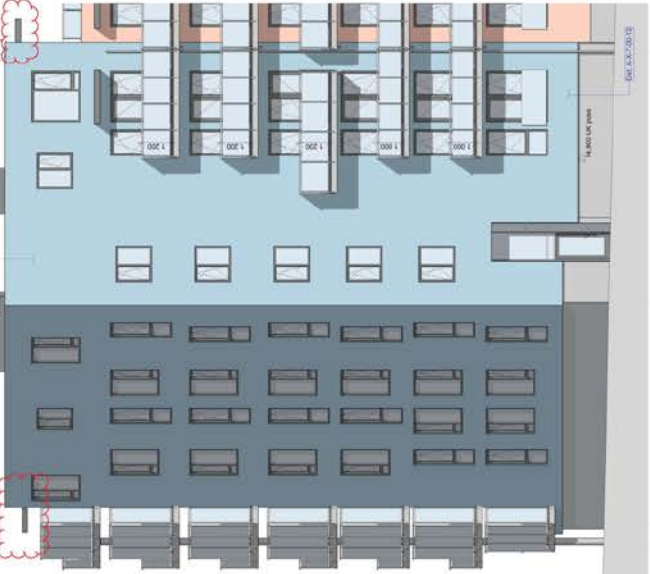
Hus E

Hus E har Royalimpregneret beledning (fn):

- Mikrotak (dvs. mindre brannskilt over dører til balkongterrasse)

Vurdering mikrotak:
Løsningen snyder ikke med preaksepterte veser.
Bruk av royalimpregneret tre som angitt på tegningen vil ikke medføre noen akk risiko i forhold til preakseptert m.p. brannspredning i fasaden.

Konklusjon:
Det er ingen forhold ved benyttet royalimpregneret beledning som kan forventes å være til hinder for midlertidig brukstilstand eller ferdigstøt.



Fasade Vest mot Jernveien



Fasade Nord

Prosjekt: Lilley Triangel Hus E

Rev: 01

Dato: 20.12.19

Prosjekt: Lilley Triangel Hus E

Rev: 01

Dato: 20.12.19

Prosjekt: Lilley Triangel Hus E

Rev: 01

Dato: 20.12.19

Prosjekt: Lilley Triangel Hus E

Rev: 01

Dato: 20.12.19

Prosjekt: Lilley Triangel Hus E

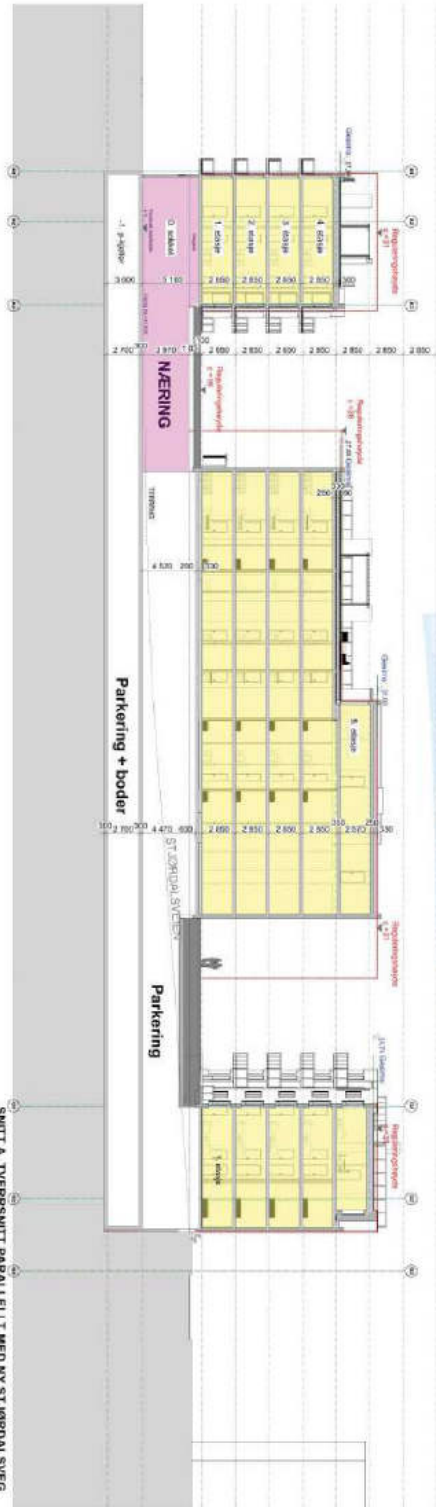
Rev: 01

Dato: 20.12.19

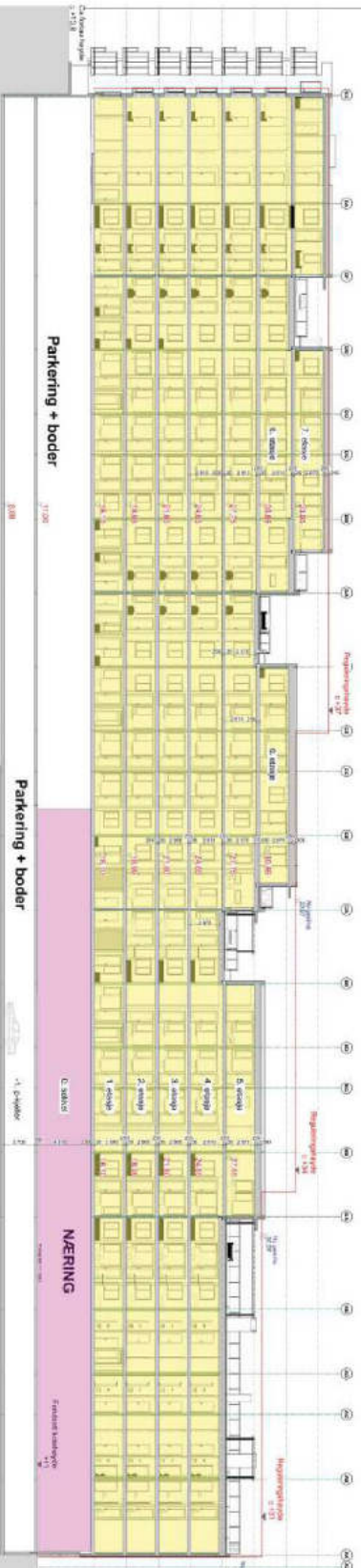
Prosjekt: Lilley Triangel Hus E

Rev: 01

Dato: 20.12.19



SNITT A, TYRSNITT PARALLELT MED NY STJØRDALSVEG.



SNITT B, TYRSNITT PARALLELT MED JARLEVEGEN.

Arkitekt: C01
 Snett A og B: T1,06.17

NOE1	A01	Nabosmer	
NOE2	A02	Byggeskisse	
NOE3	C01	PRISLISTERLAG 2 D/2 D/2	
NOE4			
NOE5			
NOE6			
NOE7			
NOE8			
NOE9			
NOE10			
NOE11			
NOE12			
NOE13			
NOE14			
NOE15			
NOE16			
NOE17			
NOE18			
NOE19			
NOE20			
NOE21			
NOE22			
NOE23			
NOE24			
NOE25			
NOE26			
NOE27			
NOE28			
NOE29			
NOE30			
NOE31			
NOE32			
NOE33			
NOE34			
NOE35			
NOE36			
NOE37			
NOE38			
NOE39			
NOE40			
NOE41			
NOE42			
NOE43			
NOE44			
NOE45			
NOE46			
NOE47			
NOE48			
NOE49			
NOE50			
NOE51			
NOE52			
NOE53			
NOE54			
NOE55			
NOE56			
NOE57			
NOE58			
NOE59			
NOE60			
NOE61			
NOE62			
NOE63			
NOE64			
NOE65			
NOE66			
NOE67			
NOE68			
NOE69			
NOE70			
NOE71			
NOE72			
NOE73			
NOE74			
NOE75			
NOE76			
NOE77			
NOE78			
NOE79			
NOE80			
NOE81			
NOE82			
NOE83			
NOE84			
NOE85			
NOE86			
NOE87			
NOE88			
NOE89			
NOE90			
NOE91			
NOE92			
NOE93			
NOE94			
NOE95			
NOE96			
NOE97			
NOE98			
NOE99			
NOE100			

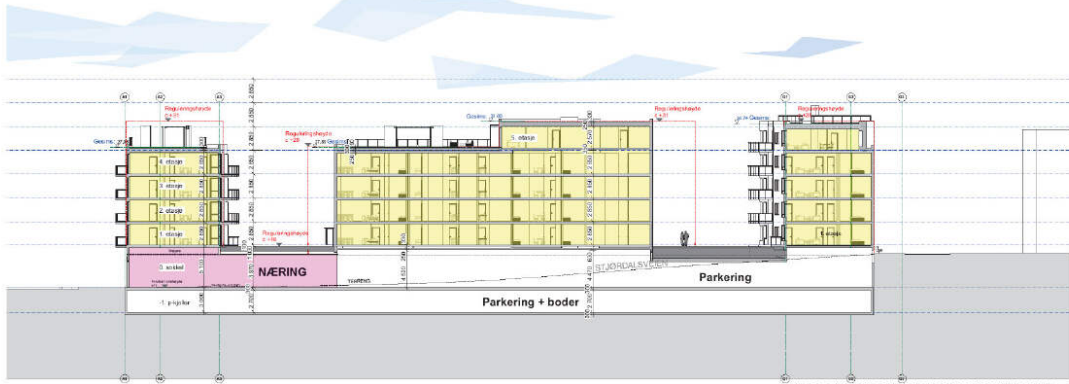
Lilleby Triangel



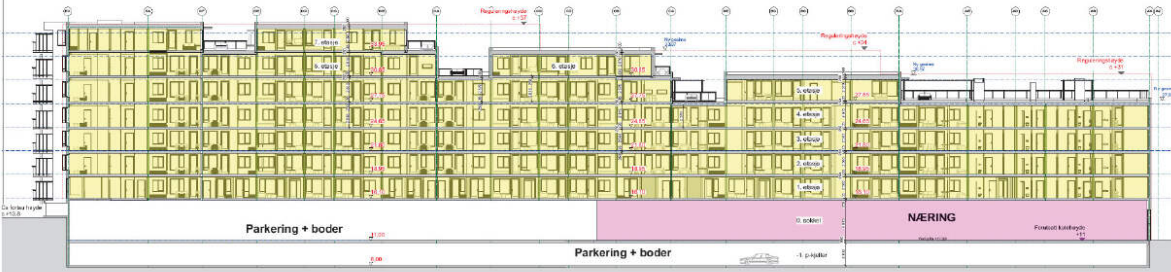
- ark. Skjerve Arkitektur AS
- ark. Durbekken AS
- ark. H22
- ark. H23
- ark. H24
- ark. H25
- ark. H26
- ark. H27
- ark. H28
- ark. H29
- ark. H30
- ark. H31
- ark. H32
- ark. H33
- ark. H34
- ark. H35
- ark. H36
- ark. H37
- ark. H38
- ark. H39
- ark. H40
- ark. H41
- ark. H42
- ark. H43
- ark. H44
- ark. H45
- ark. H46
- ark. H47
- ark. H48
- ark. H49
- ark. H50
- ark. H51
- ark. H52
- ark. H53
- ark. H54
- ark. H55
- ark. H56
- ark. H57
- ark. H58
- ark. H59
- ark. H60
- ark. H61
- ark. H62
- ark. H63
- ark. H64
- ark. H65
- ark. H66
- ark. H67
- ark. H68
- ark. H69
- ark. H70
- ark. H71
- ark. H72
- ark. H73
- ark. H74
- ark. H75
- ark. H76
- ark. H77
- ark. H78
- ark. H79
- ark. H80
- ark. H81
- ark. H82
- ark. H83
- ark. H84
- ark. H85
- ark. H86
- ark. H87
- ark. H88
- ark. H89
- ark. H90
- ark. H91
- ark. H92
- ark. H93
- ark. H94
- ark. H95
- ark. H96
- ark. H97
- ark. H98
- ark. H99
- ark. H100

TRANGEL
 TRANGEL AS
 TRANGELVEI 10
 0455 LILLEBY
 TLF: 91 12 12 12
 WWW.TRANGEL.NO

SKIBNER ARKITEKTER AS
 SOLBES
 KONGSVEI 10
 0455 LILLEBY
 TLF: 91 12 12 12
 WWW.SKIBNER.NO



SNITT A, TVERRSNITT PARALLELT MED NY STJØRDALSVEG.



SNITT B, TVERRSNITT PARALLELT MED JARLEVEGEN.

Prosjekt	Lilleby Triangel
Arkitekt	Skjones Arkitektur AS
Dato	11.08.17
Blad	001
Rev. No.	
Rev. Dato	
Rev. Beskrivelse	
Rev. 1	
Rev. 2	
Rev. 3	
Rev. 4	
Rev. 5	
Rev. 6	
Rev. 7	
Rev. 8	
Rev. 9	
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	

N
 S
 Ø
 V

- Skjones Arkitektur AS
- Dankton AS
- WSP
- WSP
- COVW AS
- Plan Arkitektur AS

TELEFONNØRSLAG 01 02 18
 SKJONES ARKITEKTER AS
 11.08.17
 001



Prosjekt	Lilleyby Triangel
Arkitekt	Skjones Arkitektur AS
Dato	11.08.17
Rev. 1	
Rev. 2	
Rev. 3	
Rev. 4	
Rev. 5	
Rev. 6	
Rev. 7	
Rev. 8	
Rev. 9	
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	



SKIBNES
ANNA
 17 236 9183
 50701
 50701

ARKITEKTER AS 1711.0 LILLEBY TRIANGEL
PROSJEKT
 1711.0

SKISSEUTKAST
FASE

04. okt. 2018
DATE

A40-3
TEGN. NR.

Fasade Sør KIWI
INNHOOLD
 1:100
MALESTOKK



SKIBNES ARKITEKTER AS 1711.0 LILLEBY TRIANGEL PROSJEKT: Drømtorpveien 68, 7013 Trondheim
Tlf: 735 7683 ark@skibnes.no
Skjerve: 100 388 747
 SKISSEUTKAST FASE: 04. okt. 2018 DATE: **A40-4** TEGN. NR.: **Fasade Vest KIWI** 1:100 MÅLSTOKK: **INNGANG BUTIKK** INNHOLD:

**TRONDHEIM KOMMUNE**

Byggesakskontoret

NORGESHUS AS

Postboks 161
7223 MELHUSVår saksbehandler
Beatriz Lama LopezSaksnummer
BYGG-20/82863
oppgis ved alle henvendelser
Tidligere saksnr. BYGG-17/84576Kontaktperson
Iren HansenDato
09.07.2021**Jarleveien 19 m. fl., midlertidig brukstillatelse for BYGG F og fase 2 kjeller**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 415/62/0/0, 415/261/0/0, 415/263/0/0, 415/264/0/0, 415/265/0/0, 415/266/0/0
Bygningsnummer: 300668684, 300668681, 300668677, 300668674, 300668691, 300668688,
300668667, 300668669
Ansvarlig søker: NORGESHUS AS
Tiltakshaver: LADEJARLEN UTVIKLING 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 KOMMUNEElisabeth Høyem
bygningssjefBeatriz Lama Lopez
saksbehandler*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: LADEJARLEN UTVIKLING AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TrondheimBesøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
TrondheimTelefon:
+47 72542500Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 23.06.2021. Søknaden er komplettert 06.07.2021.

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

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket: BYGG F og fase 2 i kjeller (resterende deler av tiltaket).



Bygg F er markert på kartet av saksbehandleren.

Vi forutsetter at de aktuelle rekkefølgekrav i r20130048 er ivaretatt.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

Oppfølging av rekkefølgekrav som har avhengighet i forhold til andre boligområder og utbygger, som tiltakshaver ikke har rår over.

Ansvarlig søker har satt som dato for ferdigstilling i denne søknaden 30.12.2022. I tidligere søknad om midlertidig brukstillatelse er angitt dato 01.05.2022. Vi velger å gi ferdigattest til tidligere angitt dato også til denne delen av tiltaket.

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.05.2022.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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



LADEJARLEN UTVIKLING AS

c/o Prosjektpartner KSU AS Postboks 577
6501 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler
Jasmin Grohmann

Saksnummer
BYGG-20/82863
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Alf Rune Skjelvik

Dato
23.05.2025

Ladeveien 18 m. fl. - Lilleby Triangel felt N1, pålegg om ferdigstillelse av leilighetsbygg og ileggelse av tvangsmulkt

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 415/62/0/0, 415/261/0/0, 415/263/0/0, 415/264/0/0, 415/265/0/0, 415/266/0/0
Bygningsnummer: 300668667, 300668669, 300668669
Ansvarlig søker: NORGESHUS AS
Tiltakshaver: LADEJARLEN UTVIKLING AS

VEDTAK

Vi viser til forhåndsvarsel om pålegg av 08.04.2025. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-3 gis følgende pålegg:

Byggesaken må ferdigstilles. Dette inkluderer å rette feil og mangler knyttet til energiforsyninga avdekket i tilsyn, jf. tilsynsrapport datert 25.01.2023. Dette inkluderer også å ferdigstille gjenstående utomhusarbeider knyttet til reguleringsplanens rekkefølgekrav.

Pålegget må være gjennomført innen 01.07.2026. Det betyr at byggesaken må være avsluttet med ferdigattest innen denne dato. Eventuell uttalelse i denne forbindelse må være Byggesakskontoret i hende innen samme dato.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-5 fastsettes herved en engangsmulkt på kr 50.000,- og løpende tvangsmulkt på kr 2.000,- pr. dag som forfaller fra og med 02.07.2026 og inntil pålegget er etterkommet.

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

Odd Morten Hansen
leder tilsyn

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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



Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 264	Fnr: 0	Snr: 46
Adresse:	Ladeveien 38 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon		Bestemmelsesområde #12 Bynaturpark		Hensyn bevaring naturmiljø
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Jernbane - på bakken		Jernbane - bro		Kollektivtrase
	Hovedveg		Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1
	Byggesone 2		Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Idrettsanlegg		Grav og urnelund		Blå/grønnstruktur





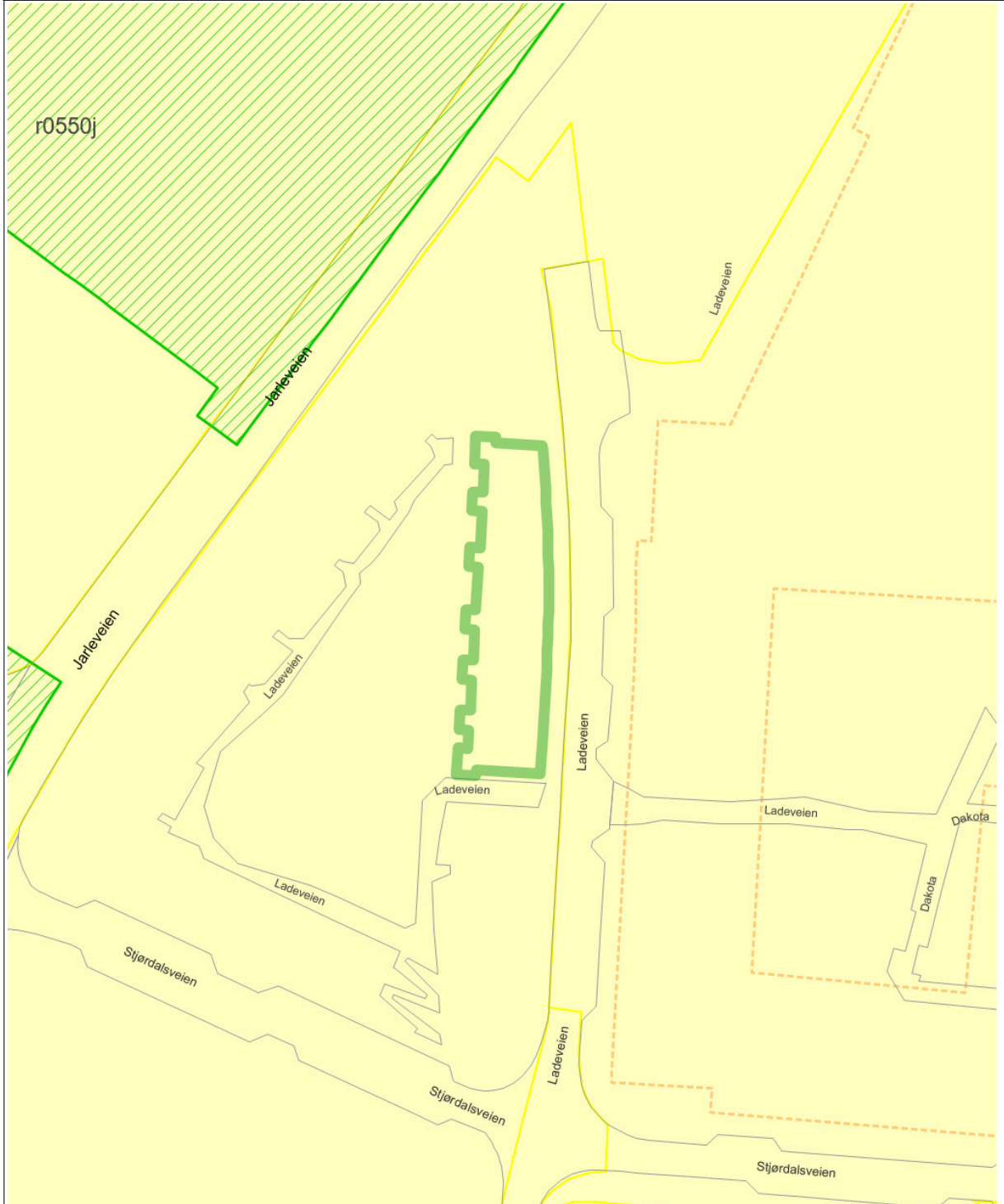
Trondheim

PlanOversikt





Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 264	Fnr: 0	Snr: 46
Adresse:	Ladeveien 38 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



Trondheim

Reguleringsplaner

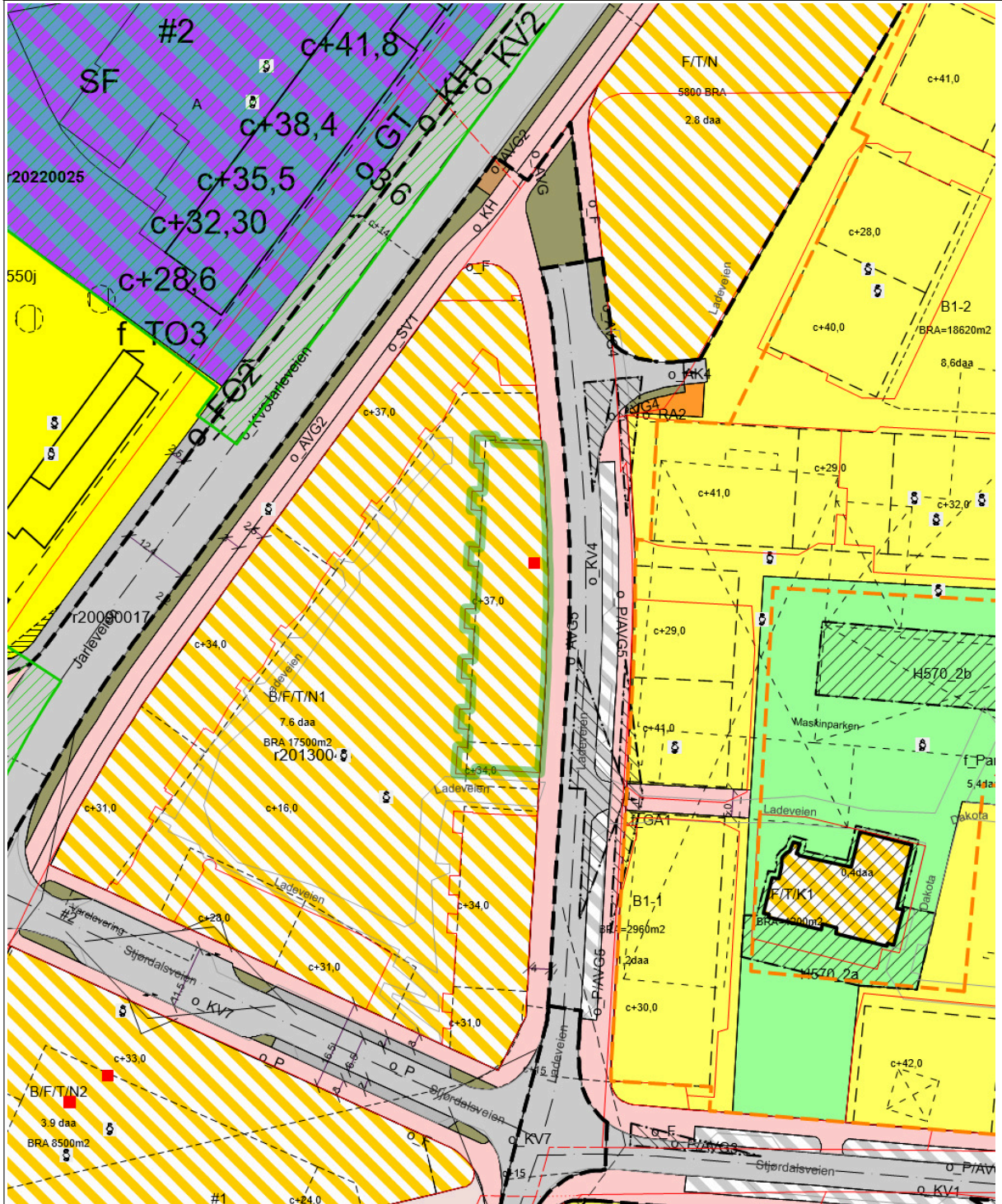
Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 264	Fnr: 0	Snr: 46
----------	----------	----------	--------	---------

Adresse:	Ladeveien 38 7066 TRONDHEIM
----------	--------------------------------

Annen info:

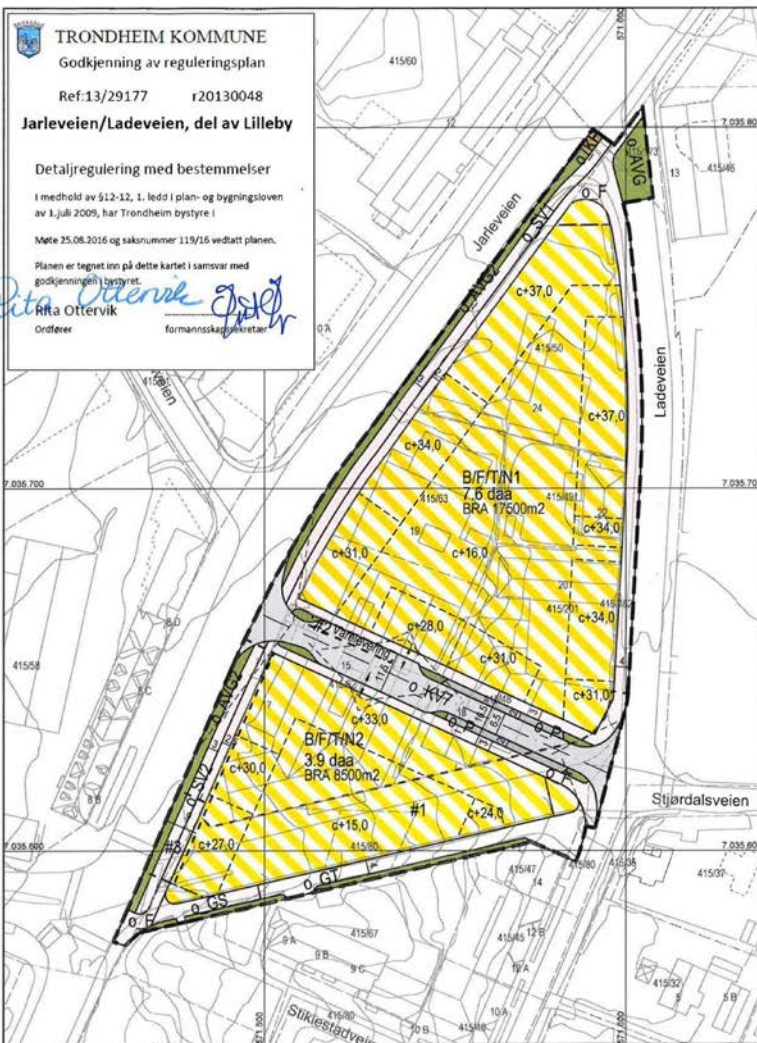


Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		Avslag dispensasjon		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Måle- og avstandslinje
	RpRegulertHøyde		Bevaring av landskap og vegetasjon		Frisiktsone ved veg
	Blokkbebyggelse		Gang-/sykkelveg		Kontor/Industri
	RpBestemmelseOmråde		RpBestemmelseOmråde Midlertidig		Bevaring kulturmiljø
	Frisikt		Andre sikringssoner		Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Renovasjonsanlegg		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Veg		Kjøreveg		Fortau
	Gatetun		Gang-/sykkelveg		Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - grøntareal		Kollektivholdeplass
	Parkeringsplasser		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		Park
	RpFormålGrense		RpGrense		Byggegrense
	RpBestemmelseOmråde		Energianlegg		Renovasjonsanlegg
	Kjøreveg		Parkeringshus/-anlegg		



TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan
 Ref:13/29177 r20130048
Jarleveien/Ladeveien, del av Lilleby

Detaljregulering med bestemmelser
 I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i møte 25.08.2016 og saknummer 119/16 vedtatt planen.
 Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningens bestemmelser.

Pir II AS
 RITA OTTERVIK
 Ordfører formannskapet

TEGNFORKLARING
 PBL § 12 REGULERINGSPLAN

- §12-7 AREALFORMÅL**
- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- Kombineret bebyggelse og anleggsformål (1800) Bolig/forretning/tjenesteyting/næring
 - Kjøreveg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Gatetun (2014)
 - Gang-/sykkelveg (2015)
 - Sykkelveg/-felt (2017)
 - Annen veggrunn - grantareal (2019)
 - Kollektivholdeplass (2073)
 - Parkeringsplasser (2082)
- §12-7 BESTEMMELSER**
- #1 - Eksisterende kjøreveg
 - #2 - Varelevering
 - #3 - Superbussholdeplass
- JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER**
- Plangrense
 - Grense for arealformål
 - Byggegrense
 - Regulert senterlinje
 - Friskitlinje
 - Linje for regulert høyde
 - Grense for bestemmelseområde
 - Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Karttrekk pr dato: juni 2016
 Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m 0 10 20 30 40 50 m

		TRONDHEIM KOMMUNE	
Detaljregulering av		Jarleveien/Ladeveien, del av Lilleby	
Målestokk 1:1000 (A3)			
Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner
Just. Ny Stjørdalsv. Superbussholdep.	20.04.2016	BH	
Holdeplass s. buss, GS gm i Stjørdalsv	20.04.2016	BH	
Til sluttbehandling	06.06.2016	BM/Tk	

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	19.03.2014	
Behandlet etter byplansjefens delegererte myndighet	12.06.2015	
Behandlet i byrådsrådet/planutvalget - utsatt	20.10.2015 - utsatt	
Behandlet i byrådsrådet/planutvalget - utsatt	03.11.2015 - utsatt	
Behandlet i byrådsrådet/planutvalget	24.11.2015	
Offentlig ettersyn	01.12.2015 – 14.01.2016	
Behandlet i byrådsrådet/planutvalget	28.06.2016	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	11.08.2016	
Godkjent i bystyret	25.08.2016	

Plan utarbeidet av: Pir II AS
 Planen er fremmet av: Koterg Bygg AS
 Dato: 10.04.2015

Reguleringsplannr: r20130048
 Kommunens saknr: 13/29177



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20130048

Arkivsak:13/29177

Jarleveien/Ladeveien, del av Lilleby, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 6.6.2016
Dato for godkjenning av bystyret : 25.8.2016

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Pir II AS, datert 10.4.2015, revidert senest 6.6.2016.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for kombinasjon av bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og næringsbebyggelse.

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig, forretning, tjenesteyting, næring (B/F/T/N1, B/F/T/N2)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (o_KV7)
- Fortau (o_F)
- Gatetun (o_GT)
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt (o_SV1 og o_SV 2)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)
- Kollektivholdeplass (o_KH)
- Parkeringsplasser (o_P)

BESTEMMELSESMRÅDER

- Bestemmelsesområde (#1), eksisterende kjøreveg (benyttes som adkomst til Lillebyområdet frem til o_KV7 er ferdig).
- Bestemmelsesområde (#2), varelevering (sone for varelevering i nye Stjørdalsveien).
- Bestemmelsesområde (#3), Superbussholdeplass Jarleveien.

§ 3 PLANKRAV

3.1 Detaljert plan for offentlige samferdselsanlegg

Detaljert plan for alle offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av Trondheim kommune. Planene skal omfatte geoteknisk prosjektering og skal vise detaljert utforming av veg, herunder høyder, veiutstyr, materialbruk, vegetasjonsbruk og overvannshåndtering. Planer for kjøreveger skal omfatte tilliggende fortau, annen veggrunn – grøntareal, og parkering/annen veggrunn – grøntareal. Planene skal også vise fotgjengeroverganger, nødvendige fartsreducerende tiltak og avkjørsler med nødvendige siktlinjer til byggefelt. Planene skal omfatte skiltplan. Det skal legges vekt på god belysning for trygg ferdsel.

Designmal Lilleby, datert 27.5.14, eller senere versjoner av denne, skal være retningsgivende for materialvalg og detaljløsninger.

3.2 Utomhusplaner

Detaljert utomhusplan skal følge søknad om rammetillatelse. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, støyskjerming, beplanting, belysning, mindre bygninger, gangveger, sykkelparkering, adkomst, avfallshåndtering, lekeområder og forstøtningsmurer.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Arealformål

Innenfor feltene B/F/T/N1 og B/F/T/N2 kan det etableres boliger, forretning, offentlige eller private kulturinstitusjoner samt annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning og håndverksvirksomhet.

4.2 Boligkvalitet og støyforhold

Det tillates ikke boliger i 1. etasje mot Jarleveien. Alle boenheter med en fasade i rød støysone (>65 dB) skal ha en stille side, være gjennomgående og ha støynivå mindre enn L_{den} 55dB utenfor halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom. Alle boenheter med en fasade i gul støysone skal ha en stille side med støynivå mindre enn L_{den} 55 dB. Minst ett soverom skal legges mot stille fasade. Boliger mot Jarleveien skal i tillegg ha balkong eller privat uteplass mot stille side. Leiligheter mot Jarleveien skal ha atkomst direkte fra oppgang, ikke svalgang. Støynivå på balkonger/terrasser ol. skal ikke overstige L_{den} 55 dB.

For boenheter inntil åpninger i bebyggelsesstrukturen skal stille side etableres ved hjelp av balkong med tette sidekonstruksjoner, skjerm, absorbenter ol. Støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis. Støyforholdene skal dokumenteres i detalj ved byggesøknad.

4.3 Forretninger

Forretningene skal ikke overskride 1500 m² BRA pr. bruksenhet og ikke over 3000 m² BRA totalt i hele planområdet. Forretningene skal ha inngang direkte fra fortau eller gatetun.

4.4 Utnyttelse

Maksimal tillatt utnyttelse (m² bruksareal - BRA) for det enkelte felt skal ikke overskride de verdiene som er angitt på plankartet. Det skal etableres minimum 300 og maksimum 400 boenheter innenfor planområdet.

Bruksareal i sokkeletasje under ferdig bearbeidet terreng regnes ikke med i maksimalt tillatt BRA. Som arealer under terreng regnes garasjeanlegg, tekniske rom, kjellerboder etc.

Boder, paviljonger, drivhus, sykkelskur, leegger og lignende tillates oppført innenfor byggegrensene rundt gårdsrom. Disse kan ha maks høyde 3,5 meter. Arealet skal ikke overstige 75 m² for det enkelte bygg og maksimalt 150 m² for hvert byggeområde.

4.5 Bebyggelsens høyder

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøydene som er vist på plankartet.

Felles og private takterrasser, verandaer, balkonger og tak oppbygg for tekniske installasjoner skal integreres i bygningenes volumoppbygging og arkitektur.

Det tillates oppført nødvendige tekniske installasjoner, heis- og trappehus over maksimalt angitte kotehøyder, men med en avstand på minimum 2 meter fra gesims og maks høyde på 3 meter over angitte kotehøyder.

Det tillates uterom på tak med rekkverk for takterrasser over maksimalt angitte kotehøyder. Dette gjelder ikke for tak med den høyeste angitte kotehøyde innenfor det aktuelle byggeområdet.

Tekniske installasjoner, heis- og trappehus kan utgjøre maks 10 % av takflaten.

4.6 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Der byggegrense ikke er vist i plankartet, er byggegrensen lik formålsgrensen. Se også § 6.3 Bestemmelsessone #3.

Det tillates etablert utkragede balkonger ut over byggegrense fra høyde minimum 3 meter over ferdig opparbeidet terreng og maksimalt 1 meter utenfor formålsgrensen.

4.7 Krav til uteoppholdsareal for boliger

Samlet uterom for boliger skal minimum være 30 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Arealoversikt over boligens bruksareal, samt privat og felles uteareal skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Boliger på bakkeplan, inn mot gårdsrom, skal ha utgang til uteplass i direkte tilknytning til boligen. Småbarnslekeplasser skal anlegges i felles uteoppholdsareal maksimum 50 meter fra alle boligens inngangsdører.

Uterommene skal beplantes. Parkeringskjellere og andre underjordiske anlegg under uteoppholdsareal eller grøntareal skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning på 80 cm.

Uterom skal ha universell tilgjengelighet og god fysisk og visuell kontakt til omkringliggende gangveier, plasser og gater. Der det er sitteplasser skal det avsettes plass til rullestol. Støynivå på uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet skal ikke overstige L_{den} 55 dB.

4.8 Parkering

Antall parkeringsplasser for bil og sykkel skal være i henhold til parkeringskrav i kommuneplanens arealdel. Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises på egen parkeringsplan som skal følge søknad om tiltak.

Minst 5 % av plassene innenfor hvert felt skal lokaliseres og utformes slik at de er egnet for forflytningshemmede. Minst 5 % av parkeringsplassene i parkeringskjeller skal ha lader for ladbar motorvogn, 1-fase, 16A (3,2 kW) per plass.

Parkeringsanlegg skal etableres i kjeller/sokkeletasje og innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Det tillates ikke bilparkering eksponert i fasade.

4.9 Adkomst

Avkjørsler vist på plankartet viser biladkomsten til parkeringsanleggene. Avkjørsel skal etableres minimum 30 meter fra vegkant Jarleveien. Maksimum bredde på avkjørsel er 6,5 meter. Det tillates ikke etablert port eller stengsel ved innkjøringen til parkeringsanlegget. Før høyde på kjellerplan med bilparkering fastsettes, må det dokumenteres at lengdeprofil av avkjørsel fra offentlig veg til parkeringskjeller, overholder kravene til avkjørselsutforming gitt i Statens vegvesens håndbok N100.

4.10 Varelevering

Varelevering skal plasseres i nye Stjørdalsveien som vist på plankartet. Søknad om tiltak skal redegjøre for varelevering. Se også § 6.2 Bestemmelsessone #2

4.11 Renovasjonsløsning

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes stasjonært avfallssug.

Det skal etableres ny avfallsløsning for eksisterende boliger i Lilleby Borettslag, Stiklestadveien 9B og Ladeveien 14. Plassering og teknisk løsning skal avklares i forbindelse med rammesøknad for byggeområde B/F/TN2. Teknisk plan for avfallsløsning godkjent av kommunen skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

Nedkast for avfallsløsning skal ligge maksimalt 50 meter fra alle boligenes inngangsdører.

For andre bruksformål enn bolig skal det etableres avfallsrom innenfor bygningsmassen. Det tillates ikke plassert avfallscontainere og lignende på den ubebygde delen av tomta.

4.12 Støy

Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstillende T-1442. Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal, inkludert parkareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C.

4.13 Luftkvalitet

For å sikre best mulig luftkvalitet i boliger, skal inntak til ventilasjonsanlegg for boligene vendes bort fra Jarleveien, Stjørdalsveien og Ladeveien som er svevestøvkilder.

4.14 Nettstasjoner

Ved søknad om tiltak innenfor planområdet skal plassering av nye nettstasjoner innenfor planområdet angis. Plassering skal avklares med nettleverandør.

4.15 Overvann

Overvann fra tak, plasser og grøntområder skal fordrøyes før det slippes inn på offentlig ledningsnett. Fordrøyningsbasseng tillates ikke plassert under offentlig gategrunn.

4.16 Eksisterende bebyggelse og anlegg

All eksisterende bebyggelse og anlegg innenfor planområdet tillates revet / fjernet. Med søknad om tillatelse til rivning eller flytting skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fortau

På fortau mellom B/F/T/N1 og Ladeveien tillates etablert møbleringssone på maksimalt 1 meters bredde langs bebyggelsen mot Ladeveien i felt B/F/T/N1. Øvrige fortau opparbeides som vist på plankartet.

5.2 Gatetun

Gatetun skal opparbeides som kjørbare gangveg fra Ladeveien som sikrer adkomst for utrykningskjøretøy og nødvendig tilbringertjeneste til gnr/bnr 415/40, 415/45, 415/47 (Ladeveien 10B, 12B og 14) og 415/67 (Stiklestadveien 9A, 9B og 9B). Det tillates biladkomst til eksisterende parkeringsplasser for 415/67 (Lilleby Borettslag).

Det tillates avsatt areal for avfallshåndtering for gnr/bnr 415/67 (Lilleby Borettslag) innenfor formålet gatetun. Eventuell løsning med avfallsbeholdere som skal tømmes på stedet må plasseres ut mot Ladeveien. Utforming skal skje i samråd med, og godkjennes av, Trondheim kommune.

5.3 Annen veggrunn (o_AVG)

Innenfor alle felt for annen veggrunn grøntareal skal det etableres grøntanlegg. Innenfor felt o_AVG2 (langs Jarleveien) og i felt o_AVG langs nye Stjørdalsveien skal det også etableres høystammede trær. Antall og plassering skal godkjennes av Trondheim kommune.

5.4 Frisikt

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veier.

§ 6 BESTEMMELSESONRÅDER

6.1 Bestemmelsessone #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan eksisterende kjøreveg og fortau benyttes som adkomst til Lillebyområdet frem til ny kjøreveg o_KV7 er ferdig opparbeidet.

6.2 Bestemmelsessone #2

Innenfor bestemmelsesområde #2 i nye Stjørdalsveien tillates det etablert sone for varelevering.

6.3 Bestemmelsessone #3

Bestemmelsessone #3 skal sikre areal for etablering av superbusholdeplass i sonen mellom Jarleveien og byggeområde B/F/T/N2. Hvis tiltak i byggeområde B/F/T/N2 igangsettes før det er vedtatt hvor superbusholdeplass i Jarlevegen skal plasseres, skal tiltakets fasadeliv legges utenfor bestemmelsessonen. Bestemmelsessonen bortfaller dersom det blir avklart at superbusholdeplass skal plasseres ved felt o_KH.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg

7.1.1 Fortau, annen veggrunn og parkering skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveger.

7.1.2 o_KV4 i områdeplan for Lilleby (Ladeveien nord) frem til regulert vendehammer skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 gis ferdigattest.

7.1.3 o_KV6 i områdeplan for Lilleby (kjøreadkomst til o_VA i områdeplan for Lilleby) skal utbedres samtidig med opparbeidelse av o_FRI1.

7.1.4 o_KV7 (Stjördalsveien) med tilliggende fortau og parkering/annen veggrunn – grøntareal skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest. Ved åpning av o_KV7 for gjennomkjøring til Jarleveien skal Ladeveien og Fridheimsveien stenges for inn-/utkjøring til Jarleveien. o_KV13 i områdeplan for Lilleby (Ladebekken fra Fridheimsveien til Strandveien) skal være åpnet for gjennomkjøring før o_KV7 åpnes for gjennomkjøring til Jarleveien. Eksisterende kjøreveg innenfor bestemmelsesområde #1 kan benyttes som adkomst til F/B/T/N1 og B/F/T/N2 inntil o_KV7 er åpnet for gjennomkjøring til Jarleveien.

7.1.5 o_KV9 i områdeplan for Lilleby (Ladeveien langs B6-1, B6-2-2 og o_U i områdeplan for Lilleby) skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.1.6 o_KV11 i områdeplanen for Lilleby (del av Thomas Hirsch gate sør for jernbanen) skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.1.7 Fortau (o_F) langs Jarleveien skal være opparbeidet langs hele det byggeområdet som bygges ut før ny bebyggelse ut mot Jarleveien gis ferdigattest.

7.1.8 o_GT og o_GS skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.1.9 o_GS7 i områdeplan for Lilleby (tilkopling sør for jernbaneundergangen) skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.1.10 o_GS11 i områdeplan for Lilleby (til City Lade) skal utbedres samtidig med opparbeidelse av o_FRI1.

7.1.11 o_GV1 og o_GV2 i områdeplan for Lilleby (langs jernbanen) skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.1.12 o_SV1, o_SV2, o_GS12 og o_GS13 i områdeplan for Lilleby (alle langs jernbanen) og tilliggende annen veggrunn skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.2 Opparbeidelse av friområder

7.2.1 o_G1 og o_G2 i områdeplan for Lilleby (langs jernbanen) skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.2.2 o_Fri3 og o_FRI1 i områdeplan for Lilleby (skråningen mot City Lade) med nærmiljøanlegg skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.2.3 o_FRI2 i områdeplanen for Lilleby skal være opparbeidet før boenhet 31 innenfor felt

B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.3 Opparbeidelse av vannspeil innenfor # 7

Vannspeil innenfor #7 i områdeplan for Lilleby skal være opparbeidet etter byggeplan godkjent av kommunen før det gis ferdigattest for boenhet nr 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2, og før det gis ferdigattest for bebyggelse innenfor felt o_TY i områdeplan for Lilleby.

7.4 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder V/A, avfallssug og tilknytning til fjernvarme skal være etablert i samsvar med byggeplan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis innen det enkelte feltet. Tekniske planer for veg, vann- og avløp, renovasjon og grønt skal godkjennes av Trondheim kommune. Fjernvarme godkjennes av Statkraft Varme.

VA-plan skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. VA-anleggene skal være etablert før ferdigattest gis.

7.5 Skole- og barnehage

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis. Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikker skoleveg. Nye boliger kan ikke gis ferdigattest før det er etablert trafikksikker atkomst til friområdene og nærmiljøanleggene som er opparbeidet innenfor områdeplanen for Lilleby.

7.6 Uterom

Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før uteareal er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

7.7 Støytiltak

Nødvendig tiltak for demping av luftstøy, strukturstøy og vibrasjoner skal være ferdigstilt før ny bebyggelse gis ferdigattest.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Anleggsstøy og støy fra anleggstrafikk

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, kap.6, og Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, tabell 4 og 5, legges til grunn.

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn-/helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)

Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	45	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

8.2 Geotekniske forhold

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold /grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det fremgå om det er behov for oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.3 Vilkår om forurenset grunn og bygningsavfall

Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides avfallsplan med miljøsaneringsplan for alle rive-, grave- og byggetiltak.

Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn godkjennes av Trondheim kommune etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

8.4 Teknisk infrastruktur

Ved søknad om tillatelse til tiltak for ny bebyggelse og anlegg skal det foreligge overordnet plan for teknisk infrastruktur for hele planområdet, utarbeidet i samarbeid med Trondheim kommune.

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).

Rita Ottervik 



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktssignering 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: Ladeveien 38
7066 TRONDHEIMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas LerstadgrindTelefon: 476 32 249
E-post: thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre