

The image shows a contemporary living room. In the foreground, there are two round, light-colored wooden coffee tables. The one in front has a lit candle in a stone holder and a small bowl of snacks. The one behind it holds a white vase with dried grasses. A grey sofa with several pillows is in the background. The wall is a mix of dark blue and light grey, with two framed abstract artworks. Three pendant lights hang from the ceiling. The floor is covered with a light-colored, textured rug.

aktiv.

Stjørdalsveien 15, 7066 TRONDHEIM

**Lys og moderne 2-roms leilighet i
7. etasje | Fantastisk utsikt | Solrik
balkong | Heis | Ettertraktet
beliggenhet**



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337

E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
Tlf. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 91 100,-
Total ink omk.: Kr 3 681 100,-
Felleskostn.: Kr 2 446,- per mnd.
Selger: Bastian Aure Overå

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 41/41 kvm
Tomtstr.: 936.9 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 415, bnr. 235
Gnr. 415, bnr. 6
Gnr. 415, bnr. 241

Snr. 90
Oppdragsnr.: 1710250176

Velkommen til Stjørdalsveien 15!

Aktiv Eiendomsmegling v/Vebjørn Nybrott har gleden av å presentere Stjørdalsveien 15 - Lys og moderne 2-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet på Lilleby. Leiligheten ligger i 7. etasje med fantastisk utsikt og moderne standard fra byggeår 2018.

Verdt å merke seg:

- Adkomst via heis.
- Grønne og velstelte fellesområder.
- 2 min gange til gym/treningssenter.
- God og moderne standard fra 2018.
- En innvendig bod, samt en bod i kjeller.
- Populære Korsvika og Ladestien innen 10 min.
- Tilstandsgrad 0/1 på alle punkt i tilstandsrapporten.
- Flere butikker og kjøpesentre innen kort gangavstand.
- Lave felleskostnader med fjernvarme og varmtvann inkl.
- Romslig, vestvendt balkong på 12 m² med gode solforhold ettermiddag og kveldstid.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	19
Plantegning	31
Nabolagsprofil	33
Egenerklæringsskjema	36
Tilstandsrapport	41
Energiattest	55
Husordensregler	56
Vedtekter	60
Regnskap og budsjett	68
Byggetegning	75
Ferdigattest	76
Seksjonering	79
Reguleringskart og -bestemmelser	85
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 41 m²

BRA totalt: 41 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

7. etasje:

BRA-i: 41 m² - Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod

TBA fordelt på etasje

7. etasje:

12 m² - Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet. Kopi av tegninger er vedlagt sist i rapporten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

936.9 m²

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.

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/ Joachim Helseth Dalum.

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Joachim Helseth Dalum opplyser om følgende byggemåte:

Blokk er oppført i 8. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Fasader er utvendig pusset og kledd med fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt tak, antatt teknet med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kan leie plass med EL-lader

Innhold

ENTRÉ

Leiligheten har adkomst via felles trappegang og heis, og innbyr til et godt førsteinntrykk. Innenfor døren møtes man av en lys og romslig entré på ca. 6,5 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. På høyre hånd i det man kommer inn boligen har man en svært praktisk innvendig bod på 3,5 kvm. Her finner man også stikkontakt. Det er til info en skade på veggen bak speilet i entréen, noe som enkelt kan fikses med sparkel/maling.

STUE OG KJØKKEN

Stue og kjøkken utgjør et luftig og gjennomført allrom på ca. 15 kvm. Rommet har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys og gir et trivelig utsyn mot det grønne gårdsrommet utenfor. Fra stuen har man en fantastisk utsikt mot Trondheimsfjorden gjennom de store skyvedørene. 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. Bak bildene på stuen er det en små skade på veggen, noe som enkelt kan fikses med sparkel/maling.

Kjøkkeninnredningen 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. Kjøkkenet har mottatt tilstandsgrad 1 ifølge takstmann.

BALKONG

Balkongen er på 12 kvm og er overbygd, med fliser på gulv og rekkverk i glass og metall. Beliggenheten er skjermet, med utsyn over et frodig og barnevennlig gårdsrom med plen, lekeplass og gangstier. Fra Balkongen har man en fantastisk utsikt mot Trondheimsfjorden. Her får man flotte solnedganger, sommerstid. Balkongen fungerer som en forlengelse av oppholdsrommet og gir gode solforhold og muligheter for avslapping eller en kopp kaffe i fredelige omgivelser.

BAD

Badet er på ca. 5 kvm og har en helhetlig, moderne utførelse med lyse fliser og rene linjer. 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. Badet har mottatt tilstandsgrad 1 ifølge takstmann.

SOVEROM

Boligens soverom har man tilgang til fra stuen. Soverommet er på henholdsvis 8 kvm - Rommet har lyse, nøytrale fargetoner og har parkett på gulv. Soverommet har god plass til både dobbeltseng, garderobe og kontorløsning. Soverommet vender ut mot et rolig og stille område som gir et godt sovemiljø.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Ingen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale gjennom sameie.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring nuf

Polisenummer

SP1702376

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor

adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

D-NUMMER

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

SALGSSUM

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

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

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Fjernvarme via radiatorer. Varmekabler på bad.

Balansert ventilasjon.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 590 000

Kommunale avgifter

Kr 14 316

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2025 er beregnet med utgangspunkt i faktura for juni 2025 som var på kr 1 193. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk. Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Formuesverdi primær

Kr 833 286

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 333 145

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

40/4713

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet diverse drifts- og vedlikeholdskostnader, felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, vaktmestertjenester, renholdstjenester, kontingent til realsameie, elektroniske fellesavtaler og a-konto fjernvarme.

Felleskostnadene fordeles som følger:

- Kontingent realsameie: Kr 301
- Avsetning vedlikehold: Kr 92
- Felleskostnader driftsdel: Kr 1 060
- Fastbeløp måling og avregning energi: Kr 130
- Elektroniske fellesavtaler: Kr 503
- A-konto fjernvarme: Kr 360

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 446

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har per 10.07.2025 ingen fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 11 042

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Ladalen B4

Organisasjonsnummer

921063849

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Ladalen B4. Sameiet er opprettet ved søknad om seksjonering tinglyst den 20.11.2017. Sameiet består av 94 boligseksjoner på eiendommen gnr. 415, bnr. 235 i Trondheim kommune.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 133 163
- Egenkapital: Kr 1 240 626
- Disponible midler: Kr 1 240 626
- Årets endring i disponible midler: Kr 133 163

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr under forutsetning av at sameier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 415, bruksnummer 235, seksjonsnummer 90 i Trondheim kommune.
Gårdsnummer 415, bruksnummer 6 i Trondheim kommune, ideell andel 1/331.
Gårdsnummer 415, bruksnummer 241 i Trondheim kommune, ideell andel 1/331..

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE

21.01.1930 - Dokumentnr: 903348 - Bestemmelse om bebyggelse

Forpl. til å bortta eller forandre det av bygn.rådet midlertid. till. byggearb. eller opphøre med benyttelsen.

Overført fra: Knr: 5001, gnr: 415, bnr: 235

Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1943 - Dokumentnr: 300197 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningslovens 8 vedr. forpl.

til å rive eller forandre midlertidig tillatte trærskur når bygn.rådet forl. det

Overført fra: Knr: 5001, gnr: 415, bnr: 235

Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1954 - Dokumentnr: 303187 - Bestemmelse om bebyggelse

Melding fra bygnssjefen vedr. å fjerne eller forandre

tillatte lagerbrakke når bygn.rådet forl. det.

Overført fra: Knr: 5001, gnr: 415, bnr: 235

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1962 - Dokumentnr: 302382 - Bestemmelse om bebyggelse

Klausul med hensyn til tillatt byggearbeide vedk. en

reklamemast

Overført fra: Knr: 5001, gnr: 415, bnr: 235

Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1973 - Dokumentnr: 183 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder tilbygg til verkstedhall mot grenselinjen til nr. 12's eiendom.

Overført fra: Knr: 5001, gnr: 415, bnr: 235

Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.2001 - Dokumentnr: 17939 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr: 5001, gnr: 415, bnr: 37

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr: 5001, gnr: 415, bnr: 235

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2017 - Dokumentnr: 198344 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Tensio Ts AS

Org.nr: 978 631 029

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr: 5001, gnr: 415, bnr: 235
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2017 - Dokumentnr: 458922 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 5001, gnr: 415, bnr: 241
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr: 5001, gnr: 415, bnr: 235
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2017 - Dokumentnr: 458922 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr: 5001, gnr: 415, bnr: 241
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr: 5001, gnr: 415, bnr: 235
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2017 - Dokumentnr: 459496 - Bestemmelse om bebyggelse
Rett til å vedlikeholde bebyggelse i nabogrense, gjelder også fradelte parseller
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr: 5001, gnr: 415, bnr: 235
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2017 - Dokumentnr: 459496 - Bestemmelse om vannledning
Gjensidig rett, gjelder også fradelte parseller
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr: 5001, gnr: 415, bnr: 235
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2017 - Dokumentnr: 459496 - Bestemmelse om kloakkledning
Gjensidig rett, gjelder også fradelte parseller
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr: 5001, gnr: 415, bnr: 235
Gjelder denne registerenheten med flere

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

GRUNNDATA

20.11.2017 - Dokumentnr: 1294242 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 90

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 40/4713

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for eiendommen den 07.12.2021.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan r20130012 "Lillebyormådet B6-2", vedtatt 26.02.2015, og ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse/ blokkbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Eiendommen er også underlagt kommuneplanens arealdel 2022-2036, med ikrafttredelse 27.03.2025, og ligger i et område som er avsatt til nåværende sentrumsformål i byggesone 2. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon.

KORTTIDSUTLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Sameiet har bestemmelser om at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig ikke er tillatt, jf. vedtekter pkt. 2-1(4).

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

89 750 (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))

91 100 (Omkostninger totalt)

102 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

104 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 681 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 692 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 694 800 (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 91 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon

Det forutsettes av kjøperen tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 3 490 per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

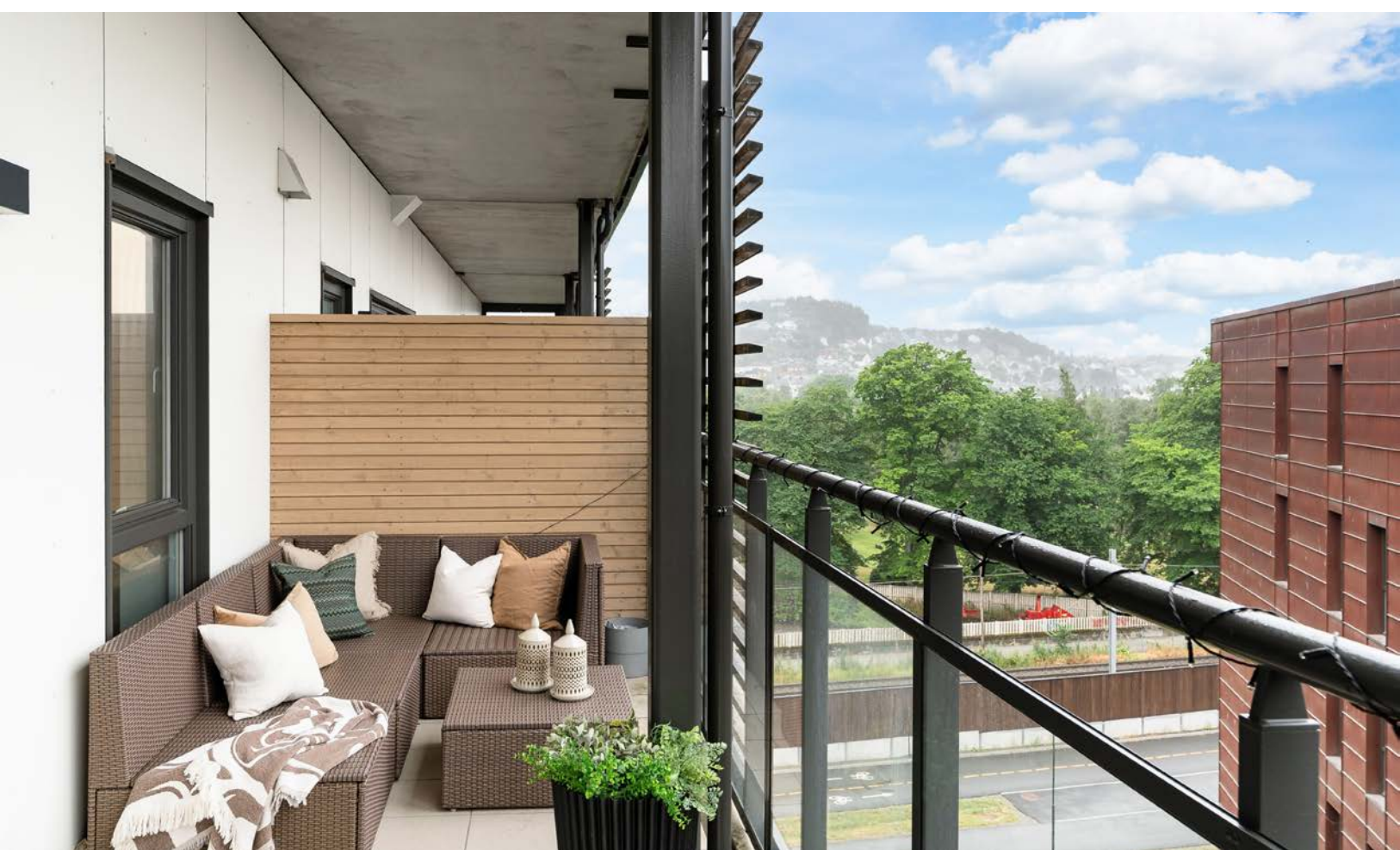
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

31.07.2025









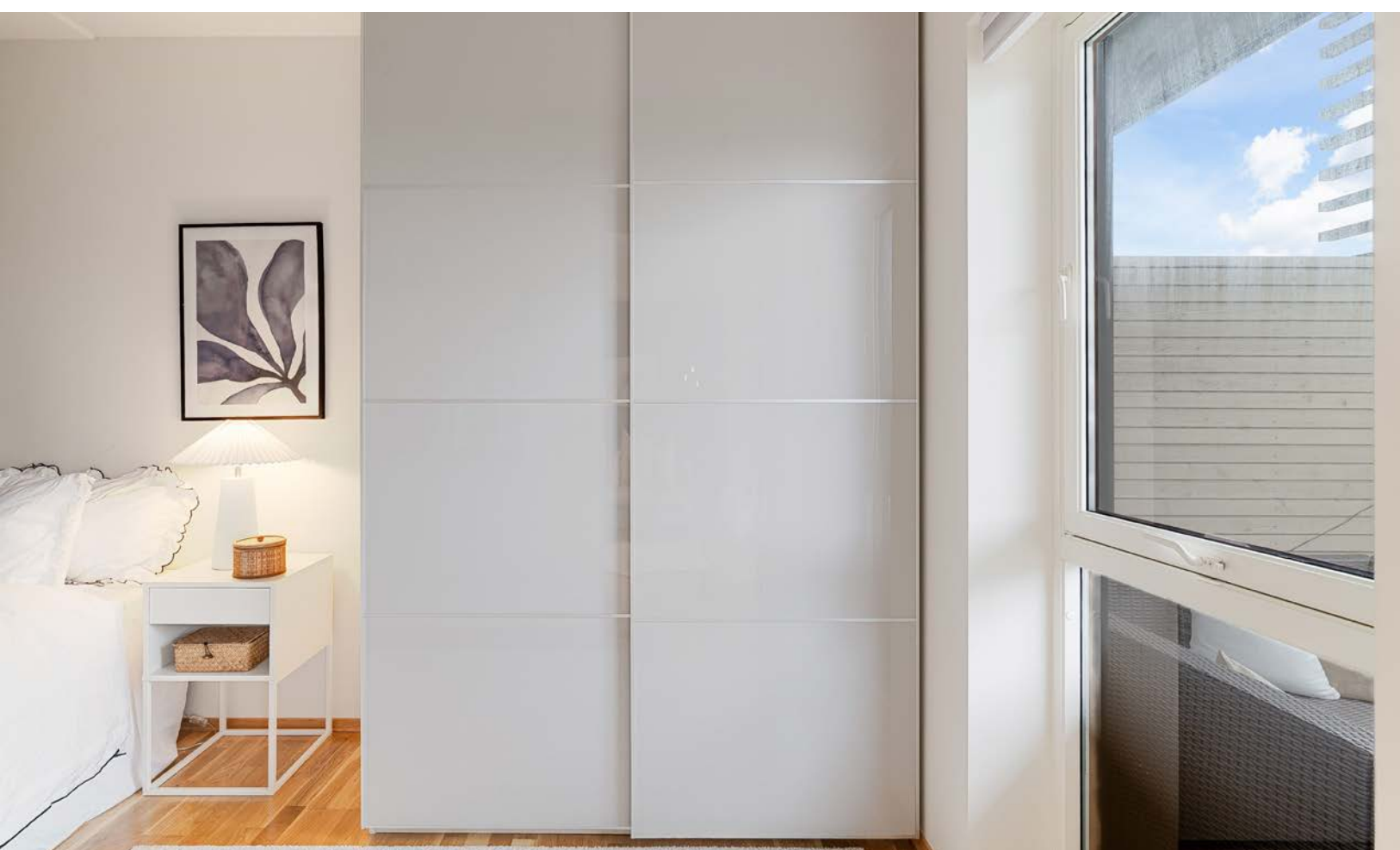


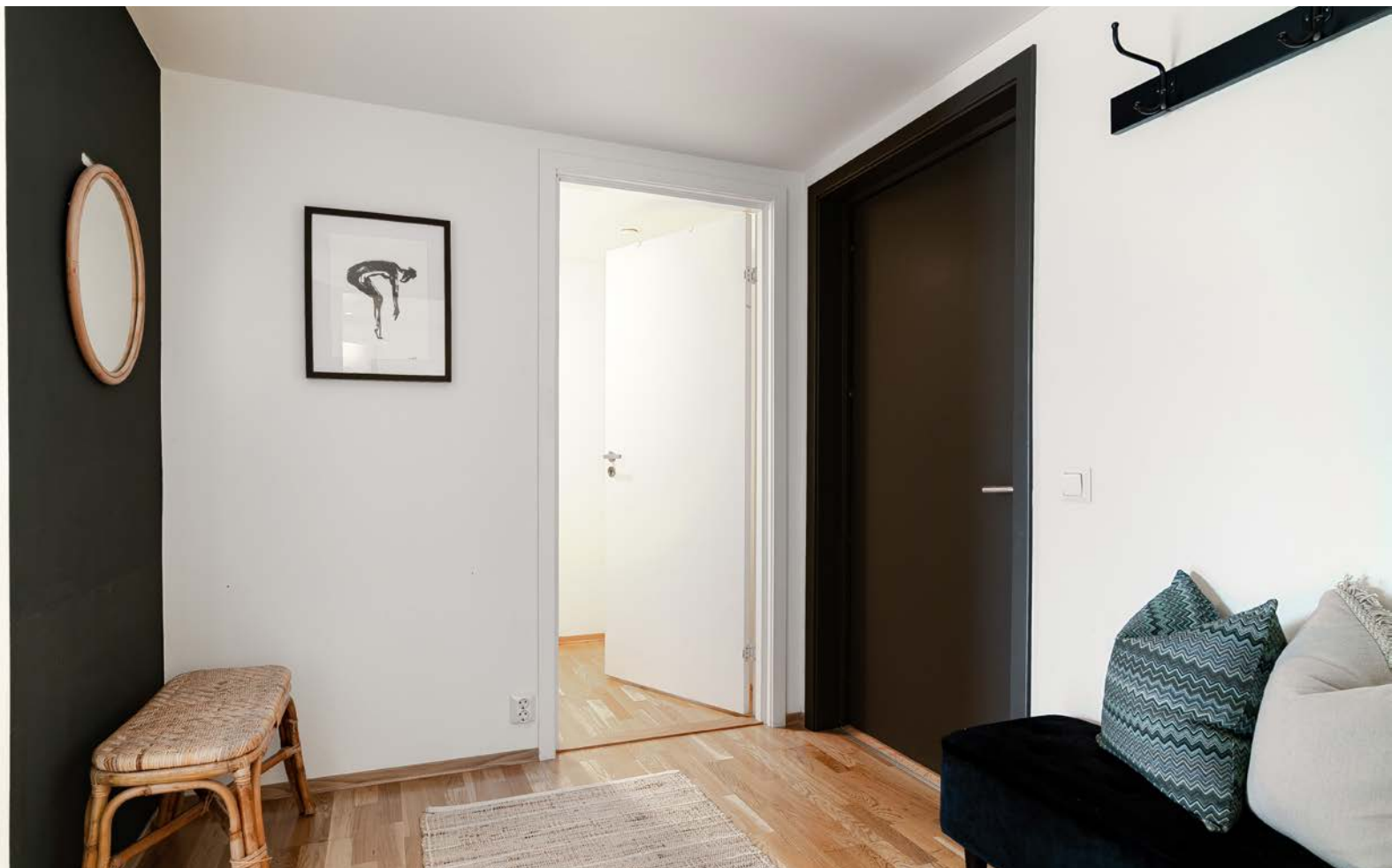








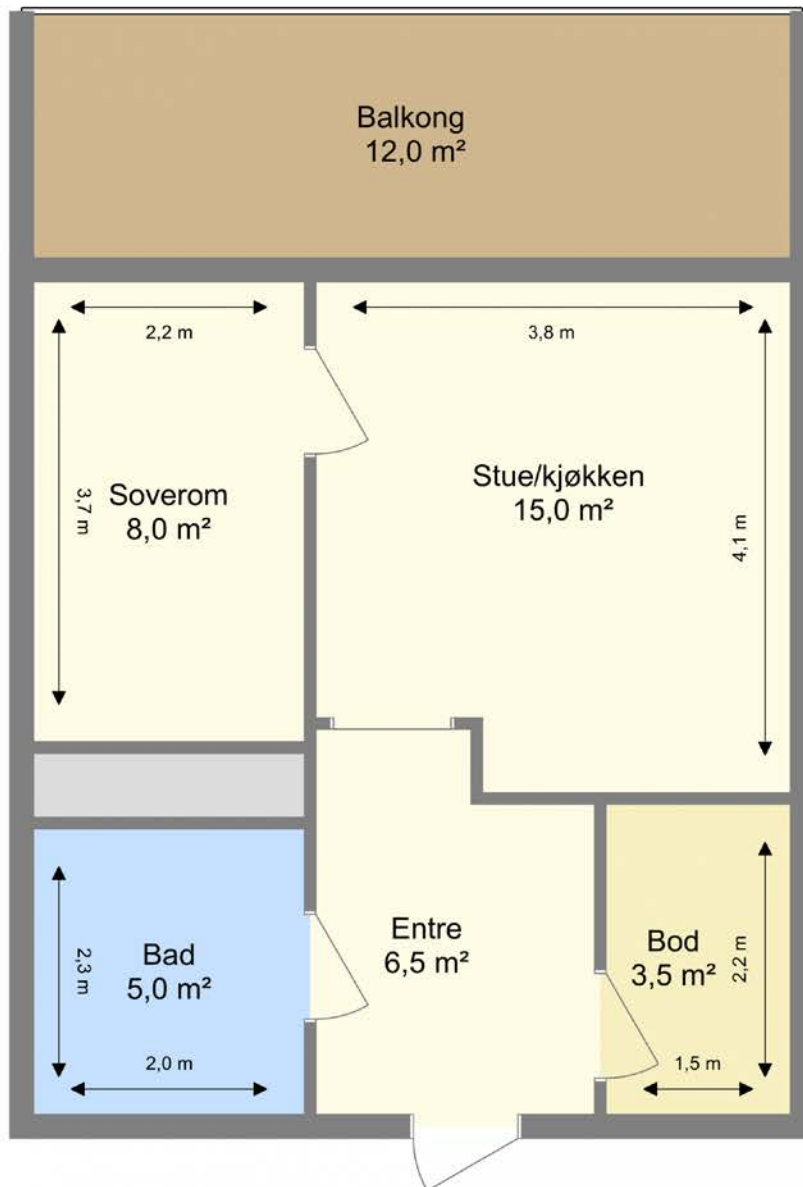






Stjørdalsveien 15. Snr 90

7. 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.

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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Stjødalsveien 15 - Nabolaget Lilleby - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Ladeveien Linje 2, 54, 106	6 min 0.5 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	6 min 0.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.3 km
Dronningens gate 62 Linje 9	9 min 3.2 km
Trondheim Værnes	30 min

Skoler

Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	4 min 0.3 km
Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	17 min 1.4 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	5 min 2 km
Bybroen videregående skole 210 elever	9 min 3 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	9 min 3.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

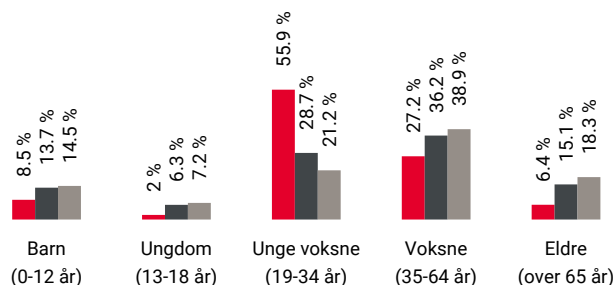
Veldig bra 80/100



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

Dronning Mauds Minne barnehage (0-5 ...)	8 min 0.7 km
Voldsminde barnehage (1-5 år)	9 min 0.7 km
Saxenborg barnehage (1-5 år)	11 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Lilleby	3 min 0.3 km
PostNord	
Kiwi Lilleby	4 min 0.4 km
PostNord	



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



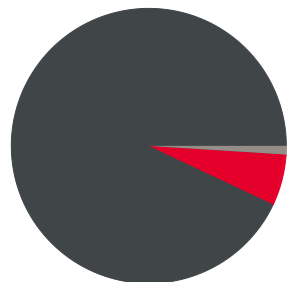
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 77/100

Sport

⚽ Lilleby skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 🚶 0.3 km
⚽ Jarlebanen - kgb Fotball	5 min 🚶 0.4 km
🏊 Flex Gym	5 min 🚶
🏊 3T-Lade	11 min 🚶

Boligmasse



■ 6% rekkehus
■ 93% blokk
■ 1% annet

«Stille, rolig, nært det meste»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



City Lade

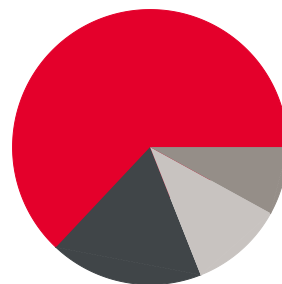
10 min 🚶



Apotek 1 Elefanten Lade

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 63% i barnehagealder
■ 18% 6-12 år
■ 8% 13-15 år
■ 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



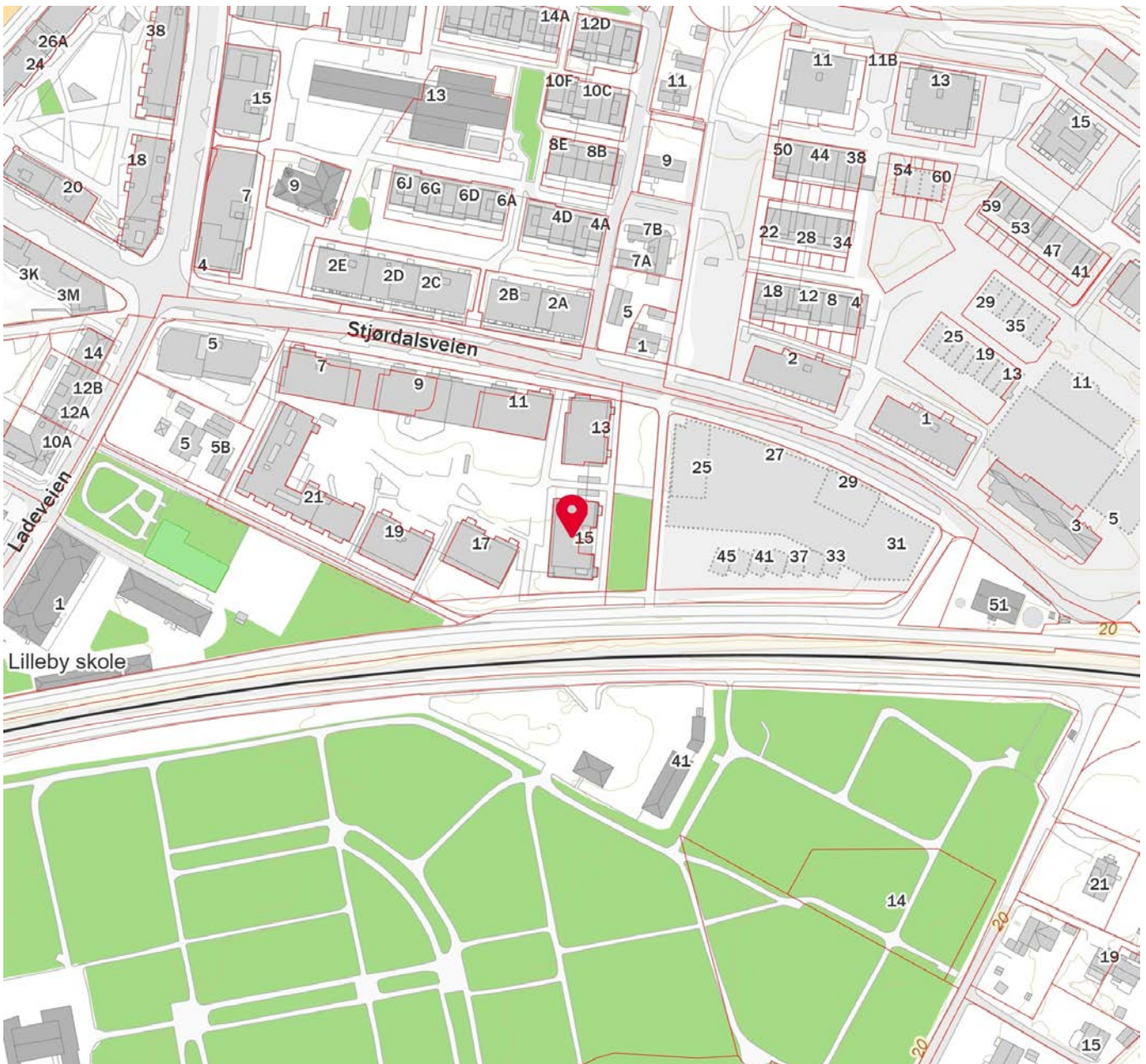
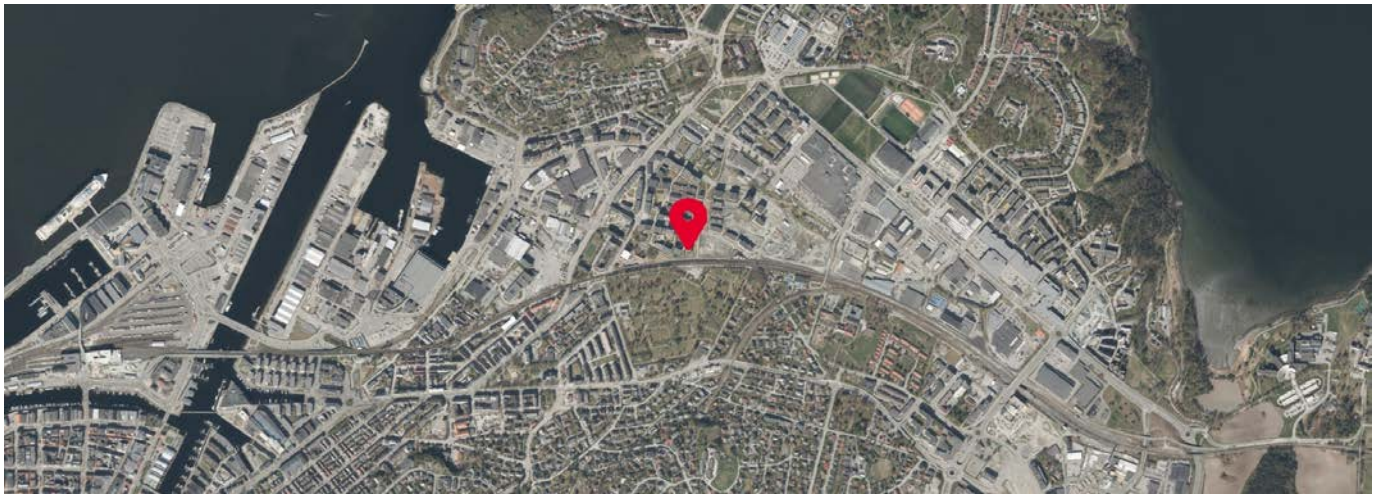
0%

54%

■ Lilleby
■ Trondheim
■ Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250176	

Selger 1 navn
Bastian Aure Overå

Gateadresse	
Stjørdalsveien 15	

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7066

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

IF forsikring

Polise/avtalnr.

8677366

Document reference: 1710250176

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
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1710250176

Tilleggskommentar

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: 1710250176

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bastian Overå	bb736a3503792a4b19439 de39dc652aaa6d7da3b	17.07.2025 19:01:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250176

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

Stjørdalsveien 15 7066 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2018

BRA: 41 m²

BRA-i: 41 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

13

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

1

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/33672>

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 TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Varmesentralen ble ikke påvist og er følgelig ikke vurdert. Antatt plassert i felles areal

Anbefalte tiltak

Det anbefales en kontroll av varmesentralen dersom full forvisset vedrørende tilstand ønskes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.7.2025

Rapportdato
18.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Bastian Aure Overå**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkel utlevert av megler.**

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

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joachim Helseth Dalum** Telefon: **95842952**
Firma: **Takst-forum Trøndelag AS** Epost: **jd@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Det gjøres oppmerksom på at alle fuktmålinger utført på befaringsdagen er øyeblikksmålinger og gir et bilde av konstruksjonens fuktnivå i det øyeblikket målingen ble utført. Dette kan ikke sammenlignes med fuktmålinger utført over tid hvor konstruksjoner overvåkes over et lengre tidsrom og variasjoner i forbindelse med bruk av boligen eller utvendige forhold kan gi endringer i målinger.

Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde byggets standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler

Informasjon om boligen

Adresse: **Stjærdalsveien 15, 7066 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	415	Bruksnr:	235	Festenr:	
Seksjonsnr:	90	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2018 - I følge megler. (ferdigattest 2021)**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Blokk er oppført i 8. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Fasader er utvendig pusset og kledd med fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt tak, antatt tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

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 golvareal (GUA).

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
7. etasje	41	41	0	0	12
Totalt m²	41	41	0	0	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
7. etasje	41	37	4	Entre, stue/kjøkken, soverom, bad	Bod
Totalt m²	41	37	4		

Kommentar til arealberegning

Sjakter og påføringer innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet. Kopi av tegninger er vedlagt sist i rapporten.

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
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ingen synlige skader eller symptom på svekkelser ble påvist på befaringsdagen.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører i yttervegg framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer. Det ble ikke påvist fuktavvik i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Kjøkkenet har mekanisk vifte med avtrekk ut over kokesonen. Ved enkel test på befaringsdagen fungere avtrekket som tiltenkt.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Leiligheten framstår som på framlagte tegninger fra kommunenes arkiver	
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
Ferdigattest datert 07/12/2021 er framlagt	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Synlige avløpsrør framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Synlige vannledninger framstår uten synlige skader eller symptom på svikt.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Anlegget framstår uten synlige skader og det foreligger samsvarserklæring på anlegget.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	
TG-1	
Det ble ikke påvist synlige skader eller symptom på svikt/lekkasjer.	

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmesentral	
TG-IU	
Varmesentralen ble ikke påvist og er følgelig ikke vurdert. Antatt plassert i felles areal	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en kontroll av varmesentralen dersom full forvisset vedrørende tilstand ønskes.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjnet	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Anlegget framstår uten synlige avvik og vurderes og fungere som tiltenkt. Det anbefales allikevel jevnlig service på anlegget for lengst mulig levetid.

6.12 Våtrom**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-1**

Det registreres ingen avvik på befaringsdagen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

Det registreres ingen avvik på befaringsdagen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med servantskap, innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det registreres ingen avvik på befaringsdagen.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ved enkel test på befaringsdagen registreres det sug i kanalen og avtrekket vurderes og fungere som tiltenkt.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da rommet er et prefabrikkert baderomskabin. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt typegodkjenning av baderomsmodulen. Videre er badet 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.	

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 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

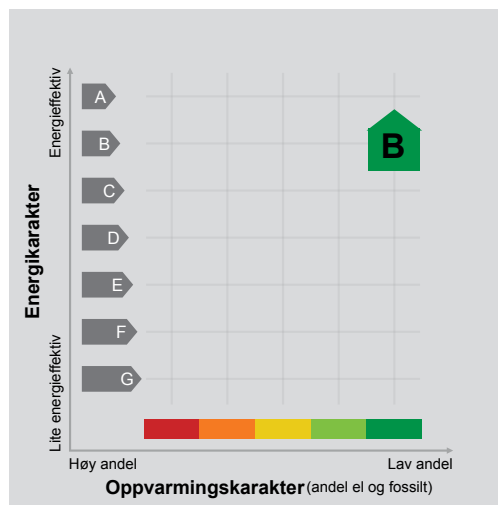
7. etasje



ENERGIATTEST



Adresse	Stjødalsveien 15
Postnummer	7066
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	415
Bruksnummer	235
Seksjonsnummer	90
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300583369
Bruksenhetsnummer	H0704
Merkenummer	Energiattest-2025-146617
Dato	16.07.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET LADALEN B4

Vedtatt 12. Mars 2019

Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Stjørdalsveien 13 og 15. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Aktiviteter og støynivå

Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro mellom klokken 22:00-07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22:00, innhentes samtykke fra beboerne i tilstøtende leiligheter i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer. Slikt arbeid tillates i tidsrommet:

- Hverdager klokken 08:00-20:00
- Lørdag, søndag og helligdager klokken 12:00-18:00

Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- Påse at sluk og slukrenner på balkongen til enhver tid holdes rene for skitt og rusk slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Dette gjelder også kontroll på smeltevann og snø og is inne ved overgang til vegg.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å gjøre skadebegrensende tiltak, for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Avfall skal ikke settes igjen utenfor innkastpunktene for søppelsuget.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i kjeller.

Kjøring og parkering

P-kjeller er felles med flere sameier og eies og styres av Ladalen Realsameie fellesareal. Henvendelser om kjøp og salg av P-plass gjøres til

ladalenreal@gmail.com. Beboere som har kjøpt rett til P-plass og som har særskilt behov for HC plass retter også henvendelsen dit. Gjesteparkering skjer langs eksisterende gatestruktur på særskilt oppmerkede områder.

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr under forutsetning av at sameier aksepterer sameiets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Brannvern

Brannalarm i boligen skal aldri tas ned eller frakobles.

Brannslukningsapparat skal plasseres slik at det er lett tilgjengelig ved branntilløp.

Ved utløst brannalarm skal alle evakuere rolig ut og møte opp i parken på baksiden mellom nr. 13 og 15 for informasjon og opptelling.

Grilling på terrasser og balkonger

Gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt.

Erstatningsansvar

Sameier kan bli erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Sameier er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealene.

Brudd på ordensreglene

Beboere som opplever brudd på ordensreglene eller andre sjenerende forhold, oppfordres til å ta dette direkte opp med vedkommende. Dette skal i første omgang kunne løses mellom partene. Dersom dette ikke fører fram kan beboer kontakte styret og sende skriftlig klage. Om saken anses som brudd på ordensregler, vil styret sende skriftlig advarsel til seksjonseier. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner iht Lov om eierseksjoner ved pålegg om tvangssalg etter §38 eller utkastelse etter §39

Vedtekter

For

Sameiet Ladalen B4

(org. nr. 921063849)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret på årsmøtet 28.05.18, sist endret 04.05.2022 på ordinært årsmøte.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ladalen B4. Sameiet er opprettet ved søknad om seksjonering tinglyst den 20.11.2017.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 94 boligseksjoner på eiendommen gnr.415, bnr. 235 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.

Fastsettelse av sameierbrøken i seksjonsbegjæringen bygger på seksjonenes bruksareal fratrasket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameierbrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(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 flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

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

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 fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Hver seksjonseier har bruksrett til en bod i Realsameiet Ladalen Fellesarealer.

3-3 Ordensregler

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Parkeringsplasser ligger i egen anleggseiendom.

De seksjoner som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass(er) i Realsameiet Ladalen Fellesarealer 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 i Ladalen B1, B2, B3 eller B4. Bestemmelser om dette og andre rettigheter og plikter til parkeringskjeller er regulert i egne vedtekter for Realsameiet Ladalen Fellesarealer.

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 utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene

skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med 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. Dette fordeles flatt mellom sameierne.

Som tillegg til felleskostnadene vil sameierne bli belastet sin andel av felleskostnadene i Realsameiet Ladalen Fellesarealer. Kostnadene fordeles flatt, men de som har bruksrett til parkeringsplass(er) i parkeringskjeller vil bli belastet sin andel ut fra antall p-plasser de disponerer. Det henvises til Realsameiet Ladalen Fellesarealer sine vedtekter.

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

(2) 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. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

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.

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 3-4 andre medlemmer. Det skal velges minst 1 varamedlem.

(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.

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 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 ferdigstillelse 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 en 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 en 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 &i eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) 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.

Sameiet Ladalen B4 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 326 912	1 200 348	1 326 910	1 499 408
Tillegg elektroniske fellesavtaler		514 368	468 120	514 368	567 328
Tillegg vedlikeholdsfond		119 856	111 876	119 658	130 000
Andre tillegg	1	333 888	309 072	333 526	340 000
Andre driftsinntekter		0	87 047	0	0
Sum driftsinntekter		2 295 024	2 176 463	2 294 462	2 536 736
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-15 510	-14 763	-20 510	-21 536
Styrehonorar		-110 000	-104 700	-110 000	-115 500
Forretningsførerhonorar		-151 313	-146 264	-151 300	-158 865
Honorar administrative tjenester		-3 569	-3 445	-3 600	-3 780
Eksterne honorar	3	-15 193	-14 165	-12 000	-12 600
Kontingent/felleskostnader	4	-321 174	-308 820	-333 526	-340 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-123 498	-124 657	-160 700	-150 000
Vaktmestertjenester		-110 255	-101 997	-75 000	-120 000
Renholdstjenester		-334 345	-294 367	-321 100	-352 000
Løpende vedlikehold	6	-71 874	-111 096	-60 000	-120 000
Periodisk vedlikehold		0	-37 064	-50 000	-130 000
Elektroniske fellesavtaler		-529 352	-483 895	-514 368	-567 328
Forsikring		-223 737	-207 162	-225 800	-264 012
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 298	-1 552	-1 700	-1 850
Energi, felles		-173 450	-107 337	-146 200	-120 000
Andre driftsutgifter	7	-12 377	-12 618	-9 000	-14 000
Sum driftskostnader		-2 197 944	-2 073 902	-2 194 804	-2 491 471
DRIFTSRESULTAT		97 080	102 561	99 658	45 265
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		36 083	32 918	20 000	20 000
Netto finansposter		36 083	32 918	20 000	20 000
Resultat før skattekostnad		133 163	135 479	119 658	65 265
Ordinært resultat etter skatt		133 163	135 479	119 658	65 265
ARSRESULTAT	8, 11	133 163	135 479	119 658	65 265
Disponering av totalresultat:		133 163	135 479	119 658	65 265
Overført til annen egenkapital		133 163	135 479	0	0

Sameiet Ladalen B4 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskuttede kostnader MBU	9	425 205	536 225
Periodiserte kostnader	9	354 067	349 928
Mellomregning Klare Finans	9	42 088	31 492
Opptjente renter	9	36 083	32 918
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	1 370 590	1 241 502
Sum omløpsmidler		2 228 033	2 192 065
SUM EIENDELER		2 228 033	2 192 065

Sameiet Ladalen B4 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 240 626	1 107 463
Sum egenkapital		1 240 626	1 107 463
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		322 140	382 766
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Forskudd kunder		36 332	28 696
Forskuttede inntekter MBU		499 109	500 174
Påløpte kostnader		128 194	171 683
Annen kortsiktig gjeld		1 633	1 284
Sum kortsiktig gjeld		987 407	1 084 602
Sum gjeld		987 407	1 084 602
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 228 033	2 192 065

Sted: _____, dato: _____

Steinar Nordrum
Leder

Pål Tore Holten
Styremedlem

Line Grethe Holan
Styremedlem

Pål Morten Moe Nordli
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
Andre tillegg		
Kontingent	333 888	309 072
Sum andre tillegg	333 888	309 072

Sameiet krever inn et tillegg for kontingent til realsameiet hver måned sammen med felleskostnadene.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	15 510	14 763
Sum personalkostnader	15 510	14 763

Samlet antall årsverk: 0,0

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
Sum eksterne honorarer	15 193	14 165

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	321 174	308 820
Sum felleskostnad velforening/sameie	321 174	308 820

Sameiet betaler kontingent til "Realsameiet Ladalen fellesarealer" for ivaretagelse av boder og fellesareal.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	0	45 630
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	61 048	26 613
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	43 261	44 274
Avtale om kontroll av el-anlegg	10 716	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	8 473	8 140
Sum drifts- og serviceavtaler	123 498	124 657

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	46 675	80 678
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	25 199	26 319
Reparasjon og vedlikehold annet	0	4 099
Sum vedlikehold	71 874	111 096

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Telefon og porto	0	250
Kostnader vedr. styrearbeid	4 600	0
Generalforsamling/årsmøte	1 379	1 500
Bankgebyrer	767	778
Andre gebyrer	5 632	6 990
Julebord/styresamling	0	3 100
Sum andre driftsutgifter	12 377	12 618

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	1 107 463	971 984
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	133 163	135 479
Årets endring i disponible midler	133 163	135 479
Disponible midler i periodens slutt	1 240 626	1 107 463
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 240 626	1 107 463

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

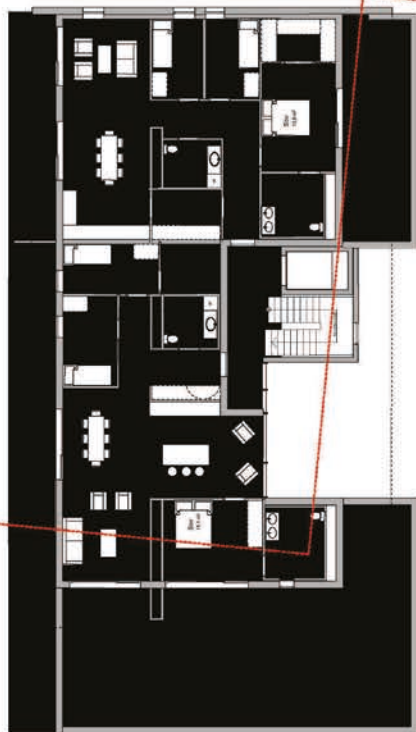
Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	2	2
Bankinnskudd	1 370 588	1 241 500
Sum bankinnskudd	1 370 590	1 241 502

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 107 463	971 984
Annen egenkapital 01.01	1 107 463	971 984
Årets resultat	133 163	135 479
Annen egenkapital 31.12	1 240 626	1 107 463
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 240 626	1 107 463



8 ETASJE



7 ETASJE

[illegible]



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Kristoffer Sigurdsson Østrøm

Saksnummer
BYGG-20/84240
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
07.12.2021

Stjørdalsveien 13 og 15, ferdigattest for oppføring av nye boligblokker med felles parkeringskjeller og opparbeiding av utomhusareal

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 415/235/0/0
Bygningsnummer: 300583372, 300583369
Ansvarlig søker: PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS
Tiltakshaver: LADALEN AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Kristoffer Sigurdsson Østrøm
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LADALEN AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 17.11.2021. Søknaden er komplettert 19.11.2021.

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

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen. Det opplyses om at alle rekkefølgekrav er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak FBR RAM 3300/16, og påfølgende endringer, dispensasjoner og igangsettingstillatelser: BYGG-17/81400-2, 9, 19, 21 og 27.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

**Begjæring om** ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn Heimdal Eiendomsmegling AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse Vestre Rosten 69	
Postnr. Poststed 7072 Heimdal	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 976,232,909	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr. 1601	Kommunens navn Trondheim	Gnr. 415	Bnr. 235
Festnr. 17/35537-1 H1 Stjørdalsveien 13,		Snr.	

2. Hjemmelshaver(e)	
Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) 2 917 452 830	Navn Ladalen AS
Ideell andel 3) 1/1	

Elektronisk arkivdel
12 OKT 2017
17/35537-1

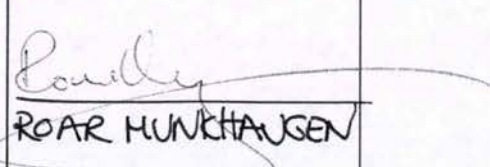
3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)
1	B	43	B	13	B	43	B	25	B	43	B	37	B	43	B
2	B	60	B	14	B	60	B	26	B	60	B	38	B	60	B
3	B	40	B	15	B	40	B	27	B	40	B	39	B	40	B
4	B	40	B	16	B	40	B	28	B	40	B	40	B	40	B
5	B	60	B	17	B	60	B	29	B	60	B	41	B	60	B
6	B	43	B	18	B	43	B	30	B	43	B	42	B	43	B
7	B	43	B	19	B	43	B	31	B	43	B	43	B	60	B
8	B	60	B	20	B	60	B	32	B	60	B	44	B	40	B
9	B	40	B	21	B	40	B	33	B	40	B	45	B	40	B
10	B	40	B	22	B	40	B	34	B	40	B	46	B	60	B
11	B	60	B	23	B	60	B	35	B	60	B	47	B	43	B
12	B	43	B	24	B	43	B	36	B	43	B	48	B	60	B
Sum tellere: 4713								= nevner: 4713							

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

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelse, vedtak eller tillatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
	LADALEN A/S CONR. 917 462 830  ROAR MUNKHAUGEN	

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret
Side 2 av 3

17/11/17 

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
415	235
Festenr. Snr. Kommune	
TRONDHEIM	
Dato	Stempel og underskrift
17/11-2017	TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 Trondheim

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.
--

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------

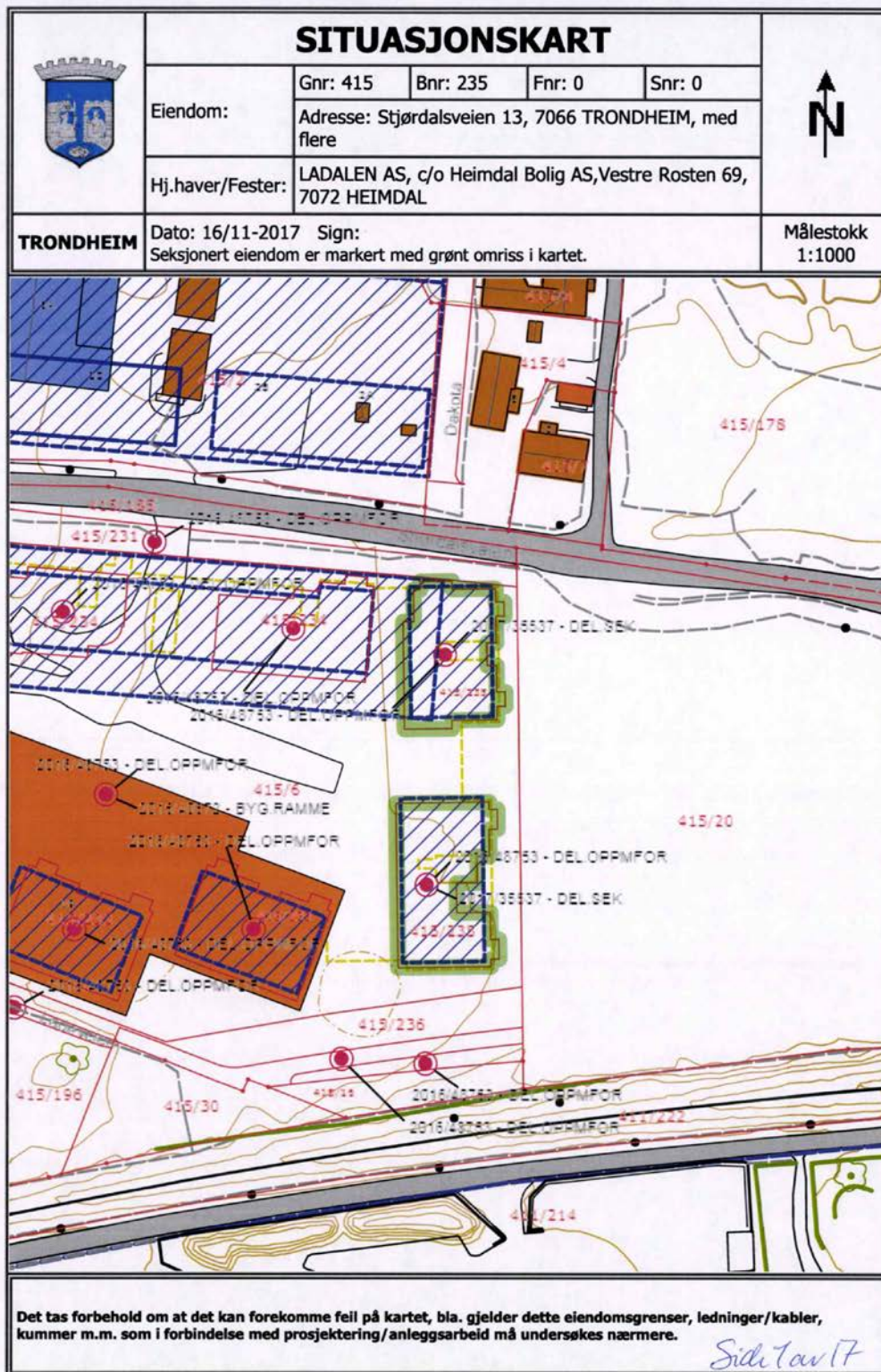
Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
1601	Trondheim	415	235
Festenr.		Seksjonsnr.	

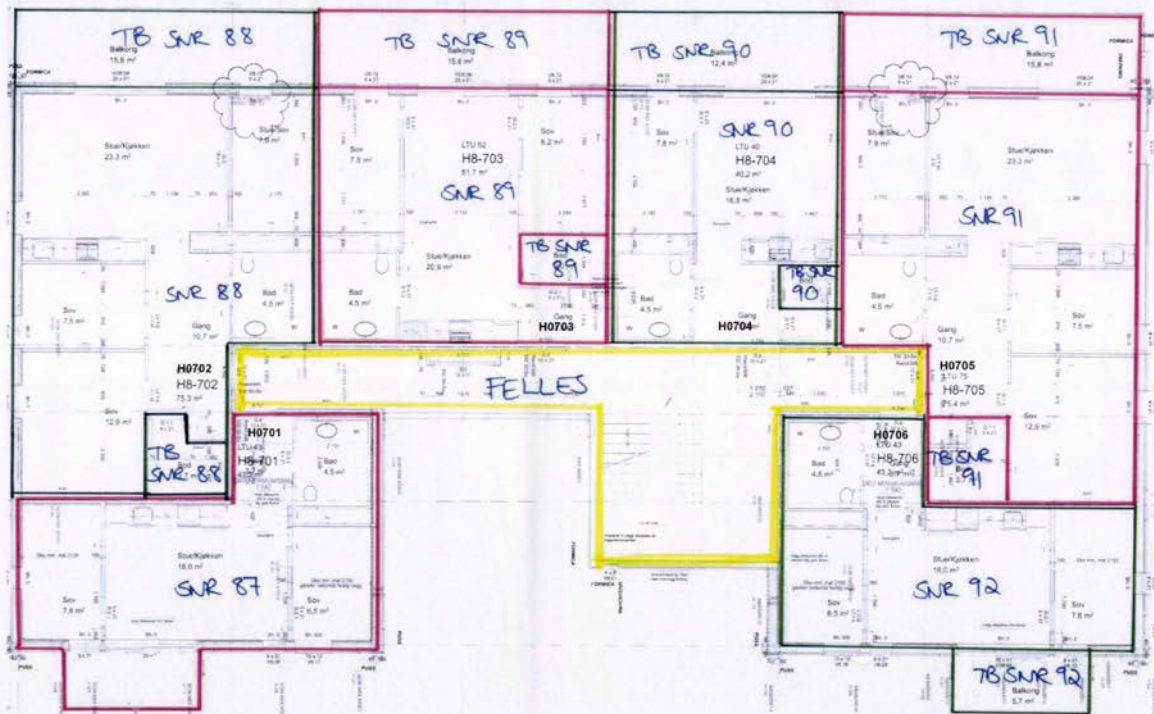
3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 6)
61	B	43	B	91	B	75	B	121				151			
62	B	60	B	92	B	43	B	122				152			
63	B	40	B	93	B	118	B	123				153			
64	B	40	B	94	B	108	B	124				154			
65	B	40	B	95				125				155			
66	B	60	B	96				126				156			
67	B	43	B	97				127				157			
68	B	43	B	98				128				158			
69	B	60	B	99				129				159			
70	B	40	B	100				130				160			
71	B	40	B	101				131				161			
72	B	40	B	102				132				162			
73	B	60	B	103				133				163			
74	B	43	B	104				134				164			
75	B	43	B	105				135				165			
76	B	75	B	106				136				166			
77	B	51	B	107				137				167			
78	B	40	B	108				138				168			
79	B	75	B	109				139				169			
80	B	43	B	110				140				170			
81	B	43	B	111				141				171			
82	B	75	B	112				142				172			
83	B	51	B	113				143				173			
84	B	40	B	114				144				174			
85	B	75	B	115				145				175			
86	B	43	B	116				146				176			
87	B	43	B	117				147				177			
88	B	75	B	118				148				178			
89	B	51	B	119				149				179			
90	B	40	B	120				150				180			
Sum tellere:				4713				= nevner:				4713			

Dato	Utsteders underskrift
------	-----------------------

17/11/17



BYGNINGSNR: 300583369
STJØRDALSVEIEN 15



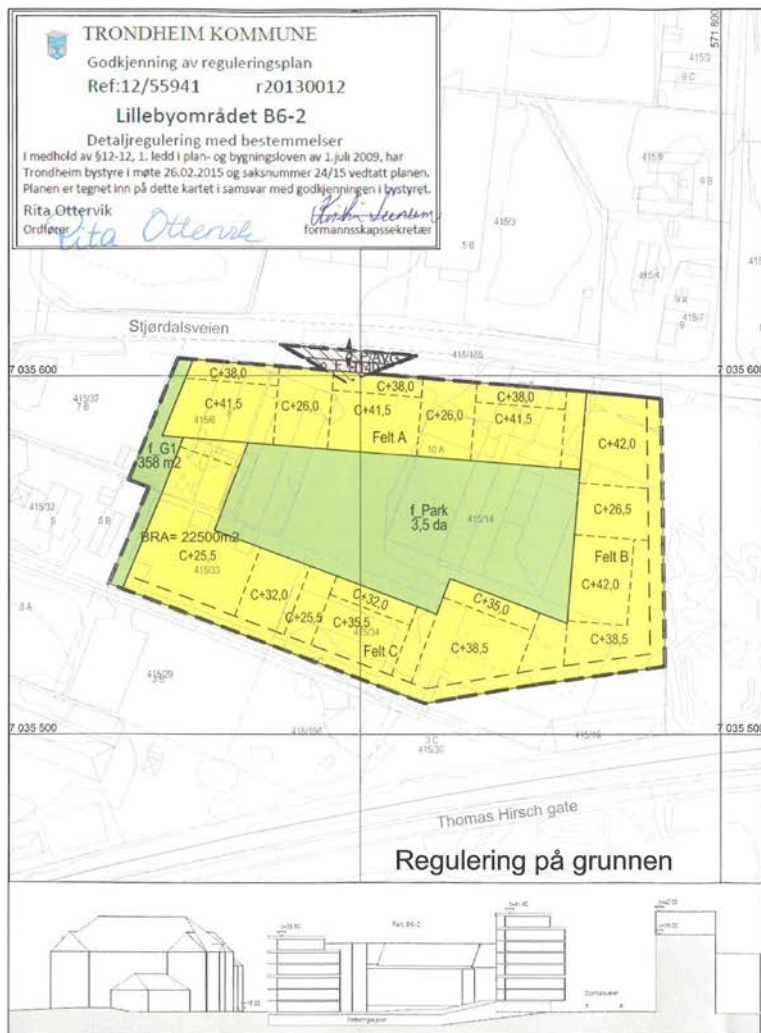
PLAN 7

Seksjonering

Gnr: 415 Bnr: 235 i Trondheim kommune
Saksnr: 17/35537
Dato: 17.11.2017



Side 16 av 17



TEGNFORKLARING PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Fortau (2012)
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2800) Parkering/Annen veggrunn

3. GRØNNSTRUKTUR

- Turveg (3031)
- Park (3050)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Regulert høyde
- Grense for sikringsoner
- Avkjørsel

§12-6 HENSYNSONER

§11-8 a1) SIKRINGSONE

- Friskt (140)

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartuttrekk pr dato: januar 2015
Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Elvdistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Lillebyområdet B6-2
Gnr/bnr 415/6, 415/14, 415/33, 514/34
Plankart 1 av 2, regulering på grunnen

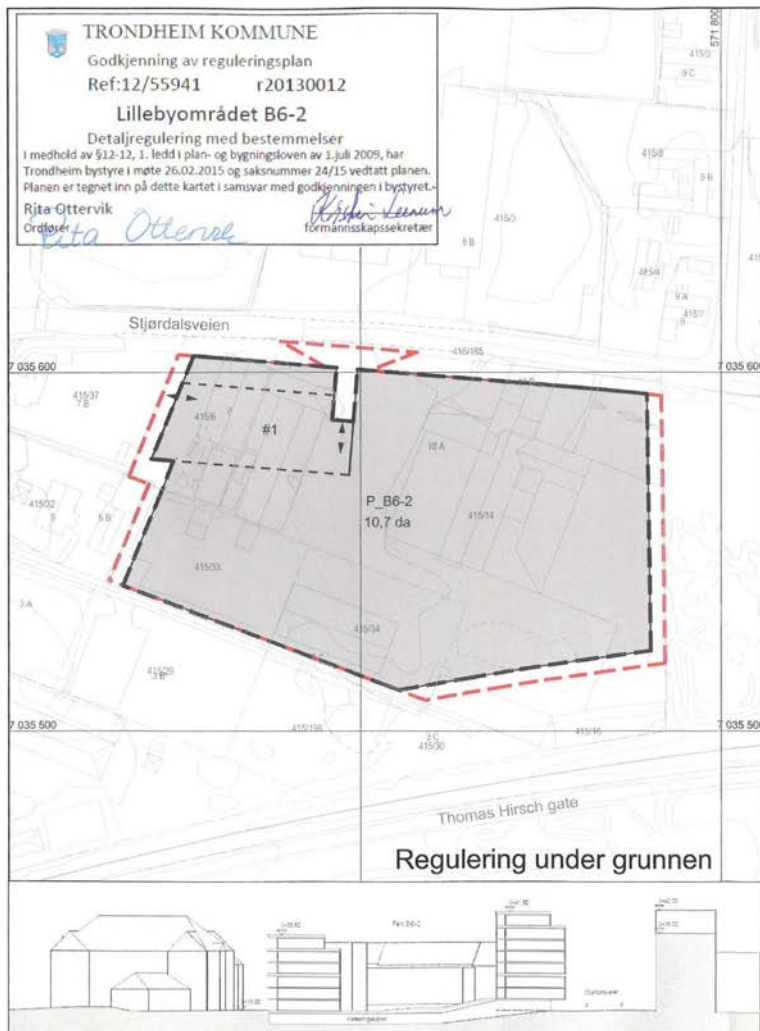
Målestokk
1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Kotehøyde + eksist. senterlinje jernbane	04.11.2014	FK			
Til sluttbehandling	12.01.2015	Bm/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATE	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringssarbeidet	02.05.2013	HS
Behandlet i bygningrådet/planutvalget	25.06.2014	
Offentlig ettersyn	01.07.16.08.2014	
Behandlet i bygningrådet/planutvalget	03.02.2015	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	12.02.2015	
Godkjent i bystyret	26.02.2015	

Forslagsstiller: Per Knudsen Arkitektkontor AS
Tiltakshaver: Ladalen KS
Dato: 25.06.2014

Reguleringsplannr:
r20130012
Kommunens saknr:
12/55941



TEGNFORKLARING PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Parkeringsanlegg under grunnen (2083)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Grense for bestemmelseområde
- Avkjørsel

Illustrasjonslinjer:

— Planens totale omfang på grunnen

§12-7 BESTEMMELSER

#1: Vilkår for bruk av areal

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartuttrekk pr dato: januar 2015
Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvridstørrelse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Lillebyområdet B6-2
Gnr/bnr 415/6, 415/14, 415/33, 514/34
Plankart 2 av 2, regulering under grunnen

Målestokk
1:1000 (A3)

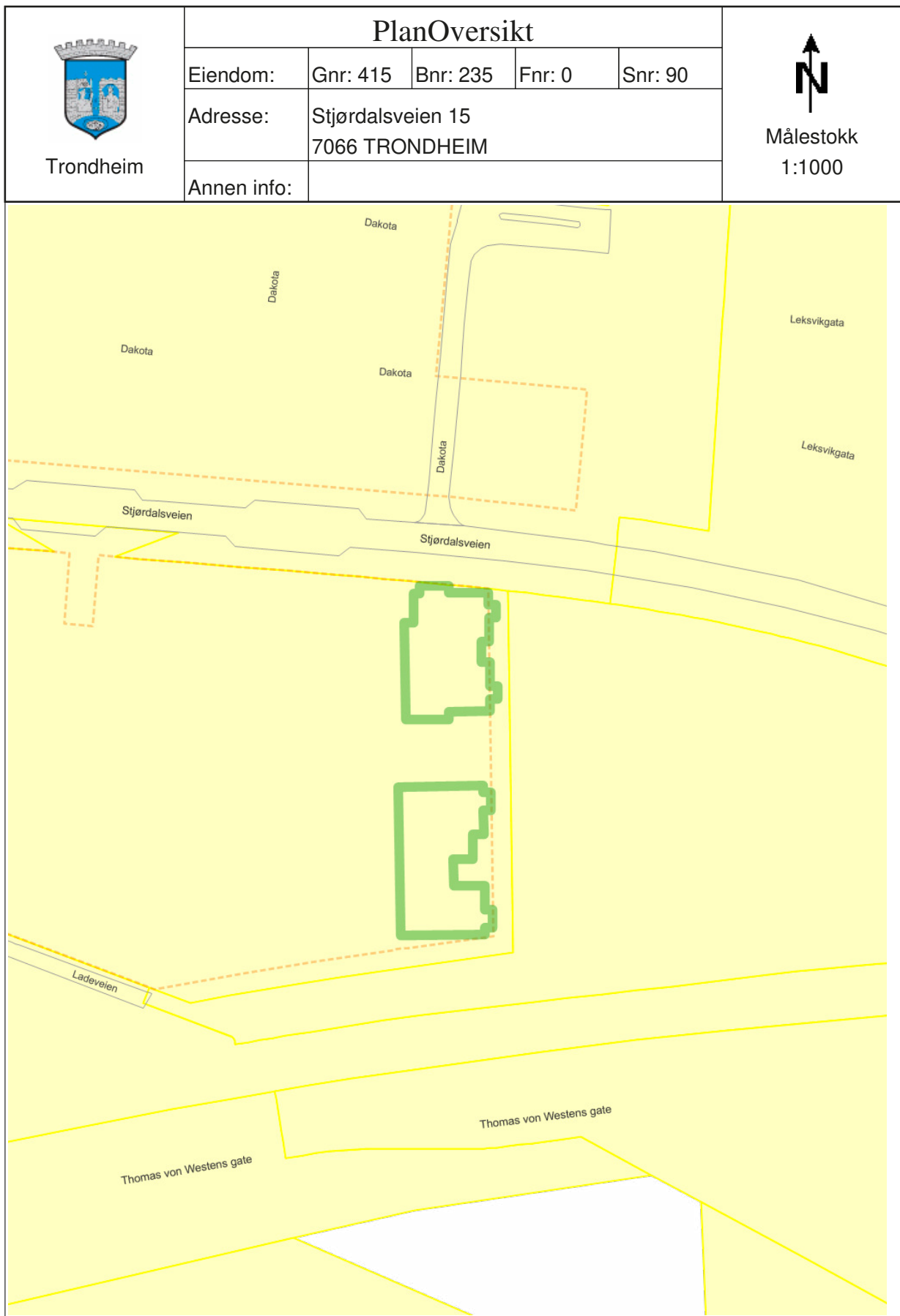
Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Kotehøyde + eksist. senterlinje jernbane	04.11.2014	PK			
Til sluttbehandling	12.01.2015	Bm/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kommisjon vedrørende reguleringarbeidet	02.05.2013	HS
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	25.06.2014	
Offentlig ettersyn	01.07.-16.08.2014	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	03.02.2015	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	12.02.2015	
Godkjent i bystyret	26.02.2015	

Forslagsstiller:	Per Knudsen Arkitektkontor AS	Reguleringsplannr:	r20130012
Tiltakshaver:	Ladalen KS	Kommunens saknr:	12/55941
Dato:	25.06.2014		

Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Riksveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert støyskjerm
	Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde		Offentlig bygg - kirke
	Gang-/sykkelveg		Jernbane		Sporvei/forstadsbane
	RpBestemmelseOmråde		Bevaring kulturmiljø		Frisikt
	Boligbebyggelse		Boligbebyggelse- blokkbebyggelse		Undervisning
	Uteoppholdsareal		Veg		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - grøntareal		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		Grønnstruktur
	Blå/grønnstruktur		Friområde		Park
	RpFormålGrense		RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Byggegrense		RpBestemmelseOmråde		Parkering
	Parkeringshus/-anlegg				



Tegnforklaring

 Veg	 Riksveg gatenavn .	 Kommunalveg gatenavn .
 Privatveg gatenavn .	 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



Detaljplan for Lillebyområdet felt B6-2

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 12.1.2015

Dato for godkjenning av bystyret : 26.2.2015

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Per Knudsen Arkitektkontor AS, datert 25.6.2014, sist endret 12.1.2015.

§ 2 AREALFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, med feltangivelser som vist på plankartet:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (Felt A, B og C)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Fortau (o_F)
- Parkering/annen veggrunn (o_P/AVG)

Grønnstruktur

- Turvei (f_G1)
- Park (f_Park)

Hensynssoner

- Frisikt (H140)

§ 3 PLANKRAV

3.1 Designmal for Lillebyområdet

Designmal Lilleby med overordnet landskapsplan for Lilleby, datert 2.7.14, godkjent av Trondheim kommune, vedlagt, skal være førende ved detaljering av alle offentlige anlegg.

3.2 Miljøoppfølgingsprogram (MOP)

Ved søknad om tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge en Miljøoppfølgingsplan (MOP) som skal redegjøre for hvordan miljømålene realiseres i tiltak og nødvendige avbøtende tiltak. Redegjørelsen skal omfatte angivelse av ansvar, tidsfrister og metoder samt vurdering av måloppnåelse. "Miljøprogram for detaljreguleringsplan for felt B6-2 på Lillebyområdet", Sweco 21.5.2014 (vedlagt) bør ligge til grunn for påfølgende miljøoppfølgingsplaner tilknyttet bygge- og anleggsfasen.

3.3 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse skal det foreligge detaljert utomhusplan for den ubebygde del av planområdet. Planen skal vise planlagt terreng, støyskjerming, beplanting, belysning, mindre bygninger, gangveger, sykkelparkering, adkomst, avfallshåndtering, lekeområder og forstøtningsmurer.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Fellesområder

Områdene merket med "f_Park" og "f_G1" på plankartet skal være felles for alle boliger innenfor planområdet

4.2 Parkering

4.2.1 Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:

- Boliger: min 0,5 og maks 1,0 plasser pr 70 m² BRA/per boenhet

Minst 5 % av plassene innenfor hvert byggefelt skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for forflyttningshemmede.

Sykkelparkering skal være i henhold til kommuneplanens norm for midtre sone. Minimum 50 % av sykkelparkering skal anlegges i kjeller.

4.2.2 Parkeringsanlegg skal etableres innenfor området angitt på plankart 2/2, under grunnen. Overbyggingen med tekniske løsninger skal vises i tekniske planer som skal godkjennes av kommunen.

4.2.3 Det tillates ikke bakkeparkering innenfor B6-2

4.2.4 Parkeringskjellere og andre underjordiske anlegg under uteoppholdsareal eller grøntareal skal dimensjoneres for å tåle inntil 80 cm jordoverdekning.

4.2.5 Minst 5 % av parkeringsplassene innen felt B6-2 skal ha lader for ladbar motorvogn. Det må etableres tilstrekkelig strømkapasitet slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt kan utvides til minimum 10 %

4.2.6 Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes parkeringsplan.

4.3 Renovasjonsløsning

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes avfallssuganlegg. Nedkast skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningenes utgangsdør. Planlegging av avfallssug skal gjøres i samråd med, og godkjennes av, Trondheim kommune.

4.4 Støy

Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstille anbefalte retningslinjer i T-1442/2012. Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal, inkludert parkareal skal tilfredsstille NS 8175 klasse C. Bygninger skal prosjekteres og opparbeides slik at vibrasjoner ikke overstiger klasse C i NS 8176.

4.5 Krav til uteoppholdsareal for boliger

Felles uterom skal utformes og tilrettelegges med lekeapparater og/eller andre elementer for robust lek. Det skal tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider for alle aldersgrupper. Uterommene skal beplantes, også med trær. Småbarnslekeplasser skal anlegges i felles uteoppholdsareal maksimum 50 meter fra bygningenes inngangsdør. Til felles uteoppholdsareal kan regnes areal på bakken, på terrasser og takterrasser. Uterom på tak over bakkeplan skal ha universell tilgjengelighet og skal ha jordoverdekning som gjør at det kan plantes lavtvoksende vegetasjon.

1000 m² av o_U i områdeplanen kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boliger.

4.6 Nettstasjon

Ved rammesøknad for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal plassering av ny nettstasjon innenfor planområdet angis i samråd med nettleverandør.

4.6 Overvannsdisponering

Ved opparbeidelse av utomhusarealer skal åpen lokal overvannsdisponering (LOD) innenfor feltene integreres i grønnstrukturen der det er mulig. Det skal fortrinnsvis benyttes åpne løsninger.

4.7 Bestemmelsesområder

Innenfor bestemmelsesområdet #1. i parkeringskjeller skal det legges til rette for kjøreadkomst til parkeringsanlegg for naboeiendom Ladeveien 7B, gnr/bnr 415/37.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Arealbruk

Felt A, B og C skal benyttes til boligbebyggelse i form av leilighetsbygg eller rekkehus.

5.2 Utnyttelse

Det skal være minimum 10 boliger pr dekar innenfor reguleringsplanen.

Maksimal tillatt utnyttelse (m² bruksareal – BRA) skal ikke overskride verdien angitt på plankartet for byggeområdet som helhet.

Bruksareal under terreng inkl parkeringsanlegg regnes ikke med i maks tillatt BRA.

5.3 Bebyggelsens høyder

Innenfor byggefeltene kan bebyggelsen oppføres med maks byggehøyder som angitt med kotehøyder på plankartet.

Felles og private takterrasser, verandaer, balkonger og takoppbygg for tekniske installasjoner skal integreres i bebyggelsen.

Over maks angitte byggehøyder tillates det oppført nødvendige tekniske installasjoner og heis og rekkverk for takterrasser. Tekniske installasjoner kan utgjøre maks 10 % av takarealet. Pergolaer/overdekninger kan oppføres på inntil 20 % av takarealet på bygg innenfor felt C. Installasjoner/overdekninger tillates oppført med maksimalt 2,5 meters høyde over maksimal gesimshøyde.

5.4 Boligsammensetning

10-30 % av leilighetene i felt B6-2 skal være toroms. Det tillates ikke ettroms leiligheter. Minimum 20 % av leilighetene i felt B6-2 skal være fireroms eller større.

5.5 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Der byggegrense ikke fremgår på plankartet, samsvarer byggegrense med formålsgrense.

Felt A mot Stjørdalveien skal ha minst 2 åpninger på bakkeplan. Felt B skal ha én åpning på bakkeplan. Felt C skal ha 2 åpninger på bakkeplan. Åpningene skal ha minimum høyde 4,5 m og minimum bredde 5 m.

5.6 Adkomst

Avkjørsler vist på plankartet viser biladkomst til parkeringsanlegget.

Felt B6-1 skal gis mulighet til å etablere kjøreadkomst til egen parkeringskjeller gjennom nedkjøringsrampe og p-kjeller i felt B6-2. Bestemmelsesområdet #1 i plankart 2/2, under grunnen, regulerer adkomsten til utbygging av B6-1 i samsvar med områdeplan Lilleby R20090017.

5.7 Fargebruk

Østvendte fasader innenfor felt B skal utføres i lyse farger

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**6.1 Generelt**

Trafikkavvikling i anleggsfasen, der dette er aktuelt, skal beskrives. Plan for kjøreveger skal også omfatte tilliggende fortau, annen veggrunn – grøntareal, og parkering/annen veggrunn – grøntareal.

6.2 Hensynssone - frisikt

Ved avkjørselen skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianleggene.

§7 GRØNNSTRUKTUR**7.1 Fellesbestemmelser for grønnstrukturen**

f_G1 og f_Park skal opparbeides i henhold til utomhusplaner og tekniske planer som skal foreligge ved rammesøknad for det enkelte byggetrinn.

7.2 Gangvei (f_G1)

Område f_G1 skal være felles gangvei. Innenfor området skal det opparbeides en sammenhengende gangforbindelse fra Stjørdalsveien til o_GS1 i områdeplan Lilleby R20090017.

7.3 Park (f_Park)

Området skal gis parkmessig opparbeiding med innslag av store trær. Det skal innenfor f_Park opparbeides minimum fire lekeplasser for små barn.

Innenfor området skal det opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse i min 3,0

meters bredde fra Stjørdalveien til o_GS1.

Området kan benyttes til kjøreadkomst for nyttetransport og utrykningskjøretøy.

§8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Utarbeidelse av felles landskapsplan for offentlige samferdsels- og grønnstrukturanlegg

Felles overordnet landskapsplan for Lillebyområdet datert 2.7.2014, eller senere versjoner av denne – godkjent av Trondheim kommune, skal være retningsgivende for utforming av alle områder regulert til offentlige grønnstrukturanlegg i Områdeplan for Lillebyområdet.

Alle områder regulert til offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i henhold til Designmal Lilleby, samt etter tekniske planer for delanlegg, godkjent av Trondheim kommune.

8.2 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur innenfor Områdeplan for Lilleby R20090017.

8.2.1 Kjøreveg o_KV1 (Stjørdalsveien langs felt B1, B2 og B6-2) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor felt B6-2.

8.2.2 Kjøreveg o_KV9 (Ladeveien langs felt B6-1, B6-2 og o_U) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor B6-2.

8.2.3 Kjøreveg o_KV11 (sør for jernbanen) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boenhet 101 innenfor planområdet Områdeplan Lilleby.

8.2.4 Gang-/sykkelveg o_GS1 (langs G6) skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor felt B6 gis ferdigattest.

8.2.5 Gang-/sykkelveg o_GS2 og o_GS 4 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boenhet nr 101 i Områdeplan Lilleby.

8.2.6 Gang-/sykkelveg o_GS6 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor B6.

8.2.7 Gang-/sykkelveg o_GS7 (tilkobling sør for jernbaneundergangen ved FV) skal være opparbeidet før boenhet 101 i Områdeplan Lilleby.

8.2.8 Sykkelveg o_SV1 - o_SV2, gangveg o_GV1 - o_GV2, o_GS12 - o_GS13 (alle langs jernbanen) og tilliggende annen veggrunn o_AVG skal være opparbeidet før boenhet nr 101 innenfor Områdeplan Lilleby gis ferdigattest.

8.3 Opparbeidelse av grønnstruktur

8.3.1 o_FRI1 og o_FRI3 innenfor områdeplanen med nærmiljøanlegg skal være opparbeidet før boenhet nr 101 i bebyggelsen innenfor Områdeplan Lilleby gis ferdigattest.

8.3.2 o_FRI2 innenfor områdeplanen skal være opparbeidet før boenhet nr 101 i bebyggelsen innenfor Områdeplan Lilleby gis ferdigattest.

8.3.3 o_G1 og o_G2 innenfor områdeplanen skal være opparbeidet før boenhet nr 101 i

bebyggelsen innenfor Områdeplan Lilleby gis ferdigattest.

8.3.4 o_G4 innenfor områdeplanen skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor B6-2 gis ferdigattest.

8.3.5 f_G1 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor B6-2 gis ferdigattest.

8.3.6 f_Park skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor B6-2 gis ferdigattest.

8.4 Opparbeidelse av vannspeil innenfor #7 i Områdeplan Lilleby

Vannspeil innenfor #7 skal være opparbeidet etter detaljplan godkjent av kommunen før det gis ferdigattest for boenhet nr 101 i Områdeplan Lilleby.

8.5 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder VA, avfallssug, el og fjernvarme skal være etablert i samsvar med detaljplan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis.

8.6 Skole- og barnehagekapasitet

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

8.7 Uterom

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

8.8 Støytiltak

- 8.8.1 Nødvendig tiltak for demping av luftstøy, strukturstøy og vibrasjoner skal være ferdigstilt før ny bebyggelse gis ferdigattest. Støyskjerm langs jernbanen og sikring mot jernbanen skal være opparbeidet etter planer godkjent av jernbaneloverket og Trondheim kommune, før bebyggelsen i B6-2 tas i bruk.
- 8.8.2 Før rammetillatelse gis for boliger innenfor felt B og C må det utarbeides nye støyanalyser. Hvis det da påvises at fasader oppføres i rød sone (>68 dBA (L_{den})) må boligene ha ett soverom og halvparten av rom for varig opphold på stille side (<58 dBA (L_{den})). Om fasaden oppføres i gul sone (58-68 dBA (L_{den})), er det tilstrekkelig å vise til at hver bolig har en stille side.
- 8.8.3 Balkonger og terrasser innenfor felt C som vender ut mot jernbanen skal utføres med etasjehøye skillevegger, lydabsorberende himling og rekkverk som er tett mot underlaget. Rekkverkshøyde må være minimum 1,4 meter.
- 8.8.4 Balkonger og terrasser innenfor felt B som ligger mindre enn 60 meter fra jernbanespetet skal utføres med etasjehøye skillevegger, lydabsorberende himling og rekkverk som er tett mot underlaget. Rekkverkshøyde må være minimum 1,4 meter.

§9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Anleggsstøy og støy fra anleggsstrafikk

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 støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn.

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn-/helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/underentreprenør.

9.2 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.

9.3 Vilkår om forurenset grunn og bygningsavfall

Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten.

9.4 Fotodokumentasjon av eksisterende bebyggelse før riving

Med søknad om tillatelse til riving skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

9.5 Teknisk infrastruktur, vann og avløp

Teknisk infrastruktur for vann og avløp skal utformes basert på overordnet VA-plan for detaljregulering av Lillebyområdet B6-2.

Detaljplaner skal teknisk plangodkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

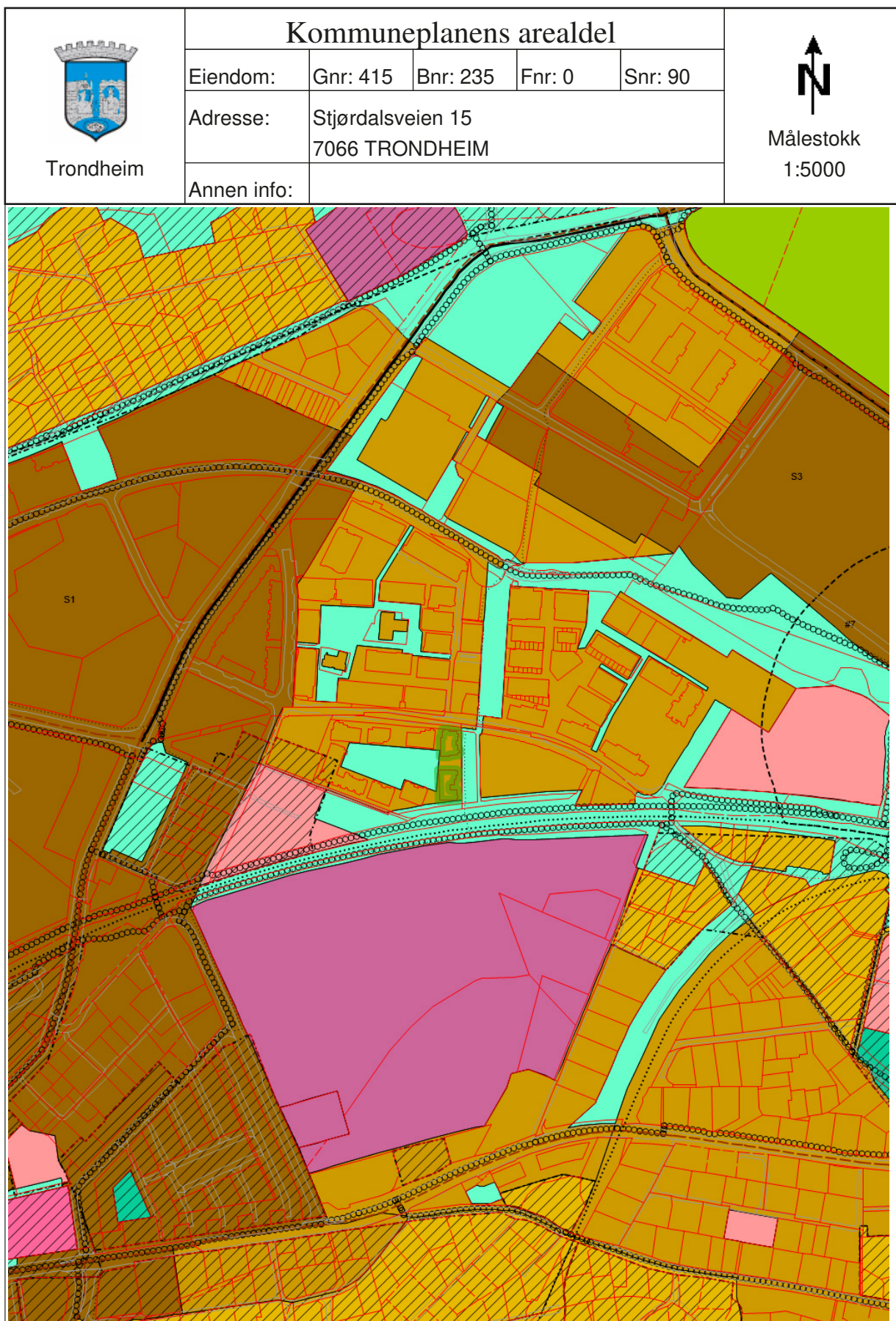
9.6 Medvirkning fra barn og unge

Barn og unge skal gis anledning til å medvirke i detaljutføringsprosessen for lekearealer og friarealer. Dokumentasjon på hvordan dette er ivarettatt skal foreligge ved søknad om tiltak.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

- Miljøprogram for detaljreguleringsplan for felt B6-2 på Lillebyområdet, Sweco 21.5.2014
- Designmal Lilleby, Asplan Viak 2.7.14

Eita Unerud *Andri Lærum*



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi		Bestemmelsesområde #12 Bynaturpark		Hensyn bevaring kulturmiljø
	Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag		Jernbane - på bakken
	Jernbane - bro		Jernbane - tunell		Kollektivtrase
	Hovedveg		Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1
	Byggesone 2		Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting		Idrettsanlegg		Grav og urnelund
	Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur		



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Stjørdalsveien 15
7066 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vebjørn Nybrott

Telefon: 957 06 337
E-post: vebjorn.nybrott@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre