

A modern living room with a light-colored wooden slatted ceiling, white walls, and light wood flooring. A blue armchair is in the foreground, and a blue sofa is on the right. A wooden sideboard with a lamp and a framed picture is on the left. Large windows and a glass door provide a view of the city.

**aktiv.**

Ladeveien 38, 7066 TRONDHEIM

**Pen 3-roms i fjerde etasje fra 2021  
| Heis | Balkong | Ettertraktet  
beliggenhet | Nærhet til flere  
studieplasser**



Daglig leder | Eiendomsmegler

## Marius Kvalvik

**Mobil** 463 00 046

**E-post** marius.kvalvik@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 830 000,-  
**Omkostn.:** Kr 97 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 927 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 870,- pr mnd.  
**Selger:** Ivar Muller Often  
Turid Helen Bondhus Often

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2021  
**BRA-i/BRA Total** 44/49 kvm  
**Tomtstr.:** 818.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 415, bnr. 264  
Gnr. 415, bnr. 62  
Gnr. 415, bnr. 257

**Snr.** 40  
**Oppdragsnr.:** 1710250140

# Velkommen til Ladeveien 38!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Ladeveien 38 - en lys og moderne 3-roms selveierleilighet fra 2021. Beliggenheten er særdeles attraktiv og barnevennlig, med umiddelbar nærhet til matbutikk, busstopp, treningssenter og Maskinparken. Det er gangavstand til skole, barnehage, togstasjon og populære turområder som Ladestien.

Verdt å merke seg:

Strøken leilighet fra 2021 i fjerde etasje

Grønne og velstelte fellesområder

Balkong på 9 m<sup>2</sup> med ettermiddag- og kveldssol

Felleskostnadene inkluderer fjernvarme, kabel-tv, internett m.m.

Heis

To soverom på hhv. 8,5 og 7,5 m<sup>2</sup>

Sentral, men tilbaketrukket beliggenhet

Kort vei til alle studiesteder

Dagligvare i samme bygg

Gangavstand til Solsiden

Velkommen til visning!



# Innhold

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....           | 2   |
| Om eiendommen .....               | 4   |
| Nabolagsprofil .....              | 31  |
| Egenerklæring .....               | 34  |
| Tilstandsrapport .....            | 40  |
| Energiattest .....                | 55  |
| Vedtekter .....                   | 56  |
| Husordensregler .....             | 79  |
| Regnskap .....                    | 82  |
| Byggetegninger .....              | 100 |
| Midlertidig brukstillatelse ..... | 104 |
| Seksjoneringstegninger .....      | 107 |
| Reguleringskart .....             | 118 |
| Reguleringsbestemmelser .....     | 120 |
| Planoversikt .....                | 128 |
| Budskjema .....                   | 135 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 44 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 49 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> - Kjellerbod.

4. etasje:

BRA-i: 44 m<sup>2</sup> - Entre, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

### TBA fordelt på etasje

4. etasje:

9 m<sup>2</sup> - Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Ekstern kjellerbod på 5m<sup>2</sup> har adkomst via fellesarealer.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

818.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en pent opparbeidet fellestomt med grønne plenarealer, prydbusker og asfalterte internveier. Tunet mellom bygningene er bilfritt og har lekeapparater, benker og sosiale soner som bidrar til et barnevennlig og trivelig bomiljø. Fellesarealene er godt vedlikeholdt og gir et åpent og luftig preg, samtidig som beplantning og bebyggelse skjermer for innsyn. Tomta er tilnærmet flat og har lett adkomst til både inngangspartier, sykkelparkering og oppholdsplasser.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger barnevennlig og særdeles attraktivt til. Rett utenfor døra ligger

Maskinparken, matbutikker, busstopp og treningssenter, og det er gangavstand til togstasjon, spisesteder, skoler, barnehager og lekeland. Fellestomten er meget pent opparbeidet med store plenarealer, frodige prydbusker og asfalterte internveier, og på tunet mellom bygningene er det lekeapparater og sittebenker til felles anvendelse. Tar man heisen ned i parkeringskjelleren har man også direkte adkomst til Kiwi Lilleby.

### **Adkomst**

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

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra leiligheten er det kort gangavstand til Lilleby barneskole, Lade barne- og ungdomsskole og Rosenborg ungdomsskole. Området har også et godt utvalg både private og kommunale barnehager, hvor Stabburet og Voldsminde barnehage ligger nærmest. Nærmeste videregående skoler er Bybroen og Lukas videregående skole.

Ved Lade idrettsanlegg finner du fem store gressbaner, en stor kunstgressbane, samt to store og én liten grusbane. Idrettsanlegget er byens største arena for fotballaktivitet. Autronicahallen og flere treningssentre ligger like i nærheten, så alt er godt tilrettelagt for et aktivt liv. Fra leiligheten er det kort avstand til en av Trondheims mest populære turstier - Ladestien.

Stien går forbi populære badeplasser, ballplasser, lekeplasser og to kafeer - Sponhuset og Ladekaia. Du kan følge stien til Grilstadfjæra eller mot Ladehammerkaia. Noen av byens beste strender som Ringvebukta, Smedstua og Fagerheimsbukta ligger langs Ladestien og innbyr til fiske, bading, soling og båtliv.

### **Offentlig kommunikasjon**

Området har tog og gode bussforbindelser med hyppige avganger, slik at turen til sentrum er gjort på få minutter. Nærmeste holdeplass er Ladeveien, som ligger ca. 50 meter unna. Videre er det ca. 500 meter til Lilleby stasjon, og herfra bruker toget ca. 30 min til Trondheim lufthavn. Med bil fra eiendommen tar det ca. 7 min til Solsiden og 10 min til Midtbyen.

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS v/Roger Stokke

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Roger Stokke opplyser om følgende byggemåte: Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Utvendige fasade fremstår i pusset utførelse og vinduer/balkongdører med 3-lags isolerglass. Taket et tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med papp eller lignende.

## **Innhold**

### **ENTRÉ**

Leiligheten har adkomst via felles trappegang og heis, og innbyr til et godt førsteinntrykk. Innenfor døren møtes man av en lys og ryddig entré på ca. 4 kvm, med parkettgulv og lyse, malte vegger. Rommet gir en behagelig velkomst og fører deg videre inn i boligens oppholdsrom. Her er det god plass for oppbevaring av yttertøy og sko.

### **STUE OG KJØKKEN**

Stue og kjøkken utgjør et luftig og gjennomført allrom på ca. 18 kvm. Rommet har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys og gir et trivelig utsyn mot det grønne gårdsrommet utenfor. En gjennomgående spilehimling gir et lunt og moderne uttrykk, mens gulv i parkett og lyse fargetoner på veggene skaper et harmonisk og stilrent preg. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen - et naturlig sted å trekke ut på fine dager.

Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har et enkelt og moderne uttrykk med hvite, slette fronter og mørk benkeplate i laminat. Det er integrert platetopp, stekeovn og ventilator, og løsningen gir god arbeidsflate og skaplass. Kjøkkenet ligger fint plassert i rommet og er lett å holde ryddig og oversiktlig.

### **BAD**

Badet er på ca. 4 kvm og har en helhetlig, moderne utførelse med lyse fliser. Innredningen består av vegghengt toalett, heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning. Dusjen har innfellbare glassdører, og det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Downlights i himlingen sørger for både funksjon og komfort.

### **SOVEROM**

Boligen har to soverom - på henholdsvis ca. 7,5 og 8,5 kvm - som begge har adkomst fra stue/kjøkken. Rommene er malt i lyse, nøytrale fargetoner og har parkett på gulv. Det minste soverommet ligger med vindu ut mot balkongen, mens det største vender mot fellesarealet. Begge rommene har god plass til både seng og garderobe, og egner seg godt som hovedsoverom, barnerom, kontor eller gjesterom.

### **BALKONG OG FELLESAREAL**

Balkongen er på ca. 9 kvm og er overbygd, med tregulv og rekkverk i glass og metall. Beliggenheten er skjermet, med utsyn over et frodig og barnevennlig gårdsrom med plen, lekeplass og gangstier. Balkongen fungerer som en forlengelse av oppholdsrommet og gir gode solforhold og muligheter for avslapping eller en kopp kaffe i fredelige omgivelser.

## **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:

#### GIPSFORING - SOVEROMSVINDU

På soverom så anmerkes det avflassing og oppsprekninger i vinduets gipsforing. TG 2 er satt pga avflassing/oppsprekking i gipsforing.

Anbefalte tiltak: For å lukke avviket så må gipsforing utbedres.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv avtale med TELIA.

#### **Forsikringsselskap**

Protector Forsikring ASA

#### **Polisenummer**

3192022

#### **Diverse**

##### AREAL

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.

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.

#### 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.

#### ERVERVSBEGRENSNING

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

## Energi

### **Oppvarming**

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilkoblet fjernvarmeanlegg.

### **Energikarakter**

B

### **Energifarge**

Grønn

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 830 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 9 720

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

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

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

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

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i faktura for april 2025 på kr 810 - endringer kan forekomme.

### **Info eiendomsskatt**

Faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 884 294

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 537 175

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

44/3631

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnader drift: kr 1 060
- Fastbeløp måling og avregning energi: kr 118
- Kontingent til fellesareal: kr 480
- Elektroniske fellesavtaler: kr 493
- Leie av bod: kr 105
- Varme og varmtvann: kr 614

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 870

### **Andel fellesformue**

Kr 10 792

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## 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 fratrasket 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 40 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:

5001/415/62:

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

29.06.2020 - Dokumentnr: 2661437 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 40

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 44/3631

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

29.06.2020 - Dokumentnr: 2661437 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 40

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 44/3631

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på eiendommen den 05.06.2020

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

05.06.2020.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er underlagt følgende reguleringsplan, regulert for kombinasjon av bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og næringsbebyggelse.

PlanID: r20130048

Plannavn: Jarlevegen/Ladeveien, del av Lilleby

Vedtaksdato: 25.08.2016.

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

PlanID: r20220031

Plannavn: Fv 6668, Maskinistgata, del av Strandveien og Stiklestadveien  
Formål: 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.

PlanID: r20180046

Plannavn: Jarlheimsletta

Formål: Det planlegges ny kvartalsbebyggelse med boliger samt innslag av forretning og tjenesteyting

PlanID: r20220025

Plannavn: Fridheimveien 1 og 3 og Jarleveien 12

Formål: Hensikten med planforslaget er å legge til rette for bolig, næringsformål, parkeringskjeller, torg og gate ved Fridheimveien 1- 3 og Jarleveien 12.

### **Adgang til utleie**

#### **KORTTIDSLEIE**

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

### **Legalpant**

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

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 830 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

95 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

97 100 (Omkostninger totalt)

108 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 927 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 938 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 940 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 97 100

**Betalingsbetingelser**

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.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligkjøperforsikring**

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

**Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 25 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 1 990 pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Marius Kvalvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler  
[marius.kvalvik@aktiv.no](mailto:marius.kvalvik@aktiv.no)  
Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23  
7037 Trondheim

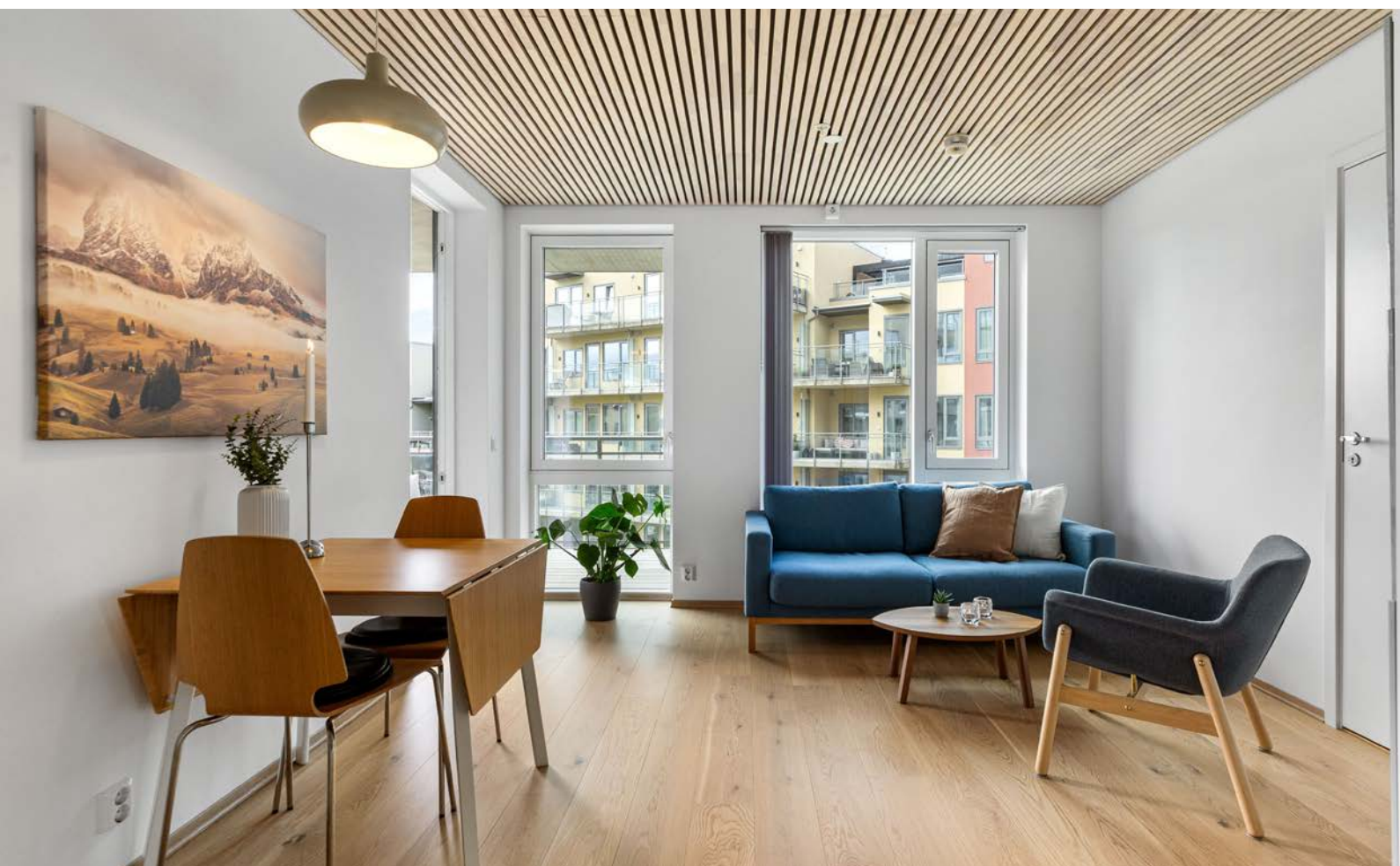
**Salgsoppgavedato**

23.05.2025























# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Ladeveien 38 - Nabolaget Lilleby - vurdert av 71 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

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



## Offentlig transport

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Ladeveien<br>Linje 2, 54, 106              | 2 min<br>0.1 km |
| Lilleby stasjon<br>Linje R60, R70          | 6 min<br>0.5 km |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 6 min<br>2.4 km |
| Dronningens gate 62<br>Linje 9             | 8 min<br>3.3 km |
| Trondheim Værnes                           | 30 min          |

## Skoler

|                                                                  |                  |
|------------------------------------------------------------------|------------------|
| Lilleby skole (1-7 kl.)<br>216 elever, 17 klasser                | 3 min<br>0.2 km  |
| Lade skole (1-10 kl.)<br>663 elever, 36 klasser                  | 8 min<br>0.6 km  |
| Strindheim skole (1-7 kl.)<br>558 elever, 27 klasser             | 20 min<br>1.6 km |
| Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.)<br>90 elever, 3 klasser | 18 min<br>1.6 km |
| Rosenborg skole (8-10 kl.)<br>539 elever, 38 klasser             | 5 min<br>2.4 km  |
| Bybroen videregående skole<br>210 elever                         | 8 min<br>3.1 km  |
| Thora Storm videregående skole<br>1100 elever                    | 8 min<br>3.2 km  |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

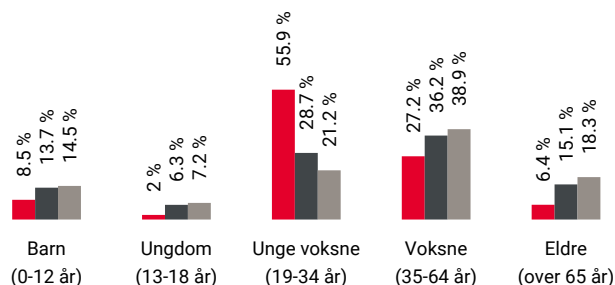
Veldig bra 80/100



## 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)<br>44 barn            | 9 min<br>0.7 km  |
| Stabburet barnehage (2-5 år)<br>79 barn             | 10 min<br>0.8 km |
| Dronning Mauds Minne barnehage (0-5 ...)<br>59 barn | 11 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Lilleby<br>PostNord | 1 min<br>0.1 km |
| Kiwi Lilleby<br>PostNord       | 2 min<br>0.2 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Egen bil
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 89/100

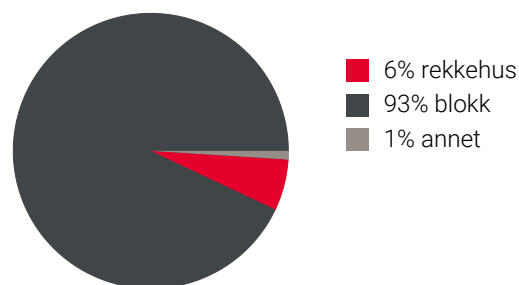
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 78/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 77/100

## Sport

|                                                                                                                               |                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Jarlebanen - kgb<br>Fotball                 | 4 min <br>0.3 km  |
|  Lilleby skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 4 min <br>0.3 km |
|  Flex Gym                                  | 4 min           |
|  Impulse Treningssenter Lade               | 10 min          |

## Boligmasse



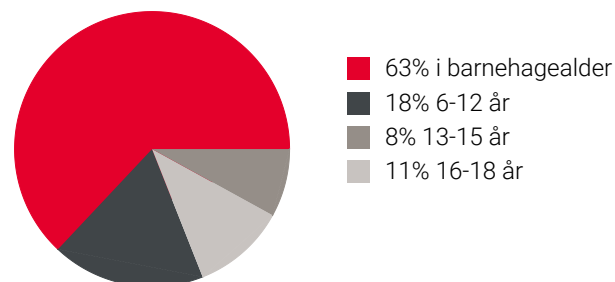
«Stille, rolig, nært det meste»  
Sitat fra en lokalkjent



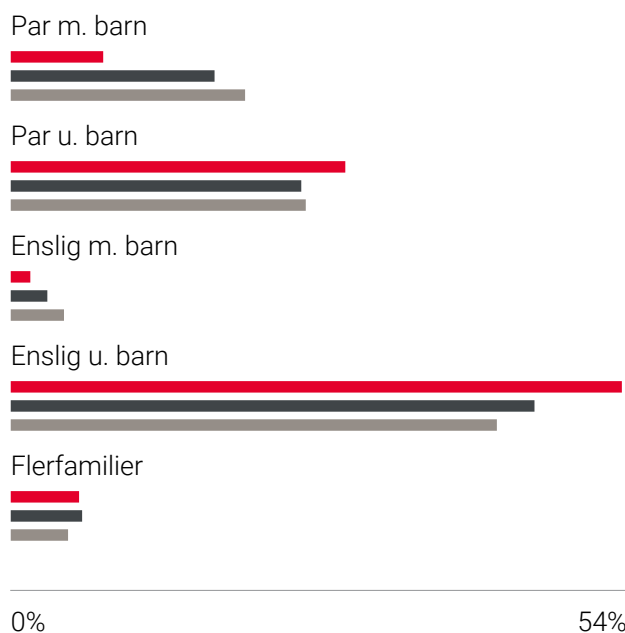
## Varer/Tjenester

|                                                                                                           |                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  LadeTorget              | 10 min  |
|  Boots apotek LadeTorget | 10 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



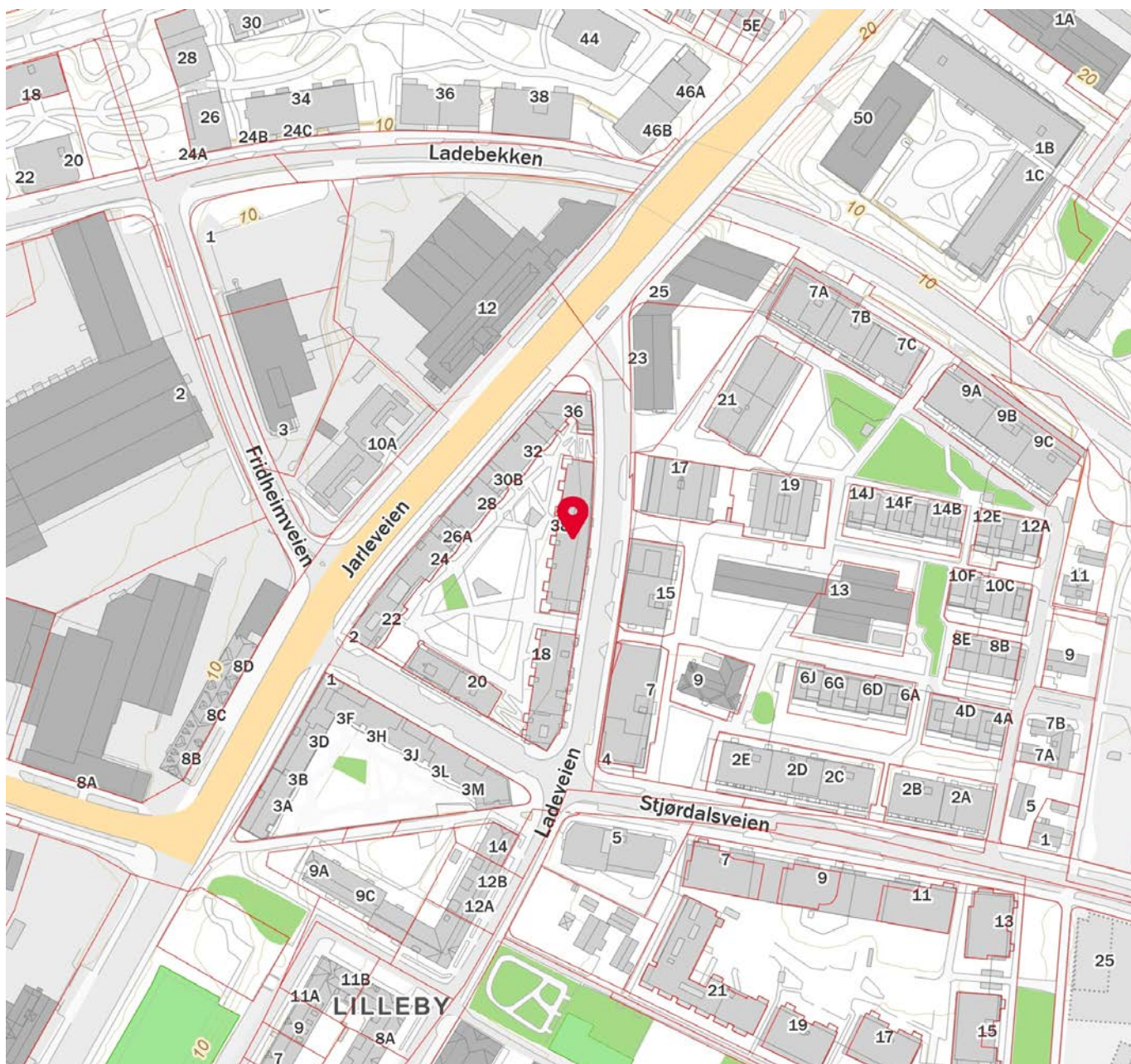
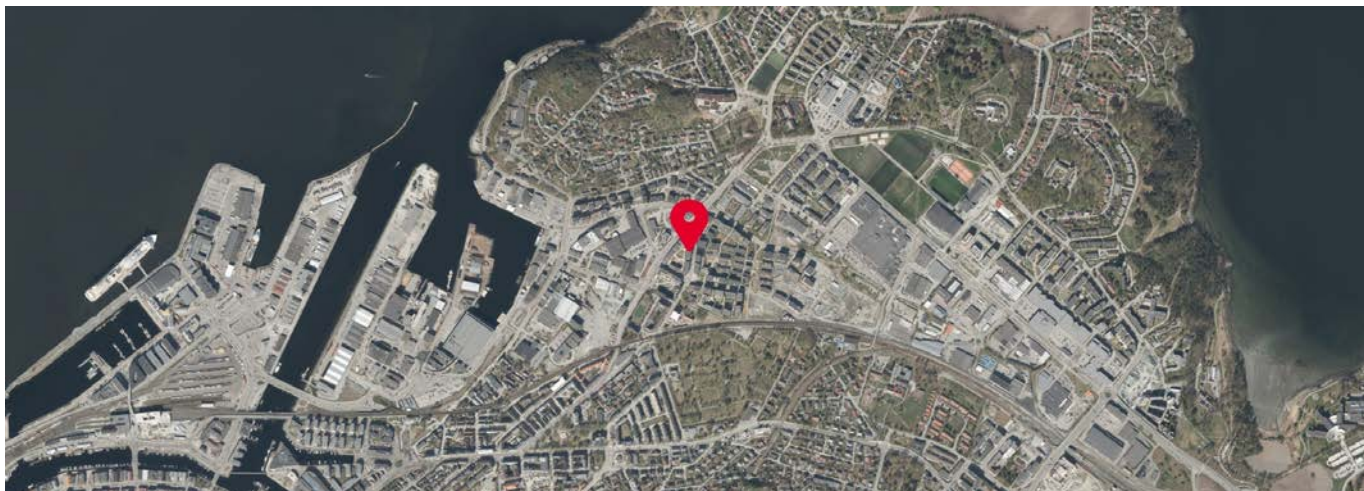
## Familiesammensetning



0%  
Lilleby  
Trondheim  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 16% | 33%   |
| Ikke gift     | 77% | 54%   |
| Separert      | 6%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                   |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Meglerfirma                                                         |                   |
| Aktiv EM Trondheim                                                  |                   |
| Oppdragsnr.                                                         |                   |
| 1710250140                                                          |                   |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn     |
| Turid Helen Bondhus Often                                           | Ivar Muller Often |
| Gateadresse                                                         |                   |
| Ladeveien 38                                                        |                   |
| Poststed                                                            | Postnr            |
| TRONDHEIM                                                           | 7066              |
| Er det dødsbo?                                                      |                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                   |
| Avdødes navn                                                        |                   |
|                                                                     |                   |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                   |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                   |
|                                                                     |                   |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                   |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                   |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                   |
| År                                                                  | 2021              |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                   |
| Antall år                                                           | 3                 |
| Antall måneder                                                      | 11                |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                   |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                   |
| Forsikringsselskap                                                  |                   |
| Polise/avtalnr.                                                     |                   |

Document reference: 1710250140

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Document reference: 1710250140

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250140

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250140

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Turid Often    | 6b05b6d58b71d6444e7e0d<br>10fe1e35dc68ad47d3 | 14.05.2025<br>06:07:39 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

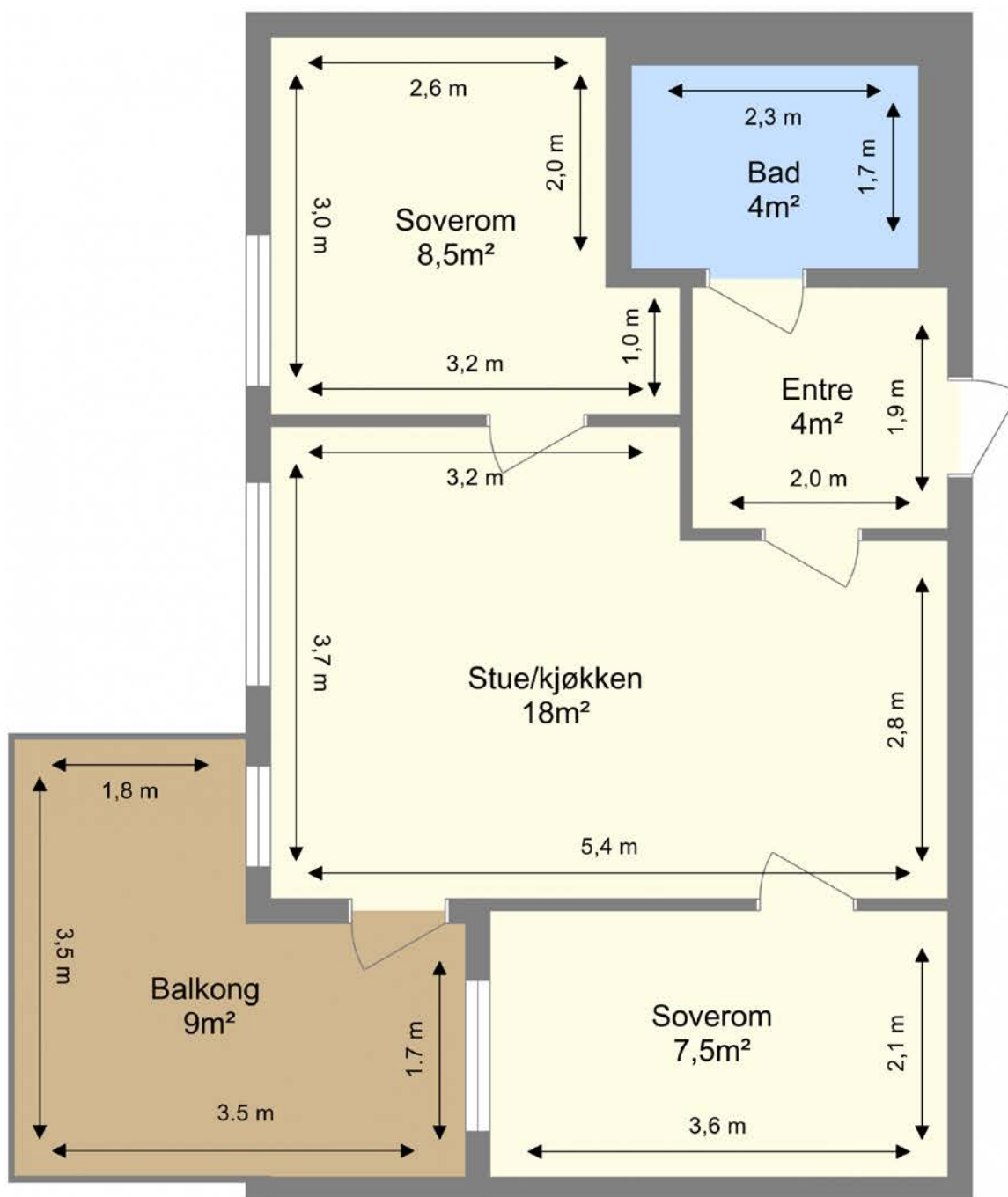
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Ivar Often     | 6cb9c7dfdc0b151ee5682a4<br>b6fa074cab171a409 | 14.05.2025<br>06:52:01 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1710250140

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

## Ladeveien 38 SNR 40

### 4. Etasje



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

# Ladeveien 38 7066 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2021

BRA: 44 m<sup>2</sup>

BRA-i: 44 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

15

TG-1

0

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31419>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Bygningsdeler med TG2

##### Øvrig: Gipsforing soveromsvindu

##### Oppsummering

På soverom så anmerkes det avflassing og oppsprekninger i vinduets gipsforing. TG 2 er satt pga avflassing/oppsprekking i gipsforing.

##### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket så må gipsforing utbedres.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**14.5.2025**

Rapportdato  
**14.5.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: Ivar Muller Often  
Navn: Turid Helen Bondhus Often

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Representant v/befaring: Trygve

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring datert 13.05.2025.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Roger Stokke      Telefon: 91848248  
Firma: Takst-Forum Trøndelag      Epost: roger.stokke@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Taksmann/byggmester

Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Ladeveien 38, 7066 Trondheim

|             |           |           |     |               |       |          |
|-------------|-----------|-----------|-----|---------------|-------|----------|
| Kommunenr:  | 5001      | Gårdsnr:  | 415 | Bruksnr:      | 264   | Festenr: |
| Seksjonsnr: | 40        | Andelsnr: |     | Leilighetsnr: | H0409 |          |
| Byggeår:    | 2021      |           |     |               |       |          |
| Boligtype:  | Leilighet |           |     |               |       |          |

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Utvendige fasade fremstår i pusset utførelse og vinduer/balkongdører med 3-lags isolerglass. Taket et tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med papp eller lignende.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg                        | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Hovedbygg                   | 44        | 44                         | 0                           | 0                          | 9                               |
| Ekstern bod                 | 5         | 0                          | 5                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>49</b> | <b>44</b>                  | <b>5</b>                    | <b>0</b>                   | <b>9</b>                        |

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 4. etasje                   | 44        | 44                         | 0                           | 0                          | 9                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>44</b> | <b>44</b>                  | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>9</b>                        |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                      | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|----------------------------------------|-------------------|
| 4. etasje                   | 44        | 44        | 0        | Entre, bad, stue/kjøkken og 2 soverom. |                   |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>44</b> | <b>44</b> | <b>0</b> |                                        |                   |

## Bygning: Ekstern bod

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA      | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Kjeller                     | 5        | 0                          | 5                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>5</b> | <b>0</b>                   | <b>5</b>                    | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

#### Kommentar til arealberegning

Ekstern kjellerbod på 5m<sup>2</sup> har adkomst via fellesarealer.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

| Type                                                                                                                                  | Balkong     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                | Nei         |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                  | Nei         |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                       | Nei         |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                             | Ja          |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?       | Nei         |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                        | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                    | <b>TG-0</b> |
| Balkong oppført med terrassebord over betongdekke. Rekkverk av metall og glass. Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert. |             |

### 6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse                                                                  |             |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Vinduer med 3-lags glass.                                                    |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                       | Nei         |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                 | Nei         |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                 | Nei         |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?            | Nei         |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                      | <b>TG-0</b> |
| Vinduene fremstår i funksjonell stand på befaringen.                         |             |

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                   |             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                              | Betongdekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei         |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>              | <b>TG-0</b> |
| Ingen vesentlige avvik ble registrert.                            |             |

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

|                                                                   |             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?    | Nei         |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                   | <b>TG-0</b> |
| Ingen synlige skader eller avvik ble registrert.                  |             |

### Avtrekk

|                                                       |             |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk                                          | Mekanisk    |
| Er det registrert avvik på avtrekk?                   | Nei         |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>                        | <b>TG-0</b> |
| Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert. |             |

## 6.5 Lovlighet

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                        | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                    | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                   | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                           | Nei |

## 6.6 Avløpsrør

|                                                                              |             |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avløpsrør                                                               | Plast       |
| Synlige avløpsrør av plast. Rustfritt stålsluk på bad.                       |             |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                       | Nei         |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                 | Nei         |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                          | Nei         |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                               | Nei         |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei         |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                             | <b>TG-0</b> |
| Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert på befaringdagen.       |             |

## 6.7 Vannledninger

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

## 6.8 Elektrisk

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                                                                                                                                                                                                                              | Nei              |
| Type sikringer                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei              |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                                                                                                                                                                                                                                | Nei              |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei              |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?                                                                                                                                                                                                           | Nei              |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nei              |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                                                                                                                                                                                                                                    | Nei              |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nei              |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                                                                                                                                                                                                                          | Nei              |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>TG-0</b>      |
| Det presiseres at undertegnede ikke har gjennomført en el-kontroll, og vurderingen er basert på visuell observasjon uten bruk av måleinstrumenter, eller funksjonstesting. Ingen avvik ble registrert opp i mot retningslinjer for enkel vurdering av anlegget. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer i NS 3600. |                  |

## 6.9 Vannbåren varme

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

|                                                       |             |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av vannbåren varme</b>                | <b>TG-0</b> |
| Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert. |             |

## 6.10 Ventilasjon

|                                                       |                       |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|
| Type ventilering                                      | Balansert ventilasjon |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?     | Nei                   |
| Når var siste service på anlegget?                    |                       |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter?              | Ikke kontrollerbart   |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?             | Nei                   |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?         | Nei                   |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                    | <b>TG-0</b>           |
| Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert. |                       |

## 6.11 Våtrom

### Overflate

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

| Oppsummering av overflater                            | TG-0 |
|-------------------------------------------------------|------|
| Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert. |      |

### Membran, tettesjikt og sluk

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

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk                                                                                                                              | TG-0 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert. Utførelse med membran/mansjett er ikke synlig på denne type sluk. Badet er en baderomskabin med Sintefgodkjenning. |      |

### Sanitærutstyr

|                                                                                                                         |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                                                             |     |
| Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne, dusj med innfellbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. |     |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                  | Nei |
| Er det innebygd systerne til klosett?                                                                                   | Ja  |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?                                                       | Nei |

| Oppsummering av sanitærutstyr                         | TG-0 |
|-------------------------------------------------------|------|
| Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert. |      |

### Ventilasjon

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Type ventiler                                   | Mekanisk avtrekk |
| Leiligheten er tilkoblet balansert ventilasjon. |                  |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?               | Ja               |

| Oppsummering av ventilasjon                           | TG-0 |
|-------------------------------------------------------|------|
| Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert. |      |

### Fuktmåling

|                                                                         |             |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                         | Nei         |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                             | <b>TG-0</b> |
| Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. |             |

#### Dokumentasjon

|                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Fremlagt dokumentasjon                                                                                                                                                                                                                          | Ja |
| Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter. Det er fremlagt godkjenning på baderomskabin. |    |

### 6.12 Øvrig: Gipsforing soveromsvindu

|                                                                                                                                       |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                           |             |
| Vindusforinger av gips.                                                                                                               |             |
| <b>Oppsummering av øvrig</b>                                                                                                          | <b>TG-2</b> |
| På soverom så anmerkes det avflassing og oppsprekninger i vinduets gipsforing. TG 2 er satt pga avflassing/oppsprekking i gipsforing. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                         |             |
| For å lukke avviket så må gipsforing utbedres.                                                                                        |             |

### 6.13 Rom under terreng

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

### 6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

### 6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

## 6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

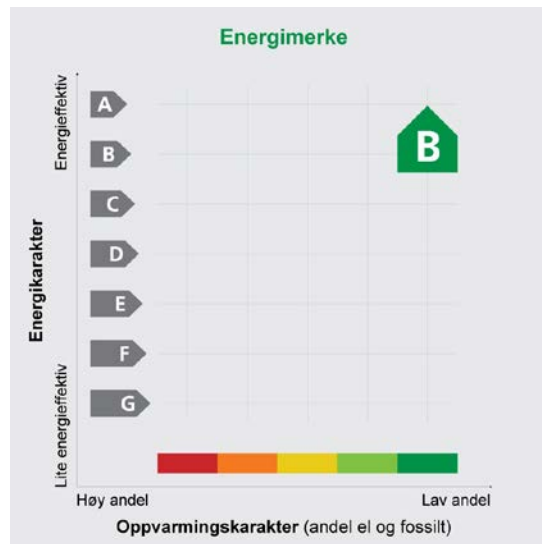
## 6.19 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

|               |               |
|---------------|---------------|
| Adresse       | Ladeveien 38  |
| Postnr        | 7066          |
| Sted          | TRONDHEIM     |
| Leilighetsnr. |               |
| Gnr.          | 415           |
| Bnr.          | 264           |
| Seksjonsnr.   | 40            |
| Festenr.      |               |
| Bygn. nr.     |               |
| Bolignr.      |               |
| Merkenr.      | A2021-1261308 |
| Dato          | 09.05.2021    |

Innmeldt av Aleksander Vestermo



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

**Vedtekter**  
**for**  
**Sameiet Lilleby Triangel F**

(org. nr. 927 725 797)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

**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, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv.

(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 parkeringsskjeller 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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) 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 utskiftning 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 utskiftning 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 utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller 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 utskiftning 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 HEFTELSEFORM**

### **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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av 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 seksjonseiernes 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 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 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 besluttet 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 framtreddende 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 befaringsmøte 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). Sameiandel 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 garasjeanlegget. 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 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 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 besluttet 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 stiftning 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 befarings 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.

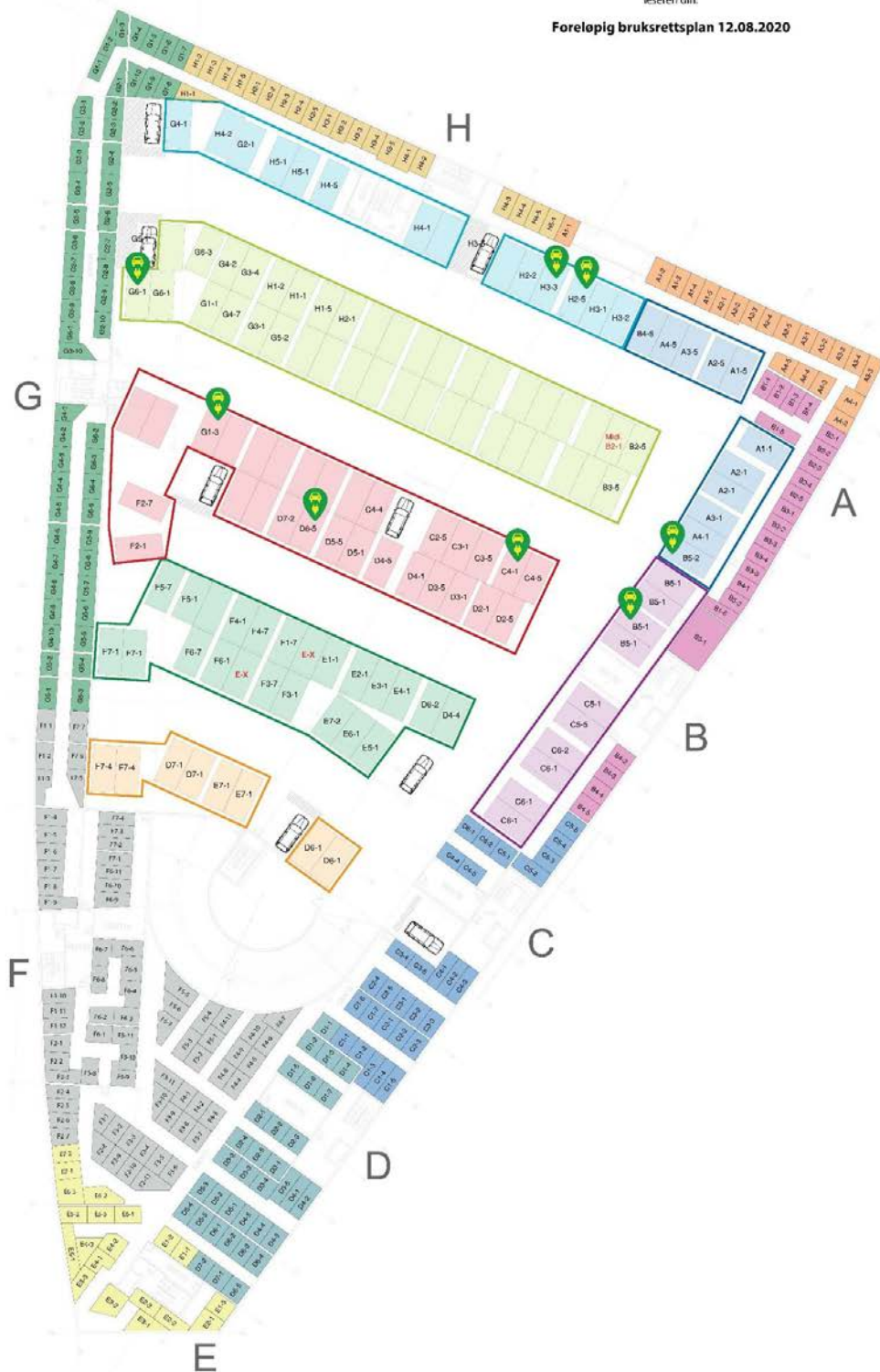
Vedlegg:

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, levegger, 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 nattemoro i tidsrommet kl. 23.00–07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkinnlegg 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 syketransport, legebesøk 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 advarsel fra boligselskapet, kan boligselskapet pålegge eieren å selge boligen.

## Sameiet Lilleby Triangel F - Resultatregnskap 2024

|                                     | Note         | Regnskap 2024     | Regnskap 2023     | Budsjett 2024     | Budsjett 2025     |
|-------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>              |              |                   |                   |                   |                   |
| 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                 |
| <b>Sum driftsinntekter</b>          |              | <b>1 764 852</b>  | <b>1 619 080</b>  | <b>1 706 688</b>  | <b>2 006 620</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>              |              |                   |                   |                   |                   |
| 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            |
| <b>Sum driftskostnader</b>          |              | <b>-1 653 726</b> | <b>-1 779 016</b> | <b>-1 584 865</b> | <b>-1 735 925</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>               |              | <b>111 126</b>    | <b>-159 936</b>   | <b>121 823</b>    | <b>270 695</b>    |
| <b>Finansinntekter og kostnader</b> |              |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                     |              | 22 094            | 25 430            | 12 000            | 12 000            |
| Finanskostnader                     |              | -11               | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Netto finansposter</b>           |              | <b>22 083</b>     | <b>25 430</b>     | <b>12 000</b>     | <b>12 000</b>     |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>   |              | <b>133 209</b>    | <b>-134 506</b>   | <b>133 823</b>    | <b>282 695</b>    |
| Ordinært resultat etter skatt       |              | 133 209           | -134 506          | 133 823           | 282 695           |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                  | <b>9, 12</b> | <b>133 209</b>    | <b>-134 506</b>   | <b>133 823</b>    | <b>282 695</b>    |
| 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    |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                |      |                  |                  |
| Kundefordringer                  | 10   | 10 400           | 2 108            |
| Forskuttede 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           |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd                     | 11   | 955 027          | 656 004          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>1 629 169</b> | <b>1 177 695</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>1 629 169</b> | <b>1 177 695</b> |

## Sameiet Lilleby Triangel F - Balanse 2024

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

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Lill Tove Wetjen Sigernes  
Leder

\_\_\_\_\_  
Simon Tegnander  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kai Terje Dretvik  
Styremedlem

**Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP**

Årsregnskapet 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           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| <b>Andre tillegg</b>     |                |                |
| Tillegg bod              | 44 400         | 44 400         |
| Kontingent               | 300 144        | 242 424        |
| <b>Sum andre tillegg</b> | <b>344 544</b> | <b>286 824</b> |

**Note 2 - PERSONALKOSTNADER**

|                              | 2024          | 2023          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | 11 985        | 11 985        |
| <b>Sum personalkostnader</b> | <b>11 985</b> | <b>11 985</b> |

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        |
| <b>Sum eksterne honorarer</b> | <b>71 193</b> | <b>162 178</b> |

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        |
| <b>Sum felleskostnad velforening/sameie</b> | <b>511 409</b> | <b>535 783</b> |

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         |
| <b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>                | <b>41 228</b> | <b>42 921</b> |

### 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             |
| <b>Sum vedlikehold</b>                   | <b>14 845</b> | <b>97 219</b> |

### Note 7 - ENERGIKOSTNADER

|                            | 2024           | 2023          |
|----------------------------|----------------|---------------|
| <b>Energikostnader</b>     |                |               |
| Energikostnader strøm      | 30 000         | 30 000        |
| Fellesenergi avregning     | -74 099        | 0             |
| <b>Sum energikostnader</b> | <b>-44 099</b> | <b>30 000</b> |

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            |
| <b>Sum andre driftsutgifter</b>    | <b>289 616</b> | <b>22 551</b> |

Andre kostnader gjelder domavslutning i Trøndelag Tingrett vedrørende gulvvarmesak.

**Note 9 - DISPONIBLE MIDLER**

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

**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           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Bundne midler og bankinnskudd</b> |                |                |
| Bankinnskudd                         | 955 027        | 656 004        |
| <b>Sum bankinnskudd</b>              | <b>955 027</b> | <b>656 004</b> |

**Note 12 - EGENKAPITAL**

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

## Sameiet Lilleby Triangel Parkering - Resultatregnskap 2021

|                                      | Note  | Regnskap 2021  | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022  |
|--------------------------------------|-------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| <b>Driftsinntekter</b>               |       |                |               |               |                |
| Inntekter garasjer                   |       | 146 692        | 8 165         | 0             | 176 400        |
| Andre tillegg                        | 1     | 181 635        | 31 800        | 0             | 165 000        |
| Andre driftsinntekter                | 2     | 30 000         | 0             | 0             | 0              |
| Sum driftsinntekter                  |       | 358 327        | 39 965        | 0             | 341 400        |
| <b>Driftskostnader</b>               |       |                |               |               |                |
| Forretningsfjrrerhonorar             |       | -25 753        | -10 417       | 0             | -26 690        |
| Eksterne honorar                     | 3     | -5 930         | 0             | 0             | 0              |
| Drifts- og serviceavtaler            | 4     | -3 000         | 0             | 0             | 0              |
| Forsikring                           |       | -98 901        | 0             | 0             | -82 700        |
| Energi, felles                       | 5     | -75 206        | 0             | 0             | -75 500        |
| Andre driftsutgifter                 | 6     | -4 004         | -288          | 0             | -2 600         |
| Sum driftskostnader                  |       | -212 794       | -10 705       | 0             | -187 490       |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                |       | <b>145 533</b> | <b>29 261</b> | <b>0</b>      | <b>153 910</b> |
| <b>Finansinntekter og kostnader</b>  |       |                |               |               |                |
| Finansinntekter                      |       | 91             | 0             | 0             | 0              |
| Netto finansposter                   |       | 91             | 0             | 0             | 0              |
| <b>OrdinNrt resultat fjr skatt</b>   |       | <b>145 624</b> | <b>29 261</b> | <b>0</b>      | <b>153 910</b> |
| <b>OrdinNrt resultat etter skatt</b> |       | <b>145 624</b> | <b>29 261</b> | <b>0</b>      | <b>153 910</b> |
| <b>i RSRESULTAT</b>                  | 9, 10 | <b>145 624</b> | <b>29 261</b> | <b>0</b>      | <b>153 910</b> |
| <b>Disponering av totalresultat:</b> |       |                |               |               |                |
| Overfjrt til annen egenkapital       |       | 145 624        | 29 261        | 0             | 0              |

## Sameiet Lilleby Triangel Parkering - Balanse 2021

|                           | Note | Regnskap 2021  | Regnskap 2020 |
|---------------------------|------|----------------|---------------|
| <b>EIENDELER</b>          |      |                |               |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>       |      |                |               |
| Fordringer                |      |                |               |
| Periodiserte kostnader    |      | 83 152         | 0             |
| Kundefordringer           | 7    | 479            | 4 720         |
| Mellomregning BBL Finans  | 7    | 2 700          | 0             |
| Opptjente renter          | 7    | 91             | 0             |
| Bankinnskudd og kontanter |      |                |               |
| Bankinnskudd              | 8    | 174 650        | 24 691        |
| Sum omløpsmidler          |      | 261 072        | 29 411        |
| <b>SUM EIENDELER</b>      |      | <b>261 072</b> | <b>29 411</b> |

# Sameiet Lilleby Triangel Parkering - Balanse 2021

|                                 | Note | Regnskap 2021  | Regnskap 2020 |
|---------------------------------|------|----------------|---------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                |               |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                |               |
| Opptjent egenkapital            |      |                |               |
| Annen egenkapital               | 9    | 174 885        | 29 261        |
| Sum egenkapital                 |      | 174 885        | 29 261        |
| <b>GJELD</b>                    |      |                |               |
| Kortsiktig gjeld                |      |                |               |
| Forskudd kunder                 |      | 1 350          | 150           |
| Leverandørgjeld                 |      | 84 837         | 0             |
| Sum kortsiktig gjeld            |      | 86 187         | 150           |
| Sum gjeld                       |      | 86 187         | 150           |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>261 072</b> | <b>29 411</b> |

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Kathrine Hammer  
Leder

\_\_\_\_\_  
Juan Manuel Sainz Sanchez  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kai Terje Dretvik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Odin Grove  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Aleksander Wermers Nilsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tor H<sup>3</sup> kon Skogstad  
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Sameiet har ikke utarbeidet budsjett for 2021.

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 verdsett 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.

## Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNETEKTER

|                   | 2021    | 2020   |
|-------------------|---------|--------|
| Andre tillegg     |         |        |
| Tillegg Vasking   | 20 646  | 0      |
| Tillegg bod       | 160 989 | 31 800 |
| Sum andre tillegg | 181 635 | 31 800 |

## Note 2 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

|                       | 2021   | 2020 |
|-----------------------|--------|------|
| Andre driftsinntekter | 30 000 | 0    |
| Sum andre inntekter   | 30 000 | 0    |

Andre driftsinntekter gjelder etterfakturering av mellomlegg usolgte parkeringsplasser

## Note 3 - EKSTERNE HONORARER

|                        | 2021  | 2020 |
|------------------------|-------|------|
| Fakturerte tjenester   | 5 930 | 0    |
| Sum eksterne honorarer | 5 930 | 0    |

Fakturerte tjenester gjelder opprettelse av budsjett samt. møteleder og sekretær ordinert 3. mars 2021

#### Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

|                               | 2021  | 2020 |
|-------------------------------|-------|------|
| Avtale om sekretjrtjenester   | 3 000 | 0    |
| Sum drifts- og serviceavtaler | 3 000 | 0    |

#### Note 5 - ENERGIKOSTNADER

|                        | 2021   | 2020 |
|------------------------|--------|------|
| Energi kostnader       |        |      |
| Energi kostnader strøm | 75 206 | 0    |
| Sum energikostnader    | 75 206 | 0    |

#### Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

|                          | 2021  | 2020 |
|--------------------------|-------|------|
| Bankgebyrer              | 2 910 | 288  |
| Andre gebyrer            | 1 093 | 0    |
| Sum andre driftsutgifter | 4 004 | 288  |

#### Note 7 - UTESTJ ENDE FORDRINGER

Utestj ende fordringer er gjennomg<sup>3</sup> tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke <sup>3</sup> regne med fremtidige tap p<sup>3</sup> disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

#### Note 8 - BANKINNSKUDD OG d REMERKEDE AVSETNINGER

|                               | 2021    | 2020   |
|-------------------------------|---------|--------|
| Bundne midler og bankinnskudd |         |        |
| Bankinnskudd                  | 174 650 | 24 691 |
| Sum bankinnskudd              | 174 650 | 24 691 |

#### Note 9 - EGENKAPITAL

|                         | 2021    | 2020   |
|-------------------------|---------|--------|
| SUM EGENKAPITAL 01.01   | 29 261  | 0      |
| Annen egenkapital 01.01 | 29 261  | 0      |
| j rets resultat         | 145 624 | 29 261 |
| Annen egenkapital 31.12 | 174 885 | 29 261 |
| SUM EGENKAPITAL 31.12   | 174 885 | 29 261 |

## Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

|                                                                   | 2021    | 2020   |
|-------------------------------------------------------------------|---------|--------|
| Disponible midler 01.01                                           | 29 261  | 0      |
| Endring i disponible midler:                                      |         |        |
| ; rets resultat                                                   | 145 624 | 29 261 |
| ; rets endring i disponible midler                                | 145 624 | 29 261 |
| Disponible midler i periodens slutt                               | 174 885 | 29 261 |
| Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger | 174 885 | 29 261 |

# Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer - Resultatregnskap 2021

|                                | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|--------------------------------|------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Driftsinntekter                |      |               |               |               |               |
| Felleskostnader                |      | 334 032       | 63 537        | 0             | 500 000       |
| Sum driftsinntekter            |      | 334 032       | 63 537        | 0             | 500 000       |
| Driftskostnader                |      |               |               |               |               |
| Personalkostnader              |      | 0             | 0             | 0             | -82 500       |
| Forretningsfjrrerhonorar       |      | -25 753       | -10 416       | 0             | -25 800       |
| Eksterne honorar               | 1    | -5 930        | 0             | 0             | 0             |
| Drifts- og serviceavtaler      | 2    | -254 886      | -98 496       | 0             | -259 500      |
| Ljpende vedlikehold            | 3    | -65 868       | -5 589        | 0             | -66 000       |
| Energi, felles                 |      | -1            | 0             | 0             | 0             |
| Andre driftsutgifter           | 4    | -20 865       | -261          | 0             | -4 600        |
| Sum driftskostnader            |      | -373 303      | -114 762      | 0             | -438 400      |
| DRIFTSRESULTAT                 |      | -39 271       | -51 225       | 0             | 61 600        |
| Finansinntekter og kostnader   |      |               |               |               |               |
| Finansinntekter                |      | 89            | 0             | 0             | 0             |
| Netto finansposter             |      | 89            | 0             | 0             | 0             |
| Ordinl rt resultat fjr skatt   |      | -39 182       | -51 225       | 0             | 61 600        |
| Ordinl rt resultat etter skatt |      | -39 182       | -51 225       | 0             | 61 600        |
| i RSRESULTAT                   | 7, 8 | -39 182       | -51 225       | 0             | 61 600        |
| Disponering av totalresultat:  |      | -39 182       | -51 225       | 0             | 61 600        |
| Overfjrt til udekket tap       |      | -39 182       | -51 225       | 0             | 0             |

# Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer - Balanse 2021

|                           | Note | Regnskap 2021    | Regnskap 2020  |
|---------------------------|------|------------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>          |      |                  |                |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>       |      |                  |                |
| Fordringer                |      |                  |                |
| Kundefordringer           | 5    | 0                | 13 092         |
| Forskuttede kostnader MBU | 5    | 1 367 877        | 235 235        |
| Opptjente renter          | 5    | 89               | 0              |
| Bankinnskudd og kontanter |      |                  |                |
| Bankinnskudd              | 6    | 106 547          | 50 743         |
| Sum omløpsmidler          |      | 1 474 513        | 299 070        |
| <b>SUM EIENDELER</b>      |      | <b>1 474 513</b> | <b>299 070</b> |

# Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer - Balanse 2021

|                                  | Note | Regnskap 2021    | Regnskap 2020  |
|----------------------------------|------|------------------|----------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                  |                |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                  |                |
| Opptjent egenkapital             |      |                  |                |
| Annen egenkapital                | 7    | -90 406          | -51 225        |
| Sum egenkapital                  |      | -90 406          | -51 225        |
| <b>GJELD</b>                     |      |                  |                |
| Kortsiktig gjeld                 |      |                  |                |
| Forskuttede inntekter MBU        |      | 1 344 935        | 11 055         |
| Leverandørgjeld                  |      | 219 287          | 104 005        |
| P <sup>3</sup> Injerte kostnader |      | 0                | 235 235        |
| Annen kortsiktig gjeld           |      | 698              | 0              |
| Sum kortsiktig gjeld             |      | 1 564 919        | 350 294        |
| Sum gjeld                        |      | 1 564 919        | 350 294        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>1 474 513</b> | <b>299 070</b> |

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Kathrine Hammer  
Leder

\_\_\_\_\_  
Juan Manuel Sainz Sanchez  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kai Terje Dretvik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Odin Grove  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Aleksander Wermers Nilsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tor H<sup>3</sup> kon Skogstad  
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Sameiet har ikke utarbeidet budsjett for 2021.

Inntekten for fjernvarme i 2020 blir krevd inn i 2021 fra de øvrige sameiene.

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 verdsett 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.

## Note 1 - EKSTERNE HONORARER

|                        | 2021  | 2020 |
|------------------------|-------|------|
| Fakturerte tjenester   | 5 930 | 0    |
| Sum eksterne honorarer | 5 930 | 0    |

Fakturerte tjenester gjelder opprettelse av budsjett samt. mndeledelse og sekretariatssmøte.

## Note 2 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

|                                 | 2021    | 2020   |
|---------------------------------|---------|--------|
| Avtale om sekretariatstjenester | 3 000   | 0      |
| Andre administrasjonsavtaler    | 480     | 80     |
| Avtale om vintervedlikehold     | 73 750  | 36 875 |
| Avtale om sommervedlikehold     | 177 656 | 61 541 |
| Sum drifts- og serviceavtaler   | 254 886 | 98 496 |

Andre administrasjonsavtaler gjelder epost.

### Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

|                                   | 2021   | 2020  |
|-----------------------------------|--------|-------|
| Budsjettert (uten formål)        | 36 250 | 0     |
| Elektrikerarbeid                  | 3 613  | 0     |
| D  r og vinduer                   | 9 422  | 0     |
| Feiing areal/tømt sandfang       | 12 856 | 0     |
| S  n  br  yting, sandstr  ying    | 0      | 5 256 |
| Avfallstr  mming/søppelsuganlegg | 2 059  | 0     |
| Frakt av driftsmateriell          | 0      | 333   |
| Nøkler, l  s                     | 1 668  | 0     |
| Sum vedlikehold                   | 65 868 | 5 589 |

### Note 4 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

|                             | 2021   | 2020 |
|-----------------------------|--------|------|
| Kontorrekvisita, trykksaker | 698    | 0    |
| Bankgebyrer                 | 1 214  | 261  |
| Andre gebyrer               | 18 954 | 0    |
| Sum andre driftsutgifter    | 20 865 | 261  |

### Note 5 - UTEST   ENDE FORDRINGER

Utest   ende fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke    regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

### Note 6 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

|                               | 2021    | 2020   |
|-------------------------------|---------|--------|
| Bundne midler og bankinnskudd |         |        |
| Bankinnskudd                  | 106 547 | 50 743 |
| Sum bankinnskudd              | 106 547 | 50 743 |

### Note 7 - EGENKAPITAL

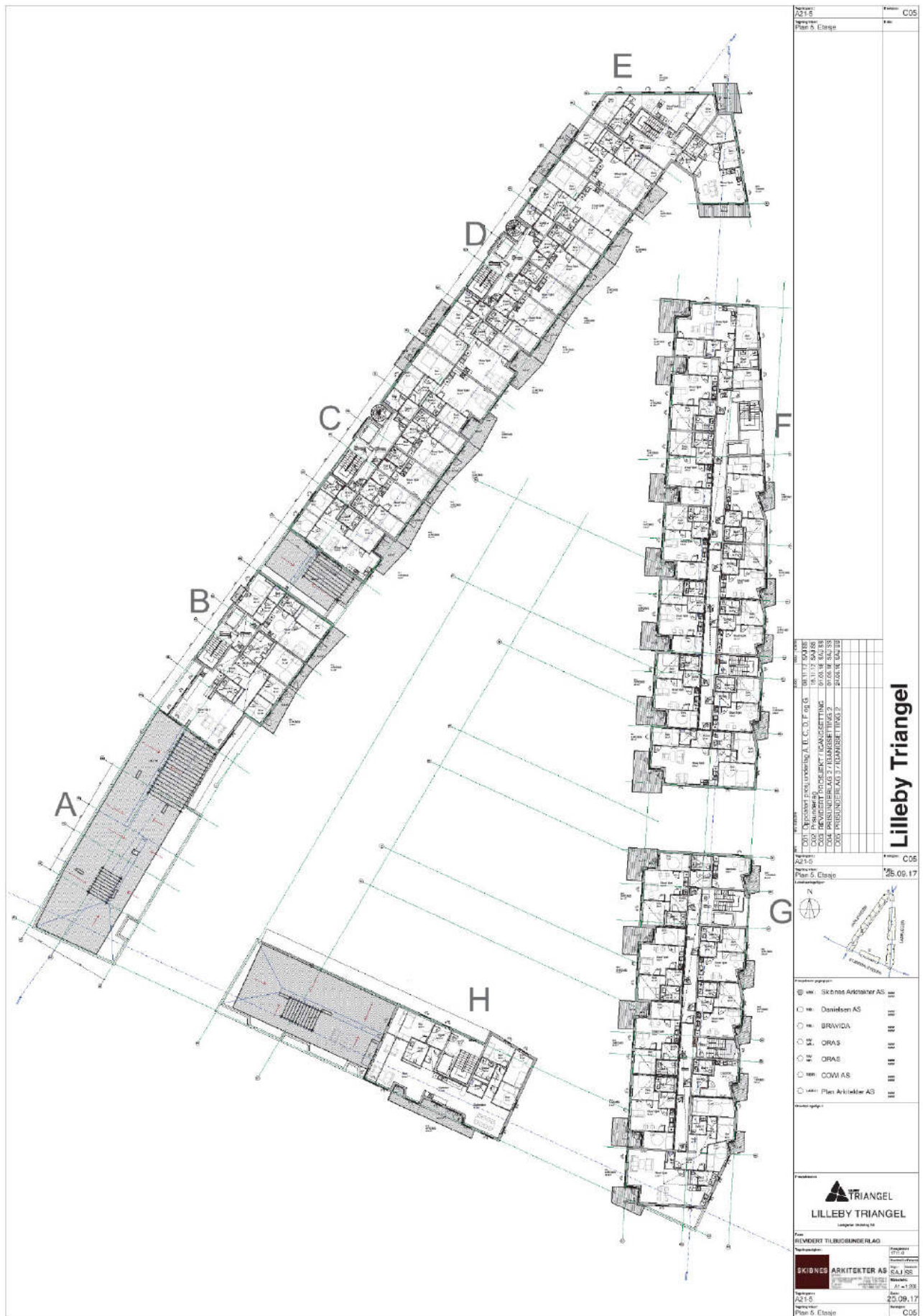
|                         | 2021    | 2020    |
|-------------------------|---------|---------|
| SUM EGENKAPITAL 01.01   | -51 225 | 0       |
| Annen egenkapital 01.01 | -51 225 | 0       |
|    rets resultat        | -39 182 | -51 225 |
| Annen egenkapital 31.12 | -90 406 | -51 225 |
| SUM EGENKAPITAL 31.12   | -90 406 | -51 225 |

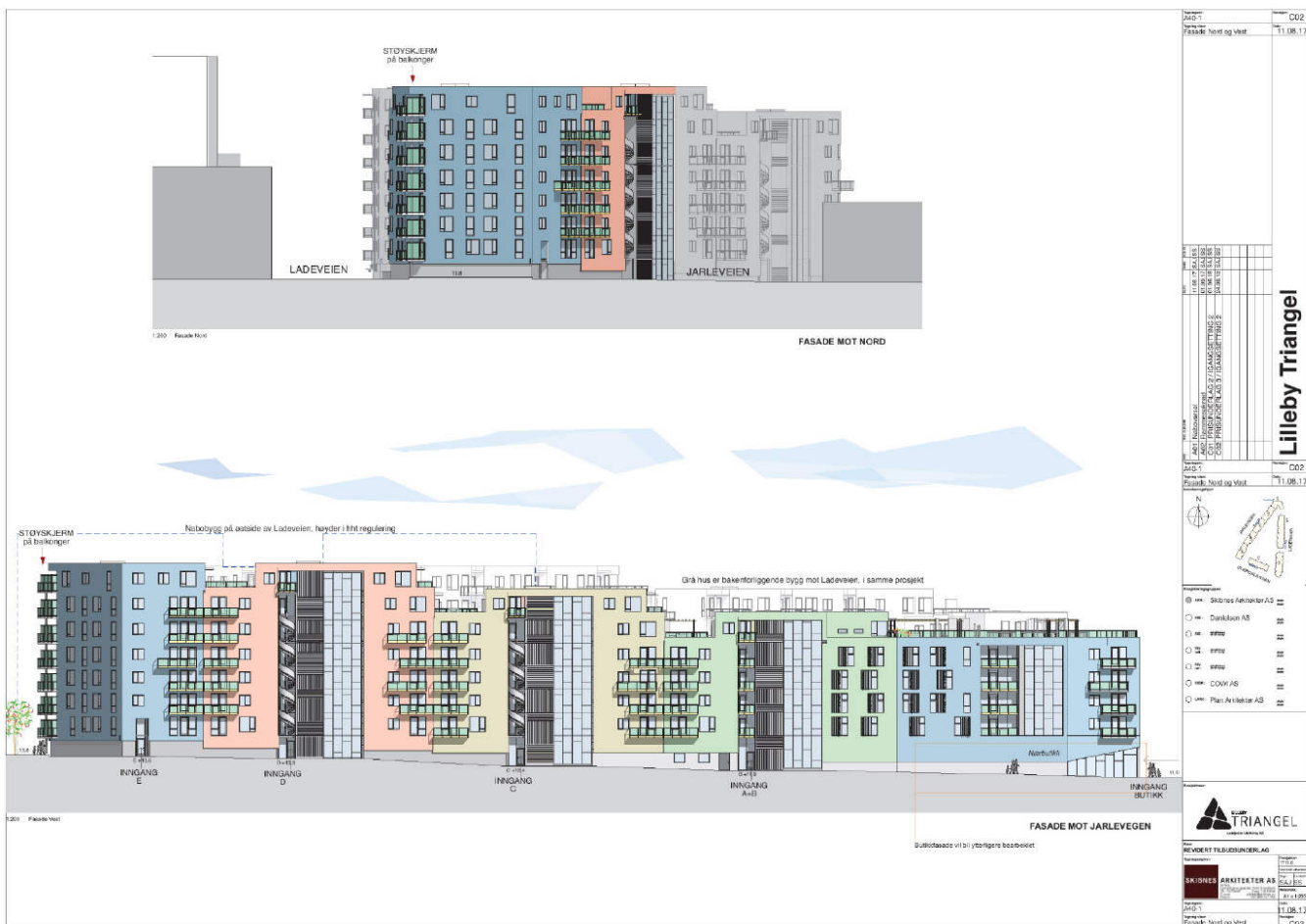
Boligselskapet har negativ egenkapital som skyldes en oppstartsfase for sameiet.

# Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

|                                                                   | 2021    | 2020    |
|-------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Disponible midler 01.01                                           | -51 225 | 0       |
| Endring i disponible midler:                                      |         |         |
| ; rets resultat                                                   | -39 182 | -51 225 |
| ; rets endring i disponible midler                                | -39 182 | -51 225 |
| Disponible midler i periodens slutt                               | -90 406 | -51 225 |
| Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger | -90 406 | -51 225 |











# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

WSP NORGE AS AVD TRONDHEIM

Postboks 185 Sentrum  
0102 OSLO

Vår saksbehandler  
Bjørn Carsten Ådland

Saksnummer  
BYGG-20/82863  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson  
Iren Hansen

Dato  
05.06.2020

## Jarleveien 19 m. fl., midlertidig brukstillatelse #1 for leilighetsbygg med forretninger/kontor, bygg A, B og G

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 415/62, 415/261, 415/263 - 415/266 (tidl.: 415/49, 415/50, 415/63)  
Bygningsnummer: 300668722, 300668667, 300668669, m.fl.  
Ansvarlig søker: WSP NORGE AS AVD TRONDHEIM  
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 KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Bjørn Carsten Ådland  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: LADEJARLEN UTVIKLING AS

| Postadresse:                                                                                                            | Besøksadresse:                      | Telefon:     | Organisasjonsnummer.: |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------|-----------------------|
| TRONDHEIM KOMMUNE<br>Byggesakskontoret<br>Postboks 2300 Torgarden<br>7004 Trondheim                                     | Erling Skakkes gate 14<br>Trondheim | +47 72542500 | NO 989 091 565        |
| E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no<br>Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret |                                     |              |                       |

**SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

Vi mottok søknaden 20.05.2020, komplettering med bekreftelse på tilstrekkelig sikkerhetsnivå ble mottatt 05.06.2020.

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:

På vegne av Ladejarlen Utvikling AS oversendes søknad om midlertidig brukstillatelse for bygg A, B og G, samt deler av utomhus, og deler av p-kjellere i dette tiltaket. Det vises til vedlagt tegningsgrunnlag. Etter planen skal tiltaket tas i bruk den 03.06.2020.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

Bygg C, D, E, F, H, samt deler av utomhusareal og deler av p-kjellere.

**Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.12.2021.**

**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](http://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 Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

**Klagefrist**

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

### **Rett til å kreve begrunnelse**

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

### **Innholdet i klagen**

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

### **Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

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

### **Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**

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

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

### **Kostnader ved klagesaken**

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken.

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

## 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  
LADEARLEN 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 uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 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                 |

03.06.2020 10:53

Side 1 av 3

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

03.06.2020 10.53

Side 3 av 3

## 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 = sameiebolig | 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.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |      |        |               |               |      |        |               |               |
| S.nr              | Formål                                          | Brøk (teller)      | Tilleggsareal    | S.nr                                                                                                                                  | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal                                                                                                                                                                                                                 | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 1                 | B                                               | 35                 |                  | 13                                                                                                                                    | B      | 35            |                                                                                                                                                                                                                               | 25   | B      | 81            |               | 37   | B      | 44            |               |
| 2                 | B                                               | 33                 |                  | 14                                                                                                                                    | B      | 81            |                                                                                                                                                                                                                               | 26   | B      | 44            |               | 38   | B      | 44            |               |
| 3                 | B                                               | 39                 |                  | 15                                                                                                                                    | B      | 44            |                                                                                                                                                                                                                               | 27   | B      | 44            |               | 39   | B      | 44            |               |
| 4                 | B                                               | 44                 |                  | 16                                                                                                                                    | B      | 44            |                                                                                                                                                                                                                               | 28   | B      | 44            |               | 40   | B      | 44            |               |
| 5                 | B                                               | 44                 |                  | 17                                                                                                                                    | B      | 44            |                                                                                                                                                                                                                               | 29   | B      | 44            |               | 41   | B      | 48            |               |
| 6                 | B                                               | 44                 |                  | 18                                                                                                                                    | B      | 44            |                                                                                                                                                                                                                               | 30   | B      | 48            |               | 42   | B      | 78            |               |
| 7                 | B                                               | 36                 |                  | 19                                                                                                                                    | B      | 48            |                                                                                                                                                                                                                               | 31   | B      | 78            |               | 43   | B      | 47            |               |
| 8                 | B                                               | 48                 |                  | 20                                                                                                                                    | B      | 78            |                                                                                                                                                                                                                               | 32   | B      | 47            |               | 44   | B      | 34            |               |
| 9                 | B                                               | 78                 |                  | 21                                                                                                                                    | B      | 47            |                                                                                                                                                                                                                               | 33   | B      | 34            |               | 45   | B      | 35            |               |
| 10                | B                                               | 47                 |                  | 22                                                                                                                                    | B      | 34            |                                                                                                                                                                                                                               | 34   | B      | 35            |               | 46   | B      | 35            |               |
| 11                | B                                               | 34                 |                  | 23                                                                                                                                    | B      | 35            |                                                                                                                                                                                                                               | 35   | B      | 35            |               | 47   | B      | 81            |               |
| 12                | B                                               | 35                 |                  | 24                                                                                                                                    | B      | 35            |                                                                                                                                                                                                                               | 36   | B      | 81            |               | 48   | B      | 44            |               |
| Sum tellere: 2856 |                                                 |                    |                  | Nevner = 3631                                                                                                                         |        |               |                                                                                                                                                                                                                               |      |        |               |               |      |        |               |               |

|         |                                                                                     |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato    | Innsenderens underskrift                                                            |
| 20/8-19 |  |

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

Side 1 av 4

### 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

### 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

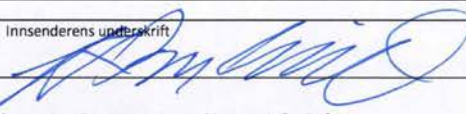
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

Dato

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>8. Vedlegg som skal følge søknaden</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 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.                                                                                                                                                                       |

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

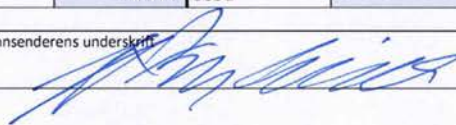
|                                |                                                                                   |                                                                           |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>10. Underskrifter</b>       |                                                                                   |                                                                           |
| Sted og dato                   | Hjemmelshavers underskrift                                                        | Gjenta navn med blokkbokstaver                                            |
| Trondheim, <u>20 / 8</u> -2019 |  | <b>Alf Rune Skjelvik</b><br>ihht. fullmakt fra<br>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                                            |

|                                                                                                                  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>11. Kommunens saksbehandling</b>                                                                              |  |
| 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) |  |

|                                                                                          |                                                                                                    |                                                                                      |                        |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------|
| <b>12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):</b> |                                                                                                    |                                                                                      |                        |          |
| Kommunennr.<br><u>5001</u>                                                               | Kommunens navn<br><u>TRONDHEIM</u>                                                                 | Gårdsnr.<br><u>415</u>                                                               | Bruksnr.<br><u>264</u> | Festenr. |
| Dato<br><u>3/6-2020</u>                                                                  | Underskrift<br> | Stempel<br><b>TRONDHEIM KOMMUNE</b><br>Kart- og oppmålingskontoret<br>7004 Trondheim |                        |          |

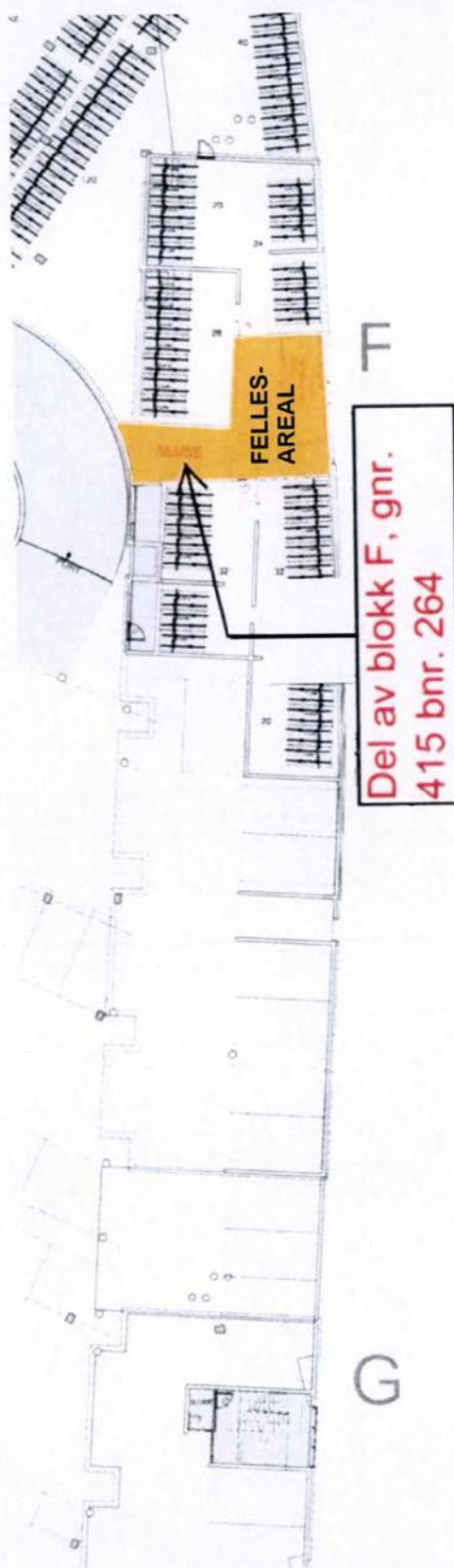
|                        |                                                                                                                 |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato<br><u>2018-19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

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

| 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.                              |                                                                                                                                                   |                                                                                      |                |                                                                                                                                                              |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                |      |         |               |                |      |         |               |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------|---------------|----------------|------|---------|---------------|----------------|
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor |                                                                                                                                                   |                                                                                      |                |                                                                                                                                                              |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                |      |         |               |                |      |         |               |                |
| Seksjonsnummer                                                                         | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = sameieeksjon bolig<br>SN = sameieeksjon næring |                                                                                      |                | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |         |               | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>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  |         |               |                |
| 62                                                                                     | B                                                                                                                                                 | 44                                                                                   |                | 86                                                                                                                                                           |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 110  |         |               |                | 134  |         |               |                |
| 63                                                                                     | B                                                                                                                                                 | 48                                                                                   |                | 87                                                                                                                                                           |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 111  |         |               |                | 135  |         |               |                |
| 64                                                                                     | B                                                                                                                                                 | 78                                                                                   |                | 88                                                                                                                                                           |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 112  |         |               |                | 136  |         |               |                |
| 65                                                                                     | B                                                                                                                                                 | 47                                                                                   |                | 89                                                                                                                                                           |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 113  |         |               |                | 137  |         |               |                |
| 66                                                                                     | B                                                                                                                                                 | 34                                                                                   |                | 90                                                                                                                                                           |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 114  |         |               |                | 138  |         |               |                |
| 67                                                                                     | B                                                                                                                                                 | 35                                                                                   |                | 91                                                                                                                                                           |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 115  |         |               |                | 139  |         |               |                |
| 68                                                                                     | B                                                                                                                                                 | 113                                                                                  |                | 92                                                                                                                                                           |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 116  |         |               |                | 140  |         |               |                |
| 69                                                                                     | B                                                                                                                                                 | 44                                                                                   |                | 93                                                                                                                                                           |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 117  |         |               |                | 141  |         |               |                |
| 70                                                                                     | B                                                                                                                                                 | 44                                                                                   |                | 94                                                                                                                                                           |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 118  |         |               |                | 142  |         |               |                |
| 71                                                                                     | B                                                                                                                                                 | 128                                                                                  |                | 95                                                                                                                                                           |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 119  |         |               |                | 143  |         |               |                |
| 72                                                                                     | B                                                                                                                                                 | 47                                                                                   |                | 96                                                                                                                                                           |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 120  |         |               |                | 144  |         |               |                |
| 73                                                                                     | B                                                                                                                                                 | 34                                                                                   |                | 97                                                                                                                                                           |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 121  |         |               |                | 145  |         |               |                |
| 74                                                                                     | B                                                                                                                                                 | 35                                                                                   |                | 98                                                                                                                                                           |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 122  |         |               |                | 146  |         |               |                |
| 75                                                                                     |                                                                                                                                                   |                                                                                      |                | 99                                                                                                                                                           |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 123  |         |               |                | 147  |         |               |                |
| 76                                                                                     |                                                                                                                                                   |                                                                                      |                | 100                                                                                                                                                          |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 124  |         |               |                | 148  |         |               |                |
| 77                                                                                     |                                                                                                                                                   |                                                                                      |                | 101                                                                                                                                                          |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 125  |         |               |                | 149  |         |               |                |
| 78                                                                                     |                                                                                                                                                   |                                                                                      |                | 102                                                                                                                                                          |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 126  |         |               |                | 150  |         |               |                |
| 79                                                                                     |                                                                                                                                                   |                                                                                      |                | 103                                                                                                                                                          |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 127  |         |               |                | 151  |         |               |                |
| 80                                                                                     |                                                                                                                                                   |                                                                                      |                | 104                                                                                                                                                          |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 128  |         |               |                | 152  |         |               |                |
| 81                                                                                     |                                                                                                                                                   |                                                                                      |                | 105                                                                                                                                                          |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 129  |         |               |                | 153  |         |               |                |
| 82                                                                                     |                                                                                                                                                   |                                                                                      |                | 106                                                                                                                                                          |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 130  |         |               |                | 154  |         |               |                |
| 83                                                                                     |                                                                                                                                                   |                                                                                      |                | 107                                                                                                                                                          |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 131  |         |               |                | 155  |         |               |                |
| 84                                                                                     |                                                                                                                                                   |                                                                                      |                | 108                                                                                                                                                          |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                | 132  |         |               |                | 156  |         |               |                |
| Sum tellere: 775                                                                       |                                                                                                                                                   |                                                                                      |                | Nevner = 3631                                                                                                                                                |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                |      |         |               |                |      |         |               |                |
| Dato                                                                                   |                                                                                                                                                   | Innsenderens underskrift                                                             |                |                                                                                                                                                              |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                |      |         |               |                |      |         |               |                |
| 20/8-19                                                                                |                                                                                                                                                   |  |                |                                                                                                                                                              |         |               |                                                                                                                                                                                                                                                |      |         |               |                |      |         |               |                |



BYGNINGSNR: 300668684  
LADEVEIEN 38



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

Side 2 av 10

**SOKKEL**



BYGNINGSNR: 300668684  
LADEVEIEN 38



Del av blokk F, gnr.  
415 bnr. 264

KJELLER

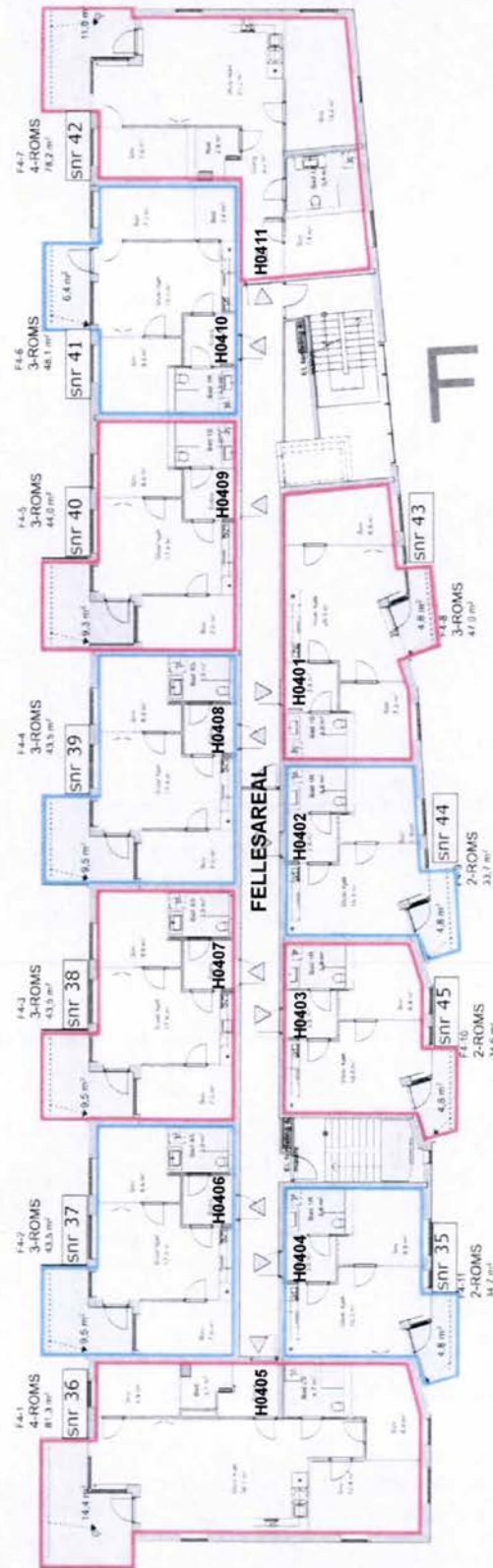


Seksjonering

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

Side 3 av 10

**BYGNINGSNR: 300668684  
LADEVEIEN 38**



**PLAN 4**

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

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.13/29177      r20130048

**Jarleveien/Ladeveien, del av Lilleby**

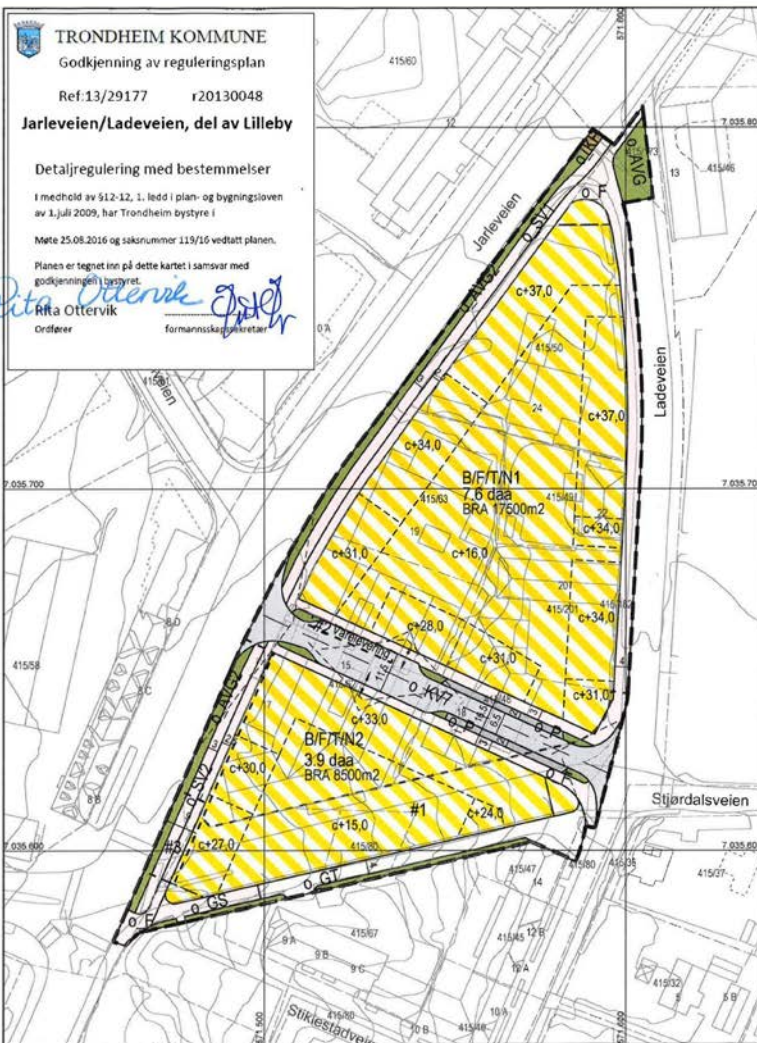
Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i møte 25.08.2016 og saksnnummer 119/16 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenning i bystyret.

Rina Ottervik  
Ordfører

formannskapet



**TEGNFORKLARING**  
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

**§12-7 AREALFORMÅL**

**1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) Bolig/forretning/tjenesteyting/næring

**2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- 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 bestemmelsesområde
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32      Kartuttrekk pr dato: juni 2016  
Høyde referanse: NN2000      Kilde: Trondheim kommune      Ekvidistanse 1m

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
Detaljregulering av  
**Jarleveien/Ladeveien, del av Lilleby**

Målestokk  
1:1000 (A3)

| Revisjoner                            | Dato       | Sign. | Revisjoner | Dato | Sign. |
|---------------------------------------|------------|-------|------------|------|-------|
| Just. Ny Stjørdalsv. Superbussholdep. | 20.04.2016 | BH    |            |      |       |
| Holdeplass s. buss, GS gml Stjørdalsv | 20.04.2016 | BH    |            |      |       |
| Til suttbehandling                    | 06.06.2016 | BM/Tk |            |      |       |

| SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN     | DATO                    | SIGN. |
|---------------------------------------------------|-------------------------|-------|
| Kunngjøring vedtatt i reguleringsarbeidet         | 19.03.2016              |       |
| Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet | 12.06.2015              |       |
| Behandlet i byrådsrådet/planutvalget - utsatt     | 20.10.2015 - utsatt     |       |
| Behandlet i byrådsrådet/planutvalget - utsatt     | 09.11.2015 - 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: Koteng 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, beplantning, 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 m<sup>2</sup> BRA pr. bruksenhet og ikke over 3000 m<sup>2</sup> BRA totalt i hele planområdet. Forretningene skal ha inngang direkte fra fortau eller gatetun.

#### 4.4 Utnyttelse

Maksimal tillatt utnyttelse (m<sup>2</sup> 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, sykkelkur, levegger og lignende tillates oppført innenfor byggegrensene rundt gårdsrom. Disse kan ha maks høyde 3,5 meter. Arealet skal ikke overstige 75 m<sup>2</sup> for det enkelte bygg og maksimalt 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Arealoversikt over boligers 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 boligenes 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<sub>den</sub> 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 frisisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veger.

## § 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 jerbanen) 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 Varmer.

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, trafiksikkerhet 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<br>(LpAeq12h 07-19) | Støykrav på kveld<br>(LpAeq4h 19-23) eller<br>søn-/helligdag<br>(LpAeq16h 07-23) | Støykrav på natt<br>(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.

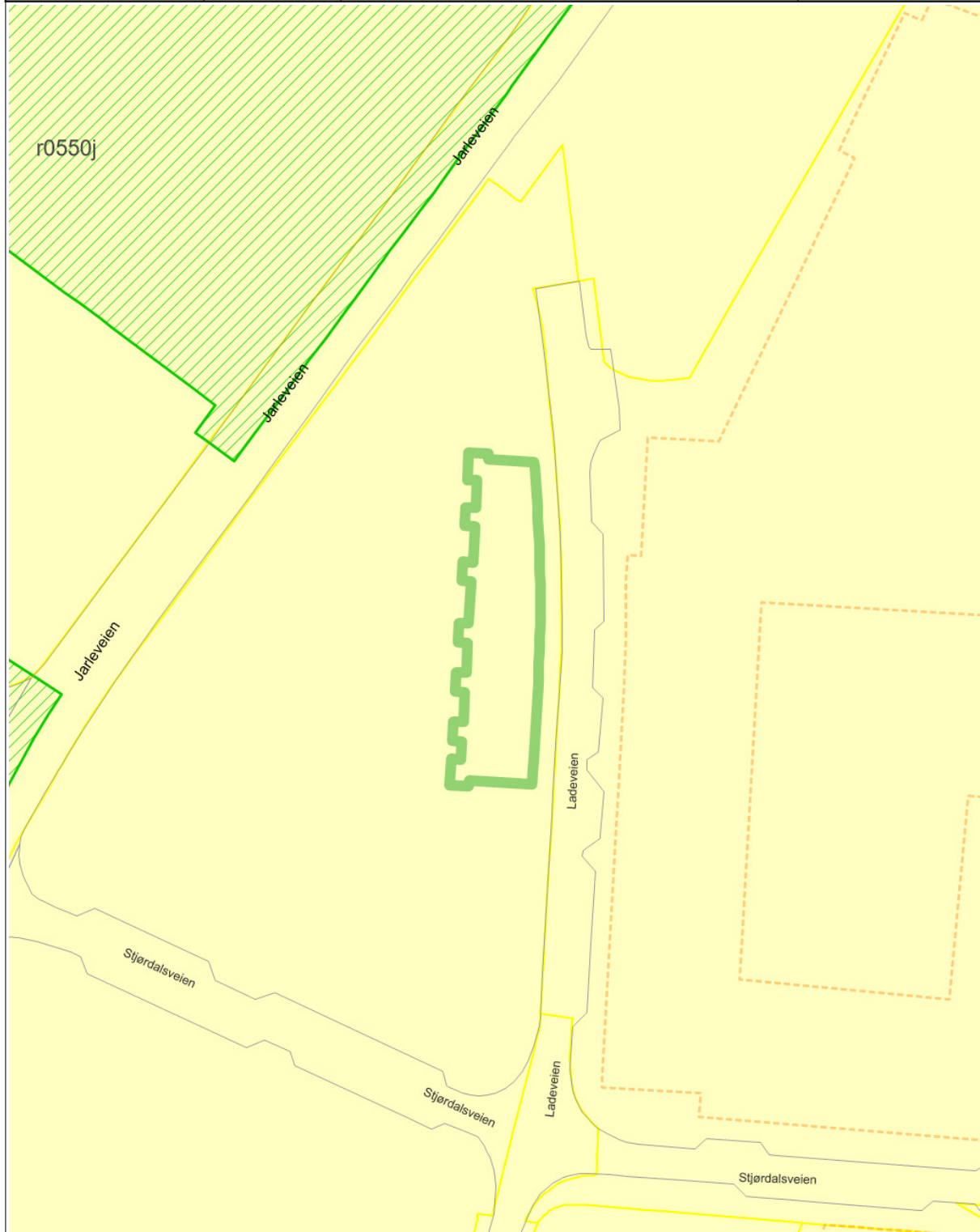
### 8.4 Teknisk infrastruktur

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 

|                                                                                                |              |                                |          |        |                                                                                                            |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------|----------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <br>Trondheim | PlanOversikt |                                |          |        | <br>Målestokk<br>1:1000 |         |
|                                                                                                | Eiendom:     | Gnr: 415                       | Bnr: 264 | Fnr: 0 |                                                                                                            | Snr: 40 |
|                                                                                                | Adresse:     | Ladeveien 38<br>7066 TRONDHEIM |          |        |                                                                                                            |         |
|                                                                                                | Annen info:  |                                |          |        |                                                                                                            |         |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Ladeveien 38  
7066 TRONDHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Kvalvik

**Telefon:** 463 00 046  
**E-post:** marius.kvalvik@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 viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre