

Håkon Magnussons gate 1 C

Innhold

5

Velkommen til Håkon Magnussons gate 1 C

6

Nøkkelinformasjon

26

Eiendommen

35

Tekniske dokumenter



Barløsningen fungerer utmerket som spisebord så vel som ekstra arbeidsflate for kokken.

Velkommen til

Håkon Magnussons gate 1 C



Kjøkkenen og stue-del finner sin naturlige avdeling med den praktiske
barløsningen kjøkkenet er utstyrt med.

Håkon Magnussons gate 1 C

Prisantydning	3 590 000
Omkostninger	90 840
Totalpris	3 680 840
Fellesutgifter	3 264 pr. mnd.
Bruksareal	59 m ²
BRA-i	54 m ²
BRA-e	5 m ²
TBA	9 m ²
Soverom	2
Etasje	1
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	10 063 m ²
Byggeår	2006





Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Lilleby



Tor-Håkon Håpnes Kjahl

Eiendomsmeglerfullmektig

91168971

thk@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Jarleveien 12, 7041 Trondheim

STUE

Lyst og luftig med ca. 3 m. takhøyde!



Stue- og kjøkkenløsningen måler 25 kvm og har plass til romslig sittegruppe.



Velkommen til denne lyse & attraktive 3-ro



ms leiligheten på populære Lade.

Møbleres enkelt etter eget
ønske og behov.



Leiligheten kan skilte med god takhøyde på cirka 3 meter. Dette kombinert med store vindusflater gir leiligheten en lys og luftig atmosfære.



Her bosetter man seg med den perfekte kombinasjonen av urbant byliv og nærhet til fine tur- og grøntområder.

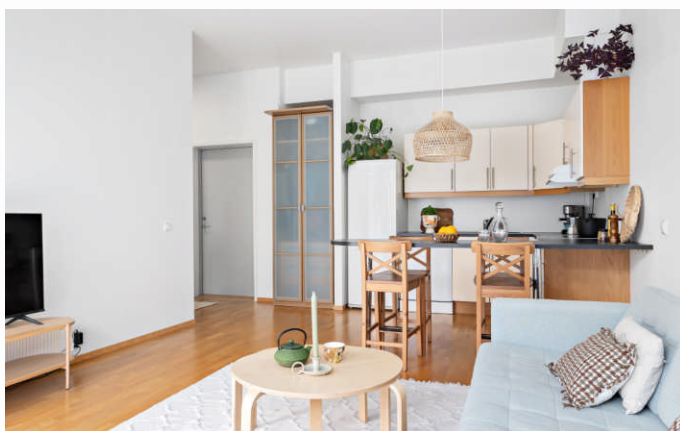


Kjøkken og stue-del finner sin naturlige avdeling med den praktiske barløsningen kjøkkenet er utstyrt med.



KJØKKEN

Praktisk hjørnekjøkken fra Huseby.



Barløsningen fungerer utmerket som spisebord så vel som ekstra arbeidsflate for kokken.



Kjøkkenet er vurdert til tilstandsgrad 1 av t





Pent flislagt med
gulvvarme. Badet er
på 4,4 kvm.



SOVEROM

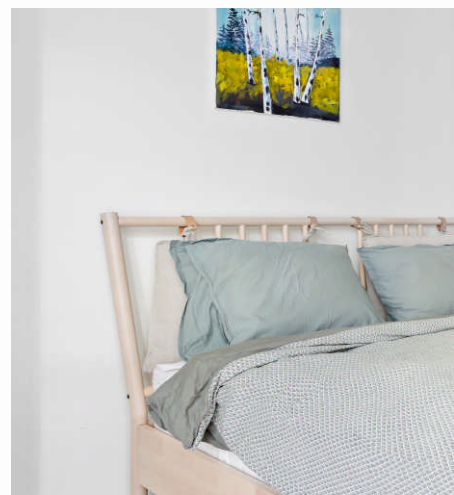
Avslapning og restitusjon



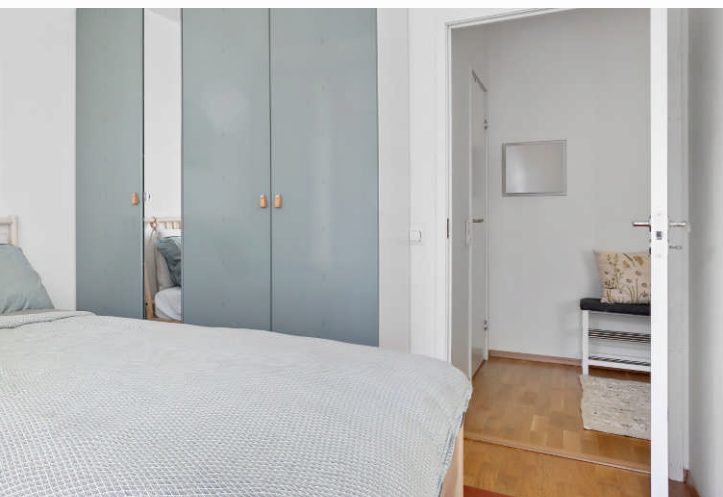
Det andre soverommet måler 6,7 kvm.



Hovedsoverommet måler 10,4 kvm.



Her kan det fint møbleres med både stor s



eng og garderobeskap.





Fra stua har man utgang til sin egen solrike balkong på ca. 9 kvm.



Balkong

Nyt godværsdagene til det fulle



Balkongen ligger i høy første etasje, fint skuende utover fine grøntarealer.

Beliggenhet

Velkommen til Lade!

Et svært populært og attraktivt område sammensatt av turterreng, kjøpesentre og boligbebyggelse litt utenfor bykjernen.

For den aktive er det kort vei til en rekke fasiliteter og områder å boltre seg på. Blant treningssentre finner du både FlexGym og TrenHer kun 100 meter fra inngangsdøra. I tillegg kan Lade by på Fresh, Impulse, Speed og 3T. Lade idrettsanlegg finner du også bare noen langpasninger unna, et eldorado av muligheter for aktivitet. Her kan du finne 3 store kunstgressmatter, 5 sandvolleyballbaner, basketkruver og tennis samt padel-baner for å nevne noe.

Ladestien, en av Trondheims mest populære turstier omkranser Lade med utsikt over fjorden. Ladestien strekker seg fra "talerøret" ved Nyhavna, og helt til Grillstad. Perfekt egnet for fredelige søndagsturer, eller treningsøkter langs det kupert terrenget. På Ladestien finner du serveringsstedene Ladekaia og Sponhuset, og flotte badeområder i eksempelvis Korsvika, Devlebukta, og Fagerheimbukta.

Skulle de mer urbane behov melde seg er det flere kjøpesentre å besøke på Lade. City Lade, "Trondheims største kjøpesenter" kan skilte med over 60 butikker og spisesteder. Skulle ikke det være nok kan man besøke Lade Arena, Ladetorget eller ta turen over til Sirkus shopping på Liljendal. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Bunnpris som ligger like ved boligen, eller på Extra eller Kiwi som du finner inne på Lilleby.



LYS & ATTRAKTIV 3- ROMS PÅ POPULÆRE LADE

Primærrom: Entre, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

59 m² (total bruksareal)

54 m² (internt bruksareal)

5 m² (eksternt bruksareal)

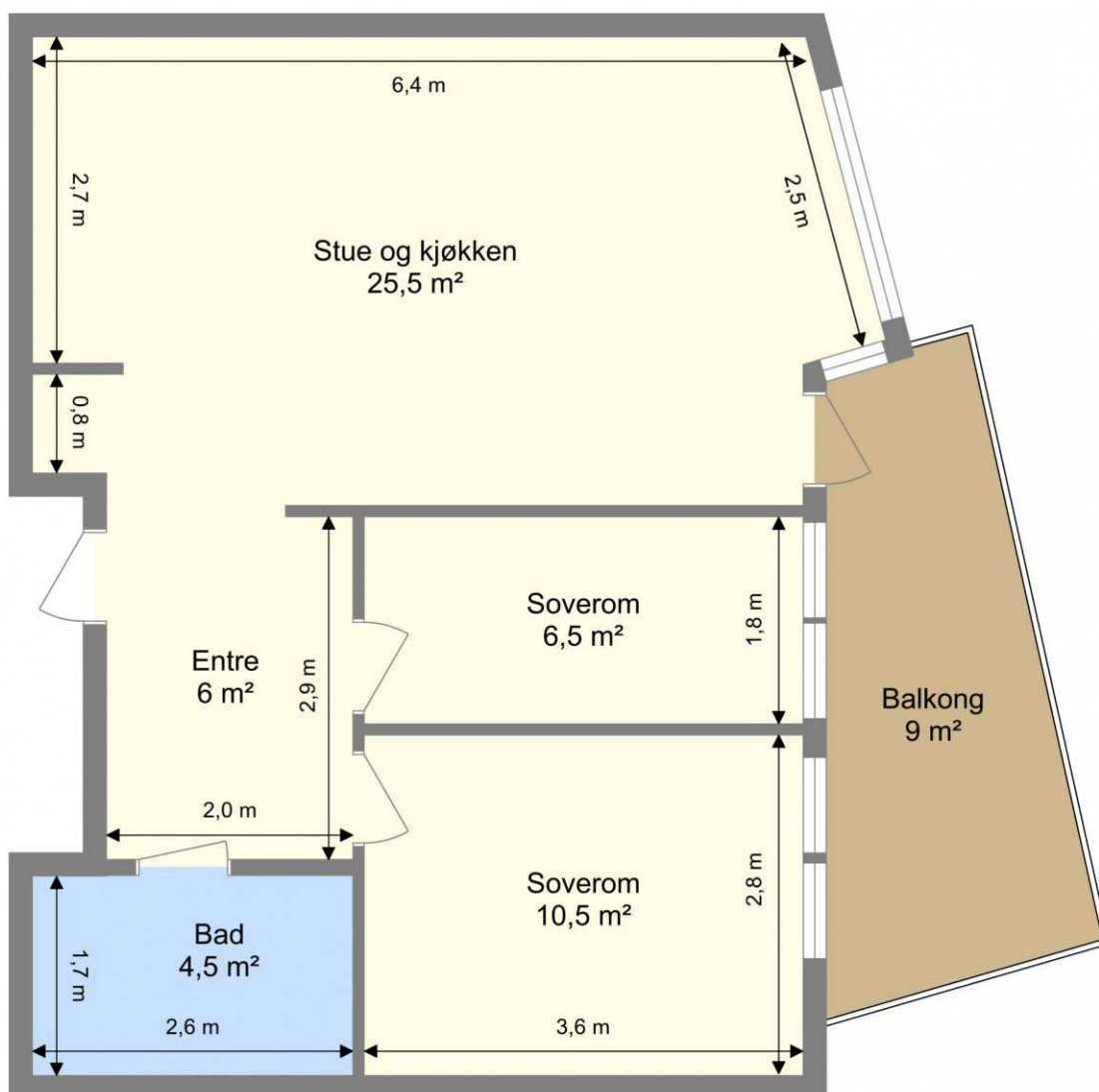
9 m² (terrasse-/balkongareal)



IMGTEXT=

Håkon Magnussons gate 1C Snr 19

1. 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.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 59,0 m²

- BRA-i: 54,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Velkommen til Håkon Magnussons gate 1C!

Her bosetter du deg sentralt til på attraktive Lade, perfekt for deg som ønsker kombinasjonen av et urbant byliv og nærhet til fine grøntområder. Med nærhet til flere kjøpesentre og dagligvarebutikker ligger alt til rette for en enkel hverdag. Leiligheten ligger fint til i høy første etasje vendt mot hyggelige grøntarealer.

Av mange gode kvaliteter:

- God takhøyde på nesten 3 meter.
- Romslig balkong på 9 kvm med formiddagssol.
- Hjørnekjøkken fra Huseby. Tilstandsgrad 1.
- Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.
- 2 gode soverom på hhv. 10,5 og 6,5 kvm.
- God komfort med fjernvarme.
- P-plass i parkeringskjeller med heisadkomst.

Velkommen til en hyggelig visning!

Beliggenhet

Velkommen til Lade! Et svært populært og attraktivt område sammensatt av turterreng, kjøpesentre og boligbebyggelse litt utenfor bykjernen.

For den aktive er det kort vei til en rekke fasiliteter og områder å boltre seg på. Blant treningssentre finner du både FlexGym og TrenHer kun 100 meter fra inngangsdøra. I tillegg kan Lade by på Fresh, Impulse, Speed og 3T. Lade idrettsanlegg finner du

også bare noen langpasninger unna, et eldorado av muligheter for aktivitet. Her kan du finne 3 store kunstgressmatter, 5 sandvolleyballbaner, basketkruver og tennis samt padel-baner for å nevne noe.

Ladestien, en av Trondheims mest populære turstier omkranser Lade med utsikt over fjorden. Ladestien strekker seg fra "talerøret" ved Nyhavna, og helt til Grillstad. Perfekt egnet for fredelige søndagsturer, eller treningsøkter langs det kuperte terrenget. På Ladestien finner du serveringsstedene Ladekaia og Sponhuset, og flotte badeområder i eksempelvis Korsvika, Devlebukta, og Fagerheimbukta.

Skulle de mer urbane behov melde seg er det flere kjøpesentre å besøke på Lade. City Lade, "Trondheims største kjøpesenter" kan skilte med over 60 butikker og spisesteder. Skulle ikke det være nok kan man besøke Lade Arena, Ladetorget eller ta turen over til Sirkus shopping på Liljendal. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Bunnpris som ligger like ved boligen, eller på Extra eller Kiwi som du finner inne på Lilleby.

Fra Lilleby eller ved Lade gård kan du gå på den sentrale 2-er busslinja med hyppige mellomrom. Det er også kort til busstoppet "Strandveikaia" dersom man vil benytte rute 20.

Innhold

1. etasje:

Entre, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

Standard

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Kjøkken: Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjnisje.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Seksjonen har bruksrett til én biloppstillingplass i felles, oppvarmet p-kjeller som følger seksjonen.

Diverse

Opprinnelig bygningskropp er fra 1972, og bygget er totalombygd i 2005/2006.

Det er pliktig medlemskap i Ladeporten Velforening. Velforeningen har til formål og plikter å stå for drift og vedlikehold av arealene F1 og FA2. Videre har foreningen til formål å ivareta andre forhold som er av felles interesse for boligfeltene B1 og B2.

Medlemskapet følger den enkelte eiendom (boligseksjon) og kan ikke sies opp. Velforeningskontingenten er inkl. i felleskostnadene.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Vi oppdaget noe fukt på toppen av veggen på kjøkken/stue. Det var en lekkasje fra leiligheten over. Lekkasjen og veggen er tatt hånd om av firmaet.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 2
TG 1: 8
TG 2: 5
TG 3: 0
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Vannledninger

Rørfordeling er plassert i badestak uten fuktsikring og eventuelt lekkasjevann kan ledes ut i konstruksjonen.

- Elektrisk

TG 2 er satt siden det ikke foreligger samsvarserklæring for anlegget i sin helhet. 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.

- Våtrom: Bad (overflater)

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk.

- Våtrom: Bad (membran, tettesjikt og sluk)

TG 2 er satt siden tettesjikt har passert halvparten av forventet levetid. Ikke vurdert med behov for tiltak men med alder så øker risikoen for skader.

- Våtrom: Bad (sanitærutstyr)

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

- Bod i felleskjeller er påvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Areal av boden er medregnet i BRA og vurdert som BRA-e.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Leilighet på ett plan i første etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er utvendig pusset og kledd med panel. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
10063,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, utvidelse og avkjørsel i Håkon Magnussons gate 1B, datert 19.11.2007.

Adgang til utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og fjernvarme.

Energikarakter: D - Grønn

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 590 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

89 750,00,- (Dokumentavgift)
545,00,- (Tinglysing skjøte)
545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)
10 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)
2 800,00,- (HELP PLUSS)

3 694 540,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 3 264,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

- Felleskostnad driftsdel kr. 2 666,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler kr. 581,-
- Parkering kr. 17,-

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2025 er stipulert til kr. 26 928,-.

Årsgebyret er beregnet ut fra terminbeløpet for mars på kr 2 244,- i 2025. Månedsbetøpet for mars er en god del høyere enn vanlig siden eiendomsskatten blir skrevet ut årlig innen 1. mars. Derfor blir det belastet for tre måneder på fakturaen for mars. Det blir i tillegg fakturert for avregningen av vann og avløp det siste året.

Gebyrene varierer også etter forbruk og eventuelle endringer i de kommunale avgiftene.

Eiendommen har vannmåler. Vannavgiften er derfor avhengig av forbruk.

Kommunen avleser målerstanden kun én gang per år. Dersom kjøper ønsker spesifikk avregning, må dette avtales med selger før overtagelse.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring samt kommunale avgifter, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 31 500,- pr. 31.12.2024.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 920 854,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 683 414,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Sameiet

Eierseksjonssameiet Ladeporten, Orgnr: 989 912 690

Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB

Sameiet består av 108 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 55/10353.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett eller styregodkjenning.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenr. SP616163.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:

Driftsinntekter kr. 4 846 995,-

Driftskostnader kr. 6 102 966,-

Årsresultat kr. -1 129 526,-

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 2 897 498,- per 31.12.2024.

Budsjett for 2025 viser et resultat på kr. -1 935 779 , -.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.

- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.

- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

- Det må også søkes styregodkjennelse for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenn/parabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.

- En seksjonseier kan Med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. styret kan bare nekte å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.

- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. en seksjonseier Med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren Med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt dersom det er gode grunner som taler for dette og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål, fellesområder og offentlige trafikkområder iht. r0449 og r20090017.

Eiendommen ligger i et området som i kommuneplanens arealdel er avsatt til grønnstruktur - fremtidig, sentrumsformål - fremtidig og byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav iht. Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.02.2013).

Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan

og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres oppmerksom på at det er regulering under arbeid på et område som berører eiendommen. Dette gjelder reguleringsplan r20210055 "Ladebekken 56" og k20110088 "Lade og Leangen".

- r20210055, Ladebekken 56 -

Hensikten med planarbeidet er å bygge bolig med totalt 65 boenheter, varierende mellom fem, sju og åtte etasjer, med felles takterrasse på midten (over femte etasje).

- k20110088, Lade og Leangen -

Hensikten med denne revisjonen av kommunedelplanen er å fastsette nye rammer for detaljplanlegging innenfor utbyggingsområdene på Lade og Leangen med hensyn til arealbruksformål, utbyggingsvolum og høyder.

Det gjøres også oppmerksom på at det eksisterer planforslag som berører eiendommen. Dette gjelder reguleringsplan r20220011 "Håkon Magnussons gate 9" og r20220025 "Fridheimveien 1 og 3 og Jarleveien 12"

- r20220011, Håkon Magnussons gate 9 -
Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med rekkehus og leiligheter, samt innkjøring til parkeringskjeller og et næringslokale på gateplan mot Håkon Magnussons gate. Bygningene avtrappes fra seks etasjer i nord ned til to etasjer i sør.

- r20220025, Fridheimveien 1 og 3 og Jarleveien 12 -
Hensikten med planen er å legge til rette for inntil 400 boliger og 1200kvm næringsformål ved Fridheimveien 1 til 3 og Jarleveien 12.

Ta kontakt med Trondheim kommune ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 19433, tgl. 28.08.2006 - Seksjonering
SNR: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55 / 10353

Dnr. 9757, tgl. 06.06.1983 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder tilbygg i en avstand av 4 m m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 24472, tgl. 02.10.1987 - Bestemmelse om bebyggelse

Rett for Sameiet Håkon Magnussonsgt. 3 til å føre opp

bygning nærmere enn 4 m fra felles tomtgrense m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 18860, tgl. 21.08.2006 - Erklæring/avtale

Rett til bruk av felles lek- og oppholdsområde

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 20809, tgl. 14.09.2006 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med

vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Anders Benum Kjeldseth per e-post anders.benum.kjeldseth@nylanderpartners.no eller sms: +47 99 25 47 52. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra

megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og

skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. 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.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter

forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Lilleby sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Nylander & Partners AS samarbeider med Nidaros Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Engin Söylemez og Söylemez Kivilcim Özdemir.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Håkon Magnussons gate 1 C.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 414, bnr. 397, snr. 19 i Trondheim.

Sameiebrøk: 55/10353.

Vårt oppdragsnummer er 7240165.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 30 000 inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 890,00

Digitale oppdragstjenester: 2 190,00

Markedspakke Standard: 17 900,00

Tilretteleggesgebyr: 12 250,00

Utleddsgebyr pr. stk: 850,00

Deltakelse på overtagelse: 0,00

Visningshonorar pr. stk: 2 000,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglens vederlag er avtalt til Tor-Håkon H. Kjehl,

Ansvarlig megler er Anders Benum Kjeldseth / +47 99 25 47 52/

anders.benum.kjeldseth@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 08.05.2025

Tekniske dokumenter

Håkon Magnussons gate 1C

Nabolaget Ladeporten - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Ladeveien	6 min
Linje 2, 54, 106	0.4 km
Lilleby stasjon	12 min
Linje R60, R70	0.9 km
Trondheim S	6 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	2.9 km
Dronningens gate 62	11 min
Linje 9	3.9 km
Trondheim Værnes	28 min

Skoler

Lade skole (1-10 kl.)	8 min
652 elever, 35 klasser	0.6 km
Lilleby skole (1-7 kl.)	9 min
220 elever, 16 klasser	0.6 km
Strindheim skole (1-7 kl.)	21 min
536 elever, 31 klasser	1.7 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-1...20 min	
90 elever, 3 klasser	1.5 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	6 min
560 elever, 38 klasser	2.9 km
Lukas videregående skole	7 min
80 elever, 8 klasser	3.1 km
Bybroen videregående skole	8 min
210 elever	3.3 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

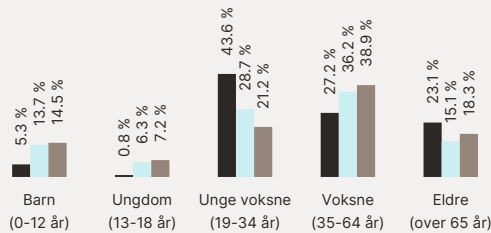


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ladeporten	979	701
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stabburet barnehage (2-5 år)	10 min
79 barn	0.8 km
Dronning Mauds Minne barnehage (0... 11 min	
59 barn	0.9 km
Korsvika barnehage (1-2 år)	13 min
27 barn	1 km

Dagligvare

Bunnpris Lade	2 min
PostNord	0.2 km
Coop Obs City Lade	6 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

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



Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100



Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100

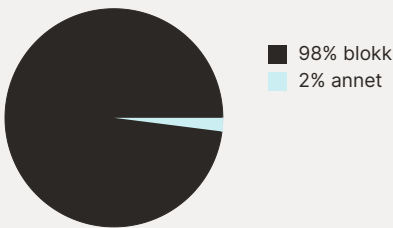


Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Sport

	Lade skole Aktivitetshall	6 min 	0.4 km
	Ringvebanen, ballbane Fotball	8 min 	0.6 km
	Flex Gym	3 min 	
	Impulse Treningssenter Lade	9 min 	

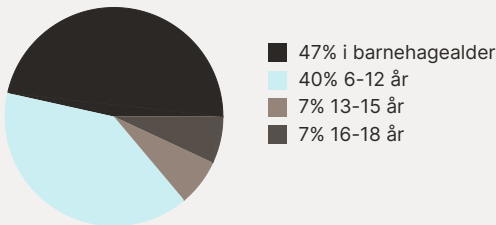
Boligmasse



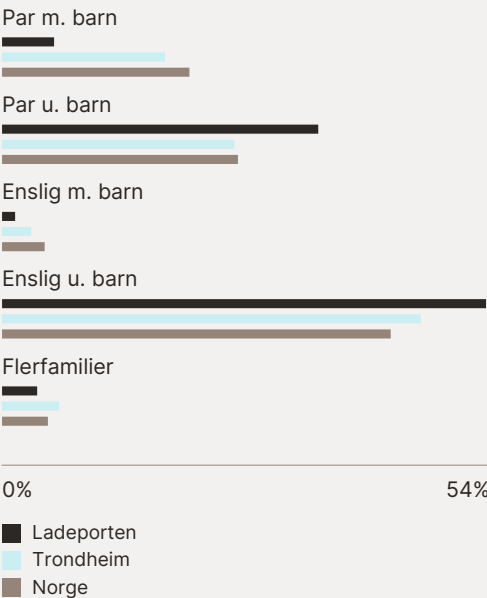
Varer/Tjenester

	City Lade	6 min 
	Apotek 1 Elefanten Lade	6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

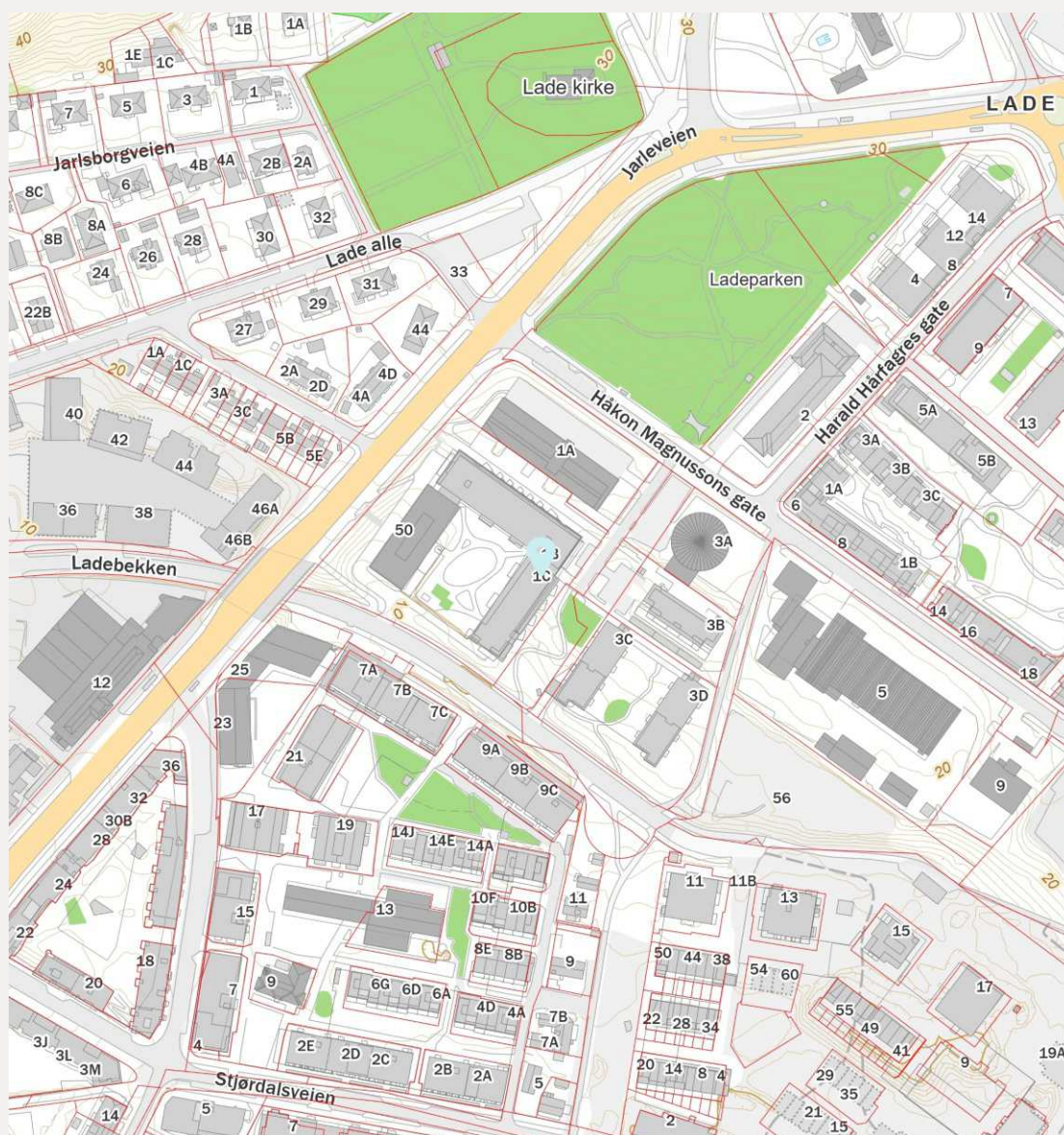
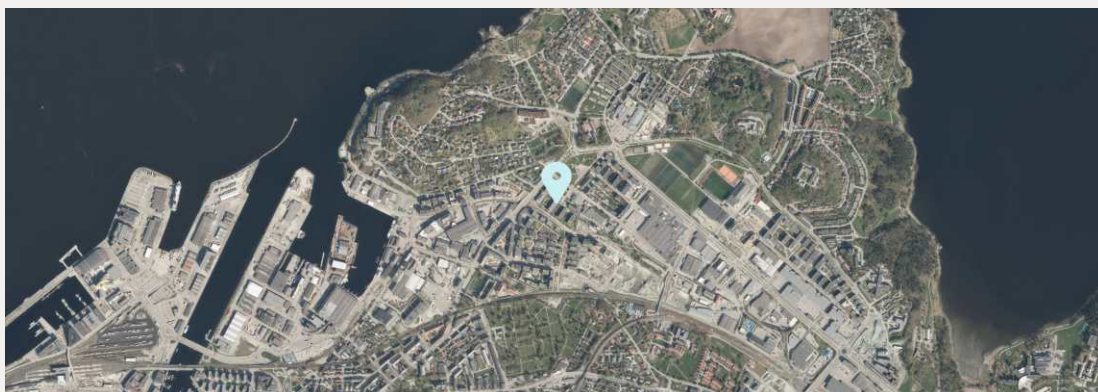


Familiesammensetning



Sivilstand

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



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Håkon Magnussons gate 1C 7041 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2006

BRA: 59 m²

BRA-i: 54 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

8

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

0



GNR: 414 BNR: 397 SNR: 19

Fredrik Johnsen
Takst-forum Trøndelag AS

fj@tft.no
91132028

Håkon Magnussons gate 1C
7041 Trondheim

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/29543>

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 håndverkere som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vannledninger

Oppsummering

Rørfordeling er plassert i baderomstak uten fuktsikring og eventuelt lekkasjevann kan ledes ut i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre fuktsikring av rørfordeling.

Elektrisk

Oppsummering

TG 2 er satt siden det ikke foreligger samsvarserklæring for anlegget i sin helhet.

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

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Sluket må fristilles slik at eventuelt lekkasjevann kan nå sluket.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 er satt siden tettesjikt har passert halvparten av forventet levetid. Ikke vurdert med behov for tiltak men med alder så øker risikoen for skader.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.4.2025

Rapportdato
9.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **SÖYLEMEZ ENGIN**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **ÖZDEMİR SÖYLEMEZ KIVILCIM**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæring er ikke fremvist før befaring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Fredrik Johnsen**

Telefon: **91132028**

Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**

Epost: **fj@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Håkon Magnussons gate 1C, 7041 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **414**

Bruksnr: **397**

Festenr:

Seksjonsnr: **19**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2006** - Boligblokken er rehabilitert i 2006 og dette året er brukt som referanseår. Opprinnelig hovedkonstruksjon er fra 1972.

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet på ett plan i første etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er utvendig pusset og kledd med panel. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-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 gulvareal (GUA).

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	54	54	0	0	9
Felleskjeller (Bod)	5	0	5	0	0
Totalt m²	59	54	5	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	54	54	0	Entre, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.	
Totalt m²	54	54	0		

Kommentar til arealberegning

Bod i felleskjeller er påvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Areal av boden er medregnet i BRA og vurdert som BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i stål og tre. Balkongen har underliggende tekking i form av stålplater.	
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 befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekkt?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Det bemerkes noe rust på overflater uten at forholdet anses som vesentlig for funksjonen. Utover dette så fremstår overflater med forventet aldersslitasje.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Balkongdør med glass. Ellers malte fyllingsdører.	
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
Det bemerkes noe begynnende overflateslitasje på utvendig vinduslist. Utover dette så fremstår vinduer med forventet bruksslitasje.	

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-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning ifra byggeår fremstår med normal bruksslitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
FA er datert 19.11.2007	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Ingen avvik er registrert ved enkel test.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
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-2
Rørfordeling er plassert i baderomstak uten fuktsikring og eventuelt lekkasjevann kan ledes ut i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere bedre fuktsikring av rørfordeling.	

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?	Ukjent
Det er ikke opplyst om arbeider etter byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
TG 2 er satt siden det ikke foreligger samsvarserklæring for anlegget i sin helhet. 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

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
Ingen avvik er registrert ved enkel inspeksjon.	

6.10 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ingen tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringsdagen.	

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Malt overflate i tak.	
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?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-2	
Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Sluket må fristilles slik at eventuelt lekkasjevann kan nå sluket.	

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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-2	
TG 2 er satt siden tettesjikt har passert halvparten av forventet levetid. Ikke vurdert med behov for tiltak men med alder så øker risikoen for skader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, opplegg for vaskemaskin og dusjnisje.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-2	
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreksåpning.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
-------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er tatt hull fra soverom uten å avdekke tegn til skader. Det bemerkes at veggkonstruksjon er i stål og gips og det derfor ikke var mulig fuktmåling i treverk.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.12 Rom under terreng

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

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

6.15 Toalettrom

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

6.16 Trapp

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

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet

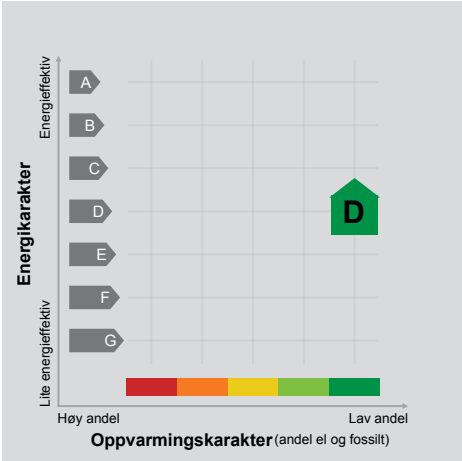
Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Adresse	Håkon Magnussons gate 1C
Postnummer	7041
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	414
Bruksnummer	397
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21064157
Bruksenhetsnummer	H0109
Merkenummer	Energiattest-2025-105246
Dato	10.04.2025



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.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Luft kort og effektivt**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

- **Vask med fulle maskiner**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

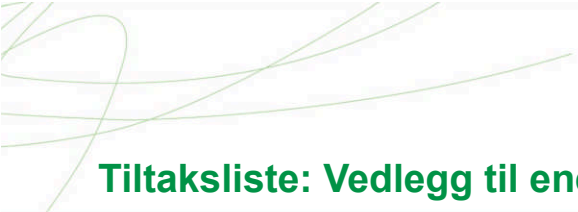
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Lilleby	
Oppdragsnr.	
7240165	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Engin Söylemez	Söylemez Kivilcim Özdemir
Gateadresse	
Håkon Magnussons gate 1 C	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7041
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	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

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

Initialer selger: ES, SKÖ

1

Document reference: 7240165

- 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
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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

Initialer selger: ES, SKÖ

2

Document reference: 7240165

- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 7240165

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringseiendom
- 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 næringseiendom, 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: 7240165

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Engin Söylemez	5b8e4944d9aae1ebdc02817 f6984b85b9bf63093	15.04.2025 12:02:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kivilcim Özdemir Söylemez	d5176d8d920e02c0844dba 5cb41d214a32ce23b6	15.04.2025 12:08:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7240165

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



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

FERDIGATTEST

N-7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Leif Inge Horten

Vår ref.
04/40122/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
19.11.2007

Håkon Magnussons gate 1 B, ferdigattest

Byggested: **Håkon Magnussons gate 1B** Gnr.: 414 Bnr.: 397
Bygningsnummer: **182070521**
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **KLP Eiendom Trondheim AS**
Tiltaksart: **§93. Arbeid som krever byggetillatelse**
Bygningstype: **Kultur-/forskningsbygning**

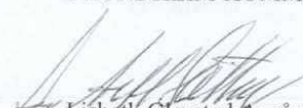
Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 15.08.2007.

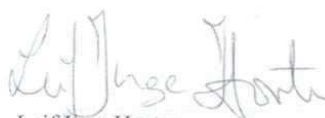
I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. **FBR IR 0988/05, FBR IP 1260/05 og FBR IP 1891/05.**

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef


Leif Inge Horten
saksbehandler

Kopi:
KLP Eiendom Trondheim AS, Brøsetvegen 168, 7048 TRONDHEIM

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

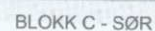
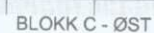
Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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



RAMMESØKNAD



pka Per Knudsen Arkitektkontor AS
Kristianska 5 • 1012 Trondheim
Tlf: 75 52 91 30 • Fax: 75 52 91 32
www.pka.no • pk@pka.no

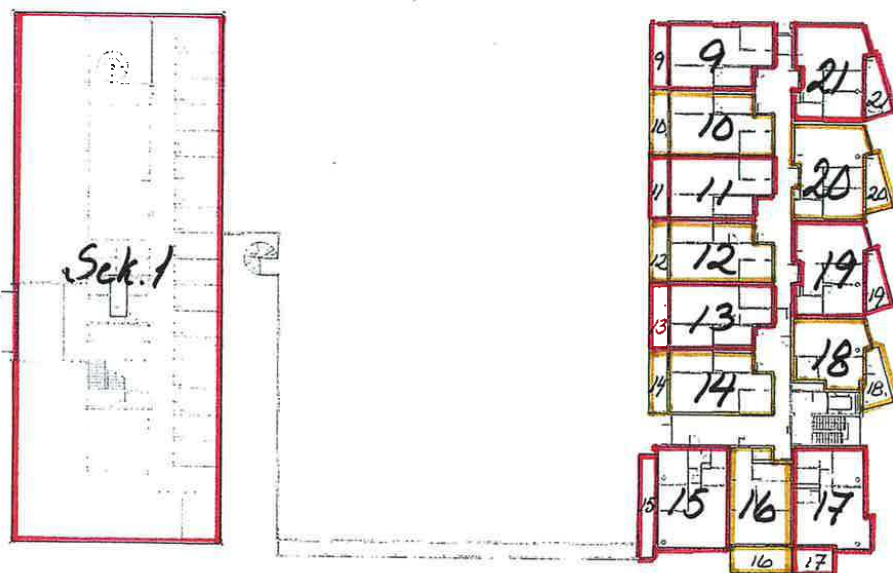
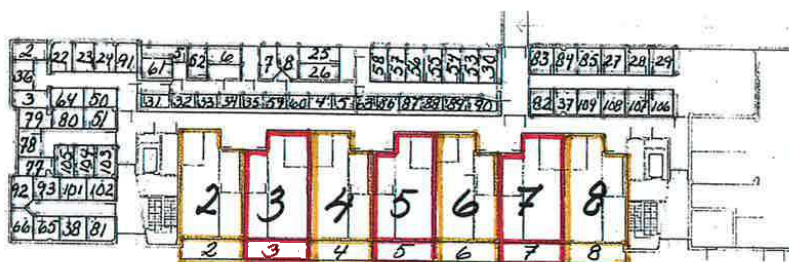
PROJEKT	LADEPORTEN									
TEGNING	FASADE, BLOKK C									
TEGNER	KM/MB	22.11.04	PROJEKTO							
SÅGNER	KM	1:200	24054	B	RAMMESKINNAD 15.12.04				MB	KM
TEGN. NR.	A 201		REVISJON	B	BEKREFT. MB	DATO 10.12.04		MB	KONTROLL	

VEDLEGG E13



Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 414 Bnr. 397
Seksjon nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12
Felles 13-14-15-16-17-18-19-20-21

Tilleggsareal til seksjon:



Retts utskriftskopi bekreftet
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsethelen



Plan 1. etg.

side 4

SAMEIEVEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET LADEPORTEN

(Org.nr. 989 912 690)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med etablering av sameiet, sist endret i årsmøte 26. mai 2020.

§ 1
Sameiets navn og eiendom

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Ladeporten. Eiendommen består av en bygning på eiet tomt med betegnelsen gnr. 414 bnr. 397 i Trondheim kommune. Sameiet består av 108 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Av vedlegg til disse sameievedtekter fremgår seksjonstegning, seksjonenes nummerering og sameiebrøker. Sameiebrøken er bestemt ut fra seksjonenes areal. Enkelte av bodene som er seksjonert som tilleggsareal er en del av tilfluktsrommet og skal i en krisesituasjon tilrettelegges for dette formål.

§ 2
Fellesareal

Med fellesareal forstås de deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Som fellesareal er således utearealet samt areal til felles bruk i bygget.

§ 3
Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Bruken av fellesarealene skal være slik at den ikke på unødvendig eller urimelig måte hindrer eller er til ulempe for andre sameieres bruk av sine seksjoner. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelige forutsatt bruk av eiendommen.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Sameiets boligseksjonssameiere har rett og plikt til medlemskap i Ladeporten Velforening som sammen med eier av nabotomt eier et felles park- og lekeområde og felles atkomstvei i tilknytning til eiendommen.

§ 4
Parkeringsanlegg

På kjellerplan er det 108 parkeringsplasser. 73 plasser tilhører boligseksjonen, 35 plasser tilhører næringsseksjonen. 2 av plassene er beregnet for handicap-parkering. Parkeringsplassene skal dekke behov for sameierne i seksjonssameiet Ladeporten.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger sameiere som disponerer HC-plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige sameiere sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Dersom parkeringsplass skal overdras fra næringsseksjon til annen sameier i sameiet eller mellom sameiere settes prisen til kr. 100.000. Beløpet skal reguleres i samsvar med endringen i Statistisk sentralbyrås boligprisindeks. Basis for reguleringen er gjennomsnittsprisen pr juni 2006 og reguleringen skal skje i forhold til sist kjente gjennomsnittspris på det tidspunkt styret mottar melding fra sameieren om at overføring av seksjon er planlagt. Dersom ovennevnte indeks faller bort, skal annen sammenlignbar indeks benyttes.

Bruksretten til parkeringsplass følger boligseksjonen. Sameier med bruksrett til parkeringsplass kan, uavhengig av overdragelse av sin seksjon, overdra sin bruksrett til annen sameier, hvilket skjer via melding til styret med kopi av avtale om overdragelse av parkeringsplass. Bruksretten kan kun overdras til andre sameiere i sameiet. Sameier med parkeringsplass kan leie ut til annen sameier. Det er ikke adgang til utleie av parkeringsplass til person som ikke er sameier i sameiet.

Dersom en seksjon har eksklusiv bruksrett til flere enn en (1) parkeringsplass ved overdragelse av seksjonen, vil sameier bare kunne selge én plass med seksjonen. Seksjoner som ikke har parkeringsplass i sameiet vil ha rett til å kjøpe parkeringsplass ved overdragelse av seksjon hvor seksjon har eksklusiv bruksrett til mer enn en parkeringsplass. Pris reguleres i samsvar med denne bestemmelses tredje avsnitt.

Styret i sameiet skal påse at det til enhver tid blir ført en oppdatert liste over sameiere som ønsker parkeringsplass. Ved omsetning av parkeringsplasser vil tildeling av rett til parkeringsplass gjøres på bakgrunn av ansiennitet i sameiet. Ansiennitet regnes fra kjøpet av seksjon. Ved lik ansiennitet skjer tildeling ved loddtrekning. Styret i sameiet skal ha oversikt over hvilke sameiere som disponerer parkeringsplass.

Sameier, som eier mer enn en (1) parkeringsplass, og som har til hensikt å overføre sin seksjon skal gi styret i sameiet skriftlig melding om at overføring av seksjonen er planlagt. Styret må innen 14 dager etter at slik melding er mottatt, på vegne av den eventuelt berettigede, skriftlig meddele sameieren som skal overføre sin seksjon om at retten til parkeringsplassen skal overføres til en annen sameier. I motsatt fall kan sameieren fritt overføre bruksretten til den som overtar seksjonen eller annen sameier i sameiet. Summen i henhold til denne paragrafs tredje avsnitt skal være mottatt senest på den dag da sameieren fraflytter sin seksjon. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter jf. forsinkelsesrenteloven.

En melding fra en sameier om at en seksjon planlegges overført, innebærer ingen plikt for sameieren til å overføre den eksklusive bruksretten til parkeringsplassen i garasjeanlegget, dersom den planlagte overføring likevel ikke blir gjennomført.

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget (belysning, renhold, atkomst- og gjennomkjøringsrett), skal dekkes av de sameiere som disponerer parkeringsplasser og fordeles i henhold til antall plasser. Sameiet kan sammen med fellesutgiftene kreve et å konto beløp for disse kostnader. Det skal settes opp et enkelt årlig regnskap for driften av garasjeanlegget. Regnskapet skal inntas i årsmeldingen for sameiet.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom seksjonseiere som representerer $\frac{3}{4}$ av parkeringsplassene samtykker i dette.

§ 5

Installasjon m.m.

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

§ 6

Vedlikehold

Sameieren plikter å holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne iht. eierseksjonsloven § 32.

Øvrig ytre drift og vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom fellesarealer, anlegg og utstyr går inn under sameiets vedlikeholdsansvar iht. eierseksjonsloven § 33. Ved både den enkelte sameiers og sameiets vedlikehold av bygget samt ved bygningsmessige tiltak skal det ved utforming, farge- og materialvalg og på andre måter tas hensyn til at bygget visuelt skal fremstå som en helhetlig enhet. Slike tiltak skal før arbeidet igangsettes godkjennes av styret.

§ 7

Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 8

Fordeling av kostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder f.eks. utgifter til bygningsmessig vedlikehold, oppvarming og varmt vann, eiendomsforsikring, forretningsførsel og øvrige administrative kostnader, indre og ytre vaktmestertjenesten, renhold og vedlikehold av tekniske anlegg skal fordeles mellom sameierne etter seksjonssameiebrøken. Fra denne fordelingsnøkkel gjelder følgende unntak:

- Bygningsmessig vedlikehold av boligbyggene og drift og vedlikehold av fellesareal i og i tilkomstarealer til boligbyggene skal fordeles kun mellom boligseksjonssameierne. Dette omfatter også parkmessig vedlikehold av dekket i atriet over parkeringsbygget, men ikke det bygningsmessige vedlikehold av dette etasjeskillet.
- Bygningsmessig vedlikehold av næringsbygget skal dekkes av næringsseksjonssameier.
- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg og rom for tekniske installasjoner som har særskilt tilknytning til boligene, skal kun fordeles mellom boligseksjonssameierne og drift og vedlikehold av tekniske anlegg og rom for tekniske anlegg som har særskilt tilknytning til næringsarealene skal kun belastes denne.
- Drift og vedlikehold av uteareal vest og sørvest for næringsbygget dekkes av næringsbygget og drift og vedlikehold av resterende uteareal dekkes av boligseksjonene.
- Strømutgifter og utgifter til renhold av fellesareal særskilt knyttet til hhv boligseksjonene og næringsarealet skal belastes separat.

- Kostnader til forsikring av bygget fordeles med 75 % på boligseksjonene og 25 % på næringsarealet.
- Kostnader til varmt vann til oppvarming og annen bruk fordeles mellom boligseksjonene og næringsarealet etter måler. Ytterligere fordeling skjer etter areal med mindre det installeres målere som fordeler videre.
- Utgifter til administrasjon (forretningsførsel, regnskap, revisjon mm) fordeles med 75 % på boligene og 25 % på næringsarealet.
- Energi til garasjeanlegg i plan -1 måles separat og bekostes av de som disponerer parkeringsplass i dette planet.
- Kun boligseksjonene skal dekke kostnader til velforeningen.

Denne bestemmelse om fordeling mellom boligseksjoner og næringsseksjonen kan ikke endres i årsmøte uten at et flertall både blant boligseksjonssameierne og næringsseksjonssameierne stemmer for slik endring.

Den enkelte sameier skal månedlig betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av større midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. I tillegg til avsetningen til fellestiltak, kan boligseksjonssameierne avsette midler til de tiltak for boligene som er beskrevet i de to første strekpunkt i første avsnitt. Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

§ 9

Heftelsesform

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

§ 10

Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Panteretten kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 11

Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonslovens § 39. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

§ 12

Fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 og eierseksjonslovens § 39.

Det kan kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier. Krav om fravikelse skjer etter de samme regler som for sameieren.

§ 13

Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

§ 14

Årsmøtet

Årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

I årsmøtet regnes sameiernes stemmerett i henhold til omregnet sameiebrøk med 108 stemmer for boligdelen og 58 stemmer for næringsdelen

Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å møte med rådgiver på årsmøtet. Styret skal ha varsel minst 48 timer i forkant av møtet dersom sameieren vil møte med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet:

1. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
2. velge styremedlemmer
3. velge valgkomite på to personer

Det ekstraordinære årsmøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøte velger en annen møteleder. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier som utpekes av sameierne blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15

Innkalling til årsmøtet

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling skjer skriftlig. Som skriftlig regnes elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det og fristen for innlevering er overholdt.

Styreleder har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller vedkommende har gyldig forfall.

§ 16

Innkalling til ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Krav om ekstraordinært sameiemøte fra sameierne må fremsettes skriftlig.

§ 17

Flertallskrav

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

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

1. ombygning, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
3. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiet i fellesskap,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra næringsformål til annet formål eller omvendt,
6. samtykke til resekjsjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,

7. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder bomiljøtiltak som ligger utenom sameiernes bo- eller bruksinteresser.

§ 18

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 5 medlemmer. Både boligseksjonene og næringsseksjonen skal være representert i styret og denne bestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra eier av næringsseksjonen.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmene skal være fysiske personer. Styrets leder velges særskilt blant de valgte styremedlemmer. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Styremedlemmene kan gjenvelges.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreten. Årsmøtet kan med 2/3 flertall av avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

§ 19

Styremøter

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

Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 20

Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Styret skal herunder i samsvar med lov om eierseksjoner § 58 treffe alle bestemmelser som ikke etter loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Videre tillater eierseksjonssameierne at styret gis fullmakt til å igangsette kameraovervåking av fellesarealene, eller andre tiltak for å sikre eiendommen mot innbrudd og hærverk.

Styret er forpliktet til å sørge for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Det samme gjør styrets leder sammen med ett styremedlem. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 21 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmene selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsfører.

§ 22 Forretningsfører

Sameiet kan ha en forretningsfører som tilsettes av styret. Styret skal utarbeide instruks for forretningsføreren samt føre nødvendig kontroll med denne.

Forretningsføreren skal representere sameiet i saker som angår sameiets daglige drift. Saker av uvanlig art eller av stor betydning skal forelegges styret, som avgjør om saken skal forelegges årsmøtet.

§ 23 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor valgt av årsmøtet.

§ 24 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

LADEPORTEN

Eierseksjonssameiet Ladeporten, Håkon Magnussonsgate 1 B og 1 C, 7041 Trondheim består av 108 eierseksjoner og 1 næringsseksjon, Ladebekken 50.

HUSORDENSREGLER for Eierseksjonssameiet Ladeporten

Siste gang endret på årsmøtet 28. april 2022

1. GENERELT

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, og hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter husordensreglene.

Husordensreglene må sees i sammenheng med vedtektene for sameiet og relevante bestemmelser i lover og forskrifter.

Husordensreglene kan kun endres gjennom vedtak på årsmøtet.

Henvendelser til styret sendes skriftlig til styrets epostadresse: styret@ladeporten.no

Styrets oppslag på postrommet anses som gitt til den enkelte beboer.

Bestemmelser knyttet til HMS finnes på oppslag på postrommet, og alle plikter å gjøre seg kjent med og å følge disse bestemmelsene.

2. OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET

Enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets styre via megler og forretningsfører.

Postkasseskilt og dørklokkemerking bestilles hos forretningsfører. Det er ikke tillatt å klistre egne navnelapper på dørklokkene. Kostnader knyttet til postkasseskilt og dørklokkemerking belastes den enkelte eier/beboer selv om vedkommende selv ikke har bestilt merkingen.

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. SØPPEL

Søppelrommet er kun til bruk for husholdningsavfall.

Restavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i container.

Papp skal brettes sammen og komprimeres i størst mulig grad før den legges i container.

Det er forbudt å sette fra seg søppel / avfall på fellesarealer.

4. PARABOLER, BLOMSTERKASSER, MARKISER O.L.

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt.

Blomsterkasser anbefales hengt på innsiden av balkongen. Dersom de henges på utsiden, må kassestativet være fastmontert til balkongrekkverket og kassen festet til kassestativet – slik at kraftig

vind og andre forhold ikke utgjør noen risiko. Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl.

Rengjøring av balkonger må foretas uten å sjenere underliggende leiligheter.

Før montering/bestilling av utvendige persienner skal det søkes styret i sameie. Utvendige persienner holdes i farger i tråd med styrets beslutning slik at det blir et enhetlig preg. Det er den enkelte eiers plikt å påse at persiennen festes forsvarlig. Montering av markiser tillates i utgangspunktet ikke pga. innfestingsproblemer i fasaden.

5. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for andre beboere. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

6. BRUK AV LEILIGHETEN

6.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 2300 og 08.00. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet! Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk og rop og skrik, spesielt når dører og vinduer er åpne.

6.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 1000 og 1600. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

6.3. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter, og om nødvendig må tillatelsen innhentes fra offentlig myndighet

6.4. Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige sameiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.

6.5. Luftavtrekkene på kjøkken og bad må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvantitet og -kvalitet. Filteret i avtrekket på kjøkkenet bør rengjøres hver måned ved normal bruk.

6.6. Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Fakler kan bare brukes på gateplan, og må fjernes etter at de er utbrent.

6.7. Seksjonseier/beboer er ansvarlig for at innvendige flater av balkonger og terrasser vedlikeholdes i sine opprinnelige farger. All utvendig fasadeforbedringer/endringer foretas av sameiet.

6.8. Da fasaden m/balkonger og uteplasser er sameiets ansikt utad, er det svært viktig at den framstår ryddig og innbydende. Dette gjelder også vindustildekking. Bruk av balkongen/uteplassen som lagerrom, til å lagre søppel eller sette ut typiske innemøbler er forbudt. Brudd på denne regelen vil føre til fjerning og bortkjøring av gjenstandene v/vaktmester for eiers regning. Tørrking eller oppheng av tøy skal ikke være synlig for omgivelsene. Risting av tepper og matter og lufting over rekkverk på balkong er forbudt.

6.9. Saging, skjæring, pussing og boring som medfører støvplager for naboene, er ikke tillatt på balkongene / terrassene. Byggestøv og sagmugg kan dessuten forårsake tette avløpsrør fra balkongen. Når slikt arbeid utføres innendørs i leiligheten, kan man bruke et lukket rom uten brann-/røyk-sensor og eventuelt benytte et plast-draperi. Man kan i tillegg dekke til sensorene i andre rom med plastpose mens arbeidet pågår. Ved vedlikehold av selve balkongen / terrassen, og hvor vedlikeholdet avgir mye støv, må balkongen / terrassen kles inn med plast eller annet egnet materiale.

7. BRUK AV GARASJEPLASS

Bruk av egen garasjeplass skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere/beboere.

Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt.

Garasjen skal ikke brukes til vaskeplass.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander, biler, tilhengere etc. utenfor eget parkeringsareal, og gjenstander etc. vil kunne bli fjernet uten varsel for eiers regning.

Ved utleie av garasjeplass er det tillatt å leie ut til personer som bor i Eierseksjonssameiet Ladeporten. Jf. vedtektene § 4, 4. avsnitt som stiller krav om at leier av garasjeplass må være sameier.

Garasjeåpner bør ikke oppbevares i bilen, pga. fare for tyveri av åpner som gir tilgang til sameiets fellesarealer.

8. FELLESAREALER

8.1. All skade som påføres felleseiendom, må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående, skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

8.2. Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal ikke stå frakoblet. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

8.3. Ingen private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere, og vil kunne bli fjernet for eiers regning og risiko. Brudd på denne regelen medfører også at man frasier seg retten til renhold av gjeldende område, selv om området inngår i fellesutgiftene. Sykler skal plasseres i sykkelstativene eller på anviste plasser.

Barnevogner og rullatorer er ikke tillatt plassert i fellesarealer hvor de kan være til hinder for fremkommelighet.

8.4. Sameiere/beboere skal aldri legge reklame eller papir oppe på postkassene eller i inngangspartiet, men bruke papircontaineren.

8.5. Røyking er forbudt i fellesarealer innomhus, så som ganger, heiser og i garasje. Ved røyking på fellesarealer utomhus plikter den enkelte å ta med seg de etterlatenskaper dette måtte skape. Ved røyking på balkong må det tas spesielt hensyn til naboene. Røyking må for øvrig ikke være til sjenanse for andre.

8.6. Oppganger og garasjeanlegg skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.

8.7. Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og generelle oppførsel og må påse at grønt-arealene blir tatt vare på.

8.8. Vinduer i oppganger må ikke stå åpne om natten, bortsett fra når det er nødvendig å lufte. Dører fra garasje til oppganger/heiser, samt inngangsdører til oppgangene må alltid holdes låst.

8.9. Ballspill henvises til ballplasser i området. Aktiviteter som er til sjenanse for andre i gårdsområdet, er ikke tillatt. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljøet og skal ikke foregå i gårdsområdet.

8.10. Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til ringetavle eller egen nøkkel. Ukjente skal ikke gis adgang til oppganger og garasje.

8.11. Utvendige parkeringsplasser er kun til korttidsparkering for gjester og til parkering for beboere som ikke har parkeringsplass i garasjekjelleren. Overtredelse vil kunne medføre borttauing for eiers egen regning og risiko.

8.12. Det er bare tillatt for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler å kjøre på fellesområdet. Drosjetransport skal ikke foregå på interne gangveier med mindre det er syketransport.

9. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

9.1. Ved brudd på husordensreglene vil det kunne bli gitt muntlig beskjed fra styret eller sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med en angitt frist til å rette opp de påklagede forhold. For øvrig vises det til vedtektenes og lovverkets bestemmelser om mulige reaksjonsformer i alvorlige tilfeller.

Innkalling til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Ladeporten

Tid: Onsdag 17.04.2024 - kl.18:00
Sted: Ladebekken 50, kantinen

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2023

- 2.1 Godkjenning av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Styrets årsmelding for 2023

Styrets sammensetning:

Leder, Rebekka Solberg
Styremedlem, Kristian Hogstad Lund
Styremedlem, Linn Anette Røkenes
Styremedlem, Ørjan Arntzen
Styremedlem, Trine Solbakken
Varamedlem, Stian B. Nilsen
Varamedlem, Svein Dybdalsbakk

Det ble i 2023 avholdt seks styremøter, hvor alle styremedlemmer og varamedlemmer innkalles til styremøtene. Styremøtene i seg selv utgjør kun en del av styrets arbeid. Styret har i 2023 fått svært mange henvendelser og saker til behandling, og følger opp leverandører og andre tilbydere. Det har i forrige periode også vært et stort behov for interaksjon med leverandører slik at styrets medlemmer har stilt tilgjengelig for innlåsning, befaring/gjennomgang med takstmenn, montører og håndverkere. Styret arbeider kontinuerlig med saker, også de som ikke formelt behandles i styremøter.

Sameiet har god økonomistyring og god likviditet.

Styrets generelle hovedkanal for informasjon er oppslagstavlen på postrommet og per e-

post: styret@ladeporten.no. Informasjon kan også legges i postkassene, og når formaliteter krever det, sørger vår forretningsfører TOBB for å sende brev til eiere som ikke bor i sameiet.

Under nevnes enkelte saker som er behandlet i stikkord:

- søk og utbedring av vannlekkasje på privat ledningsnett pålagt av Trondheim Kommune
- utskiftning av gamle lyskilder iht. anbefalinger fra Bravida
- utbedring feil på radiatorer i leiligheter
- befaring av bygningsmasse, brannsikring og skadedyrskontroll
- vannlekkasjesøk i begge blokker
- besparelse ved endring av avfallstømming
- organisering av dugnad
- innhenting av tilbud på kameraovervåkning og staking av rør
- utvidede kontroller og service på heiser

Styreleder er også styremedlem i Ladeporten velforening.

Årsmeldingen er skrevet av styreleder 05.04.2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Forslag til vedtak: Som budsjettert

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Utbedring av lekeområdet for å støtte familievennlig miljø

Det dreier seg om utbedringen av vårt lekeområde.

Som mange av dere er klar over, har vår samøye opplevd en bemerkelsesverdig økning i antall småbarnsfamilier. For øyeblikket er vi minst seks familier med barn under to år. Denne positive utviklingen bringer med seg et voksende behov for å tilrettelegge for et trygt og stimulerende miljø for våre yngste beboere.

Dessverre, i sin nåværende tilstand, tilbyr ikke vårt lekeområde de nødvendige fasilitetene eller sikkerheten som kreves for å være et tilfredsstillende sted for barna våre å leke og utforske. Jeg foreslår derfor en plan for utbedring og oppgradering av dette området.

Dette initiativet handler ikke bare om å legge til nye lekeapparater eller friske opp området, men også om å understreke vårt samøyes engasjement for å være et attraktivt og familievennlig sted. Ved å investere i våre fellesområder, signaliserer vi til både nåværende og potensielle beboere at vi verdsetter et miljø hvor familier kan trives.

Jeg tror også at et fornyet fokus på barn og familier kan bidra til å balansere den nåværende trenden hvor flere leiligheter blir brukt til utleieformål, noe som ofte fører til mindre engasjement i sameiet og i noen tilfeller til uønskede forstyrrelser, som støy fra festing.

Videre er vår samøye vitne til en demografisk forandring med flere eldre beboere. Et velutstyrt og trygt lekeområde kan også fungere som et sosialt møtepunkt hvor generasjoner kan samles og samhandle, noe som styrker samholdet i vårt sameie.

Jeg er også åpen for å bidra i en arbeidsgruppe som kan jobbe videre med dette prosjektet, om det blir besluttet.

Med vennlig hilsen,

Pål Løvlie

H0204

Forslag til vedtak: Jeg foreslår at vi på årsmøtet diskuterer mulige tiltak for utbedring, inkludert budsjett, «designforslag» og tidsrammer. Jeg er også åpen for å bidra i en arbeidsgruppe som kan jobbe videre med dette prosjektet, om det blir besluttet.

Styrets innstilling: Styret foreslår å gjøre om vedtaket til at det stemmes for/mot om forslaget om utbedring av lekeplass er noe sameiet skal gå videre med eller ikke (inkludert å danne arbeidsgruppe for de som melder seg til det)

5.2 Bruk av sameiet sine parkeringsplasser ute

Styret får henvendelser fra beboere om at det må bli slutt på at flere av gjesteparkeringene blir brukt av fastboende døgnet rundt gjennom hele uka. Det gjelder flere biler.

Det er ulik praksis blant beboere om bruk av sameiet sine parkeringsplasser ute, og er noe som er meldt til styret fra beboere. Styret ønsker å sikre en god og rettferdig bruk av plassene vi har tilgjengelig og sikre at våre gjester finner parkering når de besøker Ladeporten.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtektsendring:
P-plasser nærmest innganger til B- og C-blokker er kun for gjester av Eierseksjonssameiet Ladeporten og ment som midlertidig parkering (5 stk)

P-plasser utenfor B-blokken (vendt ut mot Jarleveien og i nærhet til næringsbygget) er kun korttidsparkering opptil 8 timer (2 stk)

Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning og risiko.

Ved godkjent vedtektsendring i årsmøtet, vil styret informere beboere, samt sette opp nødvendig skilting.

5.3 Anbefaling om å ha navneskilt ved inngangsdører

I krisesituasjoner/andre nødvendige situasjoner kan det være aktuelt å kontakte beboere eller midlertidige leietakere, i sameiet. Selv om styret har oversikt, kan det bety tidsspille å først undersøke i aktuelle oversikter før en tar kontakt med aktuelle beboere i sameiet.

Det bidrar også til økt sikkerhet innen sameiet at navneskilt viser eierskap eller navn til midlertidige beboere til de enkelte boenheter.

Vi har tidligere erfart evakuering i C-blokk i regi av politi ved at en byggekran i nabolaget kunne velte innover vårt bygg. Den gang var det nødvendig å vite at alle fikk beskjed. Da var det en fordel å vite hvem som bodde hvor.

Forslag til vedtak: Det foreslås å føre inn anbefalingen om å sette opp navneskilt utenfor egen inngangsdør i sameiet sine vedtekter:

Styret anbefaler beboere/eiere av leiligheter i sameiet til å feste navneskilt ved egen inngangsdør, slik at det viser hvem som bor der.
Dersom leiligheter midlertidig leies ut til andre (langtidsutleie), bør det merkes med navn til de som til enhver tid bebor leiligheten.
Ved kortidsutleie eksempelvis dager/uker er det naturlig at eierens navn er skiltet.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 1 styremedlem for 2 år

På valg:

Ørjan Arntzen

6.2 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Rebekka Solberg (trekker seg)

6.3 2 varamedlemmer for 1 år

På valg:

Svein Dybdalsbak

Stian B. Nilsen

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Pål Løvlie

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

05.04.2024

Eierseksjonssameiet Ladeporten
styret

Eierseksjonssameiet Ladeporten - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		3 622 260	3 622 260	3 622 400	3 731 072
Utleieinntekter		227 120	213 419	208 200	208 200
Tillegg elektroniske fellesavtaler		658 368	584 496	658 400	700 200
Andre driftsinntekter	1	237 470	153 360	14 280	14 280
Sum driftsinntekter		4 745 218	4 573 535	4 503 280	4 653 752
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-11 985	-11 985	-22 000	-22 000
Styrehonorar	3	-85 000	-85 000	-85 000	-185 000
Forretningsførerhonorar		-165 240	-160 451	-166 230	-171 100
Honorar administrative tjenester		-25 653	0	-20 700	-21 700
Eksterne honorar	4	-17 449	-13 718	-29 500	-30 000
Kontingent/felleskostnader	5	-110 026	-106 822	-110 026	-110 026
Drifts- og serviceavtaler	6	-132 312	-444 040	-172 000	-180 600
Vaktmestertjenester		-70 195	0	-59 000	-65 000
Renholdstjenester		-224 692	0	-272 000	-285 000
Ljpende vedlikehold	7	-333 084	-374 442	-350 000	-390 000
Periodisk vedlikehold	8	-552 764	-393 149	-500 000	-500 000
Elektroniske fellesavtaler		-653 142	-593 818	-658 400	-700 200
Forsikring		-511 321	-478 762	-526 600	-557 400
Energi, felles		-1 487 279	-1 146 823	-1 107 000	-1 163 000
Andre driftsutgifter	9	-9 215	-29 923	-21 450	-23 250
Sum driftskostnader		-4 389 357	-3 838 932	-4 099 906	-4 404 276
DRIFTSRESULTAT		355 861	734 603	403 374	249 476
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		125 431	50 157	5 000	140 000
Netto finansposter		125 431	50 157	5 000	140 000
Resultat før skattekostnad		481 292	784 760	408 374	389 476
Ordinært resultat etter skatt		481 292	784 760	408 374	389 476
RSRESULTAT	10, 13	481 292	784 760	408 374	389 476
Disponering av totalresultat:					
Overført til annen egenkapital		481 292	784 760	0	0

Eierseksjonssameiet Ladeporten - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	259 079	5 080
Periodiserte kostnader	11	717 354	673 982
Andre fordringer	11	0	14 286
Mellomregning Klare Finans	11	55 656	34 867
Opptjente renter	11	125 431	50 157
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	4 326 942	3 646 842
Sum omløpsmidler		5 484 462	4 425 214
SUM EIENDELER		5 484 462	4 425 214

Eierseksjonssameiet Ladeporten - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	4 003 465	3 522 173
Sum egenkapital		4 003 465	3 522 173
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10, 14	23 558	23 558
Sum avsetninger og forpliktelser		23 558	23 558
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 084 750	536 507
Skyldig off. myndigheter		-2	-2
Forskudd kunder		58 596	33 298
Pålypte kostnader		314 006	309 679
Annen kortsiktig gjeld		88	0
Sum kortsiktig gjeld		1 457 439	879 482
Sum gjeld		1 480 997	903 040
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 484 462	4 425 214

Sted: _____, dato: _____

Rebekka Solberg
Leder

Ørjan Amtzen
Styremedlem

Trine Solbakken
Styremedlem

Kristian Hogstad Lund
Styremedlem

Linn Anette Rønnes
Styremedlem

Org.nr: 989 912 690 - 739

Note 0 - REGNSKAPS PRINSIPP

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner i 31 har de andre seksjonseierne panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et belopp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomføres. 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 DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Inntekt parkering	14 280	14 280
Utleie av utstyr og areal	120 612	22 257
Viderefakturerer energi, strøm	102 578	116 823
Sum andre inntekter	237 470	153 360

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	11 985	11 985
Sum personalkostnader	11 985	11 985

Samlet antall ³ rsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	85 000	85 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	17 449	12 999
Teknisk rådgivning	0	719
Sum eksterne honorarer	17 449	13 718

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	110 026	106 822
Sum felleskostnad velforening/sameie	110 026	106 822

Boligselskapet er underlagt Ladeporten Velforening og betaler felleskostnader til selskapet for blant annet vaktmestertjenester til fellesområdene.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	16 756
Andre administrasjonsavtaler	0	3 326
Avtale om vaktmestertjenester	0	55 300
Avtale om renholdstjenester	0	225 224
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	25 455	39 405
Avtale om drift og kontroll port/garasje	0	2 525
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	31 127	23 346
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	75 730	78 159
Sum drifts- og serviceavtaler	132 312	444 040

Renhold, vaktmester og tilleggstjenester fra Tobb er flyttet til egne kontoer.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	58 804	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	80 595	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	83 704	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	42 198	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	53 107	0
Reparasjon og vedlikehold annet	14 677	0
Sum vedlikehold	333 084	374 442

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	552 764	393 149
Sum periodisk vedlikehold	552 764	393 149

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 548	11 694
Kontorrekvisita, trykksaker	800	0
Kostnader vedr. styrearbeid	693	0
Generalforsamling/ årsmøte	3 568	0
Bankgebyrer	709	776
Andre gebyrer	1 649	8 105
Hjemmeside/internet/TV-abo	248	210
Julebord/ styresamling	0	4 827
Servering dugnad	0	4 324
Andre kostnader	0	-13
Sum andre driftsutgifter	9 215	29 923

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	3 545 731	2 760 972
Endring i disponible midler:		
i retts resultat	481 292	784 760
i retts endring i disponible midler	481 292	784 760
Disponible midler i periodens slutt	4 027 023	3 545 731
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-23 558	-23 558
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-23 558	-23 558
Disponible og merkn. midler justert for langsiktige avsetninger	4 003 465	3 522 173

Note 11 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest⁸ ende fordringer er gjennomg³tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	34	34
Bankinnskudd	4 326 908	3 646 808
Sum bankinnskudd	4 326 942	3 646 842

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	3 522 173	2 737 414
Annen egenkapital 01.01	3 522 173	2 737 414
i rets resultat	481 292	784 760
Annen egenkapital 31.12	4 003 465	3 522 173
SUM EGENKAPITAL 31.12	4 003 465	3 522 173

Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	23 558	23 558
Sum avsetninger	23 558	23 558

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Ladeporten.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Ladeporten

Styreleder	Rebekka Solberg (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Linn Anette Røkenes (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Trine Solbakken (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Ørjan Arntzen (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Kristian Hogstad Lund (sign.)	29.02.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Ladeporten onsdag 17.04.2024 kl. 18:00
Sted: Ladebekken 50, kantinen

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Rebekka Solberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Stian Brekke Nilsen

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Pål Løvli

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 30

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 31

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Styrets sammensetning:

Leder, Rebekka Solberg
Styremedlem, Kristian Hogstad Lund
Styremedlem, Linn Anette Røkenes
Styremedlem, Ørjan Arntzen
Styremedlem, Trine Solbakken
Varamedlem, Stian B. Nilsen
Varamedlem, Svein Dybdalsbakk

Det ble i 2023 avholdt seks styremøter, hvor alle styremedlemmer og varamedlemmer innkalles til styremøtene. Styremøtene i seg selv utgjør kun en del av styrets arbeid. Styret har i 2023 fått svært mange henvendelser og saker til behandling, og følger opp leverandører og andre tilbydere. Det har i forrige periode også vært et stort behov for interaksjon med leverandører slik at styrets medlemmer har stilt tilgjengelig for innlåsning, befaring/gjennomgang med takstmenn, montører og håndverkere. Styret arbeider kontinuerlig med saker, også de som ikke formelt behandles i styremøter.

Sameiet har god økonomistyring og god likviditet.

Styrets generelle hovedkanal for informasjon er oppslagstavlen på postrommet og per e-post: styret@ladeporten.no. Informasjon kan også legges i postkassene, og når formaliteter krever det, sørger vår forretningsfører TOBB for å sende brev til eiere som ikke bor i sameiet.

Under nevnes enkelte saker som er behandlet i stikkord:

- søk og utbedring av vannlekkasje på privat ledningsnett pålagt av Trondheim Kommune
- utskiftning av gamle lyskilder iht. anbefalinger fra Bravida
- utbedring feil på radiatorer i leiligheter
- befaring av bygningsmasse, brannsikring og skadedyrskontroll
- vannlekkasjesøk i begge blokker
- besparelse ved endring av avfallstømming
- organisering av dugnad
- innhenting av tilbud på kameraovervåkning og staking av rør
- utvidede kontroller og service på heiser

Styreleder er også styremedlem i Ladeporten velforening.

Årsmeldingen er skrevet av styreleder 05.04.2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble vedtatt av årsmøte til kr: 185.000,-.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Utbedring av lekeområdet for å støtte familievennlig miljø

Det dreier seg om utbedringen av vårt lekeområde.

Som mange av dere er klar over, har vår samøye opplevd en bemerkelsesverdig økning i antall småbarnsfamilier. For øyeblikket er vi minst seks familier med barn under to år. Denne positive utviklingen bringer med seg et voksende behov for å tilrettelegge for et trygt og stimulerende miljø for våre yngste beboere.

Dessverre, i sin nåværende tilstand, tilbyr ikke vårt lekeområde de nødvendige fasilitetene eller sikkerheten som kreves for å være et tilfredsstillende sted for barna våre å leke og utforske. Jeg foreslår derfor en plan for utbedring og oppgradering av dette området.

Dette initiativet handler ikke bare om å legge til nye lekeapparater eller friske opp området, men også om å understreke vårt samøyes engasjement for å være et attraktivt og familievennlig sted. Ved å investere i våre fellesområder, signaliserer vi til både nåværende og potensielle beboere at vi verdsetter et miljø hvor familier kan trives.

Jeg tror også at et fornyet fokus på barn og familier kan bidra til å balansere den nåværende trenden hvor flere leiligheter blir brukt til utleieformål, noe som ofte fører til mindre engasjement i sameiet og i noen tilfeller til uønskede forstyrrelser, som støy fra festing.

Videre er vår samøye vitne til en demografisk forandring med flere eldre beboere. Et velutstyrt og trygt lekeområde kan også fungere som et sosialt møtepunkt hvor generasjoner kan samles og samhandle, noe som styrker samholdet i vårt sameie.

Jeg er også åpen for å bidra i en arbeidsgruppe som kan jobbe videre med dette prosjektet, om det blir besluttet.

Med vennlig hilsen,

Pål Løvlie

H0204

Vedtak:

Det stemmes over om det skal settes et utvalg som videre ser på muligheter for endring av lekeplass.

Stemmer mot: 11 (av 31).

Stemmer for: 20 (av 31)

Siden flertall er for, godkjennes styrets innstilling om å sette utvalg.

5.2 Bruk av sameiet sine parkeringsplasser ute

Styret får henvendelser fra beboere om at det må bli slutt på at flere av gjesteparkeringene blir brukt av fastboende døgnet rundt gjennom hele uka. Det gjelder flere biler.

Det er ulik praksis blant beboere om bruk av sameiet sine parkeringsplasser ute, og er noe som er meldt til styret fra beboere. Styret ønsker å sikre en god og rettferdig bruk av plassene vi har tilgjengelig og sikre at våre gjester finner parkering når de besøker Ladeporten.

Innspill 1: Det ble tatt opp muligheten til å øke antall parkeringsplasser mellom B-blokka og STICOS-bygget, ved å fjerne vegetasjonen/bed. Man slipper vedlikehold i bed; men får en kostnad ved omgjøring. Innspill bør gis det nye styret som følger opp denne muligheten.

Innspill 2: Ønsker å se på mulighet for utleie av parkeringsplass mellom B-blokk og STICOS-bygget. Man får da fast plass, og betaler eks. månedlig avgift for dette.

Vedtak:

Forslag til vedtektsendring:

P-plasser nærmest innganger til B- og C-blokker er kun for gjester av Eierseksjonssameiet Ladeporten og ment som midlertidig parkering (5 stk)

P-plasser utenfor B-blokken (vendt ut mot Jarleveien og i nærhet til næringsbygget) er kun korttidsparkering opptil 8 timer (2 stk)

Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning og risiko.

Ved godkjent vedtektsendring i årsmøtet, vil styret informere beboere, samt sette opp nødvendig skilting.

Stemmer mot: 0

Stemmer for: 31

5.3 Anbefaling om å ha navneskilt ved inngangsdører

I krisesituasjoner/andre nødvendige situasjoner kan det være aktuelt å kontakte beboere eller midlertidige leietakere, i sameiet. Selv om styret har oversikt, kan det bety tidsspille å først undersøke i aktuelle oversikter før en tar kontakt med aktuelle beboere i sameiet.

Det bidrar også til økt sikkerhet innen sameiet at navneskilt viser eierskap eller navn til midlertidige beboere til de enkelte boenheter.

Vi har tidligere erfart evakuering i C-blokk i regi av politi ved at en byggekran i nabolaget kunne velte innover vårt bygg. Den gang var det nødvendig å vite at alle fikk beskjed. Da var det en fordel å vite hvem som bodde hvor.

Vedtak:

Det stemmes over om styret skal anbefale bruk av navneskilt.

Stemmer mot: 1

Stemmer for: 30

Ved stemming ble det flertall for at forslaget støttes.

6. Valg

6.1 1 styremedlem for 2 år

På valg:

Ørjan Arntzen (Fratrer)

Linn Anette Røkenes (Fratrer)

Trine Solbakken (Fratrer)

Stian Brekke Nilsen

Svein Dybdalsbakk

Tor Inge Skjøtskift

Vedtak:

Følgende velges som styremedlem for 2 år:

Stian Brekke Nilsen

Svein Dybdalsbakk

Tor Inge Skjøtskift

6.2 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Rebekka Solberg (Fratrer)

Vedtak:

Vedtak: Årsmøte har nå vedtatt at valgkomitéen kan engasjere ekstern styreleder, primært hos TOBB.

6.3 2 varamedlemmer for 1 år

På valg:

Stian Brekke Nilsen (Fratrer til fordel som styremedlem)

Svein Dybdalsbakk (Fratrer til fordel som styremedlem)

Trine Solbakken

Pål Løvli

Vedtak:

Følgende ble valgt som varamedlem for 1 år:

Trine Solbakken

Pål Løvli

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Pål Løvli (Fratrer)

Arrun Nesarajah (Fratrer)

Gunnar Bolme

Rebekka Solberg

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Gunnar Bolme

Rebekka Solberg

Protokoll for Eierseksjonssameiet Ladeporten

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Rebekka Solberg (sign.)	19.04.2024
Sekretær	Stian B. Nilsen (sign.)	18.04.2024
Protokollvitne	Pål Løvlie (sign.)	19.04.2024

Innkalling til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Ladeporten

Tid: Torsdag 27.03.2025 - kl.18:00

Sted: Kantina i Ladebekken 50

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2024

- 2.1 Godkjenning av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

4. Årsmelding for 2024

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Endring av § 18 i sameiets vedtekter - antall medlemmer i styret

Styret har over lengre tid opplevd en stor mengde henvendelser og saker som må behandles. I tillegg har det vært flere ekstraordinære hendelser som har krevd mye av styret, samt et omfattende behov for oppfølging av leverandører. Styrets medlemmer har måttet være tilgjengelige for innlåsing, befaringer og gjennomganger med takstmenn, montører og håndverkere. I tillegg arbeider styret kontinuerlig med saker, også de som ikke formelt behandles i styremøter.

Den siste tiden har arbeidsmengden for styret vært betydelig høyere enn hva som kan anses som rimelig for et slikt verv. Vi ser også at det er flere vedlikeholdsprosjekter som må gjennomføres i årene som kommer.

I dagens vedtekter står det at styret skal bestå av fem medlemmer, hvorav ett medlem representerer næringsbygget. På bakgrunn av den økte arbeidsmengden foreslår vi derfor en endring av paragraf 18, slik at styret utvides til seks medlemmer. Dette vil sikre at vi har tilstrekkelig kapasitet til å følge opp henvendelser, saker og nødvendige tiltak i årene fremover. Sittende styre mener videre at det vil lette rekrutteringen av nye/fremtidige styremedlemmer når vi får flere å fordele arbeidsmengden på.

Styret, eierseksjonssameiet Ladeporten

Saken krever 2/3 dels flertall av de avgitte stemmene.

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Vitsak, Kajsa Kristine Lyshaug

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Lund, Kristian Hogstad

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Løvlie, Pål

Solbakken, Trine

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Bolme, Gunnar

Solberg, Rebekka

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

04.03.2025

Eierseksjonssameiet Ladeporten
styret

Eierseksjonssameiet Ladeporten - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		3 731 040	3 622 260	3 731 072	3 917 625
Utleieinntekter		218 065	227 120	208 200	0
Tillegg elektroniske fellesavtaler		694 656	658 368	700 200	752 976
Andre driftsinntekter	1	203 234	237 470	14 280	194 280
Sum driftsinntekter		4 846 995	4 745 218	4 653 752	4 864 881
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-26 085	-11 985	-22 000	-26 085
Styrehonorar		-185 000	-85 000	-185 000	-185 000
Forretningsførerhonorar		-171 095	-165 240	-171 100	-176 750
Honorar administrative tjenester		-26 577	-25 653	-21 700	-22 340
Eksterne honorar	3	-21 656	-17 449	-30 000	-18 750
Kontingent/felleskostnader	4	-110 026	-110 026	-110 026	-110 026
Drifts- og serviceavtaler	5	-133 246	-132 312	-180 600	-180 600
Vaktmestertjenester		-165 004	-70 195	-65 000	-112 500
Renholdstjenester		-240 673	-224 692	-285 000	-309 700
Løpende vedlikehold	6	-297 483	-333 084	-390 000	-200 000
Periodisk vedlikehold	7	-2 120 798	-552 764	-500 000	-2 500 000
Elektroniske fellesavtaler		-708 957	-653 142	-700 200	-752 976
Forsikring		-542 008	-511 321	-557 400	-609 223
Kommunale tjenester og renovasjon		-19 555	0	0	0
Energi, felles		-1 307 406	-1 487 279	-1 163 000	-1 666 350
Andre driftsutgifter	8	-27 397	-9 215	-23 250	-30 360
Sum driftskostnader		-6 102 966	-4 389 357	-4 404 276	-6 900 660
DRIFTSRESULTAT		-1 255 971	355 861	249 476	-2 035 779
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		126 445	125 431	140 000	100 000
Netto finansposter		126 445	125 431	140 000	100 000
Resultat før skattekostnad		-1 129 526	481 292	389 476	-1 935 779
Ordinært resultat etter skatt		-1 129 526	481 292	389 476	-1 935 779
ÅRSRESULTAT	9, 12	-1 129 526	481 292	389 476	-1 935 779
Disponering av totalresultat:		-1 129 526	481 292	389 476	-1 935 779
Overført til annen egenkapital		0	481 292	0	0
Overført fra annen egenkapital		-1 129 526	0	0	0

Org.nr: 989 912 690 - 739

Eierseksjonssameiet Ladeporten - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	221 325	259 079
Periodiserte kostnader	10	793 196	717 354
Andre fordringer	10	45 358	0
Mellomregning Klare Finans	10	75 871	55 656
Opptjente renter	10	126 445	125 431
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	3 852 504	4 326 942
Sum omløpsmidler		5 114 699	5 484 462
SUM EIENDELER		5 114 699	5 484 462

Org.nr: 989 912 690 - 739

Eierseksjonssameiet Ladeporten - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	2 873 940	4 003 465
Sum egenkapital		2 873 940	4 003 465
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9, 13	23 558	23 558
Sum avsetninger og forpliktelser		23 558	23 558
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		997 346	1 084 750
Skyldig off. myndigheter		-2	-2
Forskudd kunder		80 271	58 596
Påløpte kostnader		1 139 586	314 006
Annen kortsiktig gjeld		0	88
Sum kortsiktig gjeld		2 217 201	1 457 439
Sum gjeld		2 240 759	1 480 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 114 699	5 484 462

Sted: _____, dato: _____

Kajsa Kristine Lyshaug Vitsak
Leder

Tor Inge Skjøtskift
Styremedlem

Stian B. Nilsen
Styremedlem

Svein Dybdalsbak
Styremedlem

Kristian Hogstad Lund
Styremedlem

Org.nr: 989 912 690 - 739

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 beslutes 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 DRIFTSINTEKTER

	2024	2023
Inntekt parkering	14 280	14 280
Utleie av utstyr og areal	60 426	120 612
Viderefakturerer energi, strøm	128 528	102 578
Sum andre inntekter	203 234	237 470

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	26 085	11 985
Sum personalkostnader	26 085	11 985

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 313	17 449
Teknisk rådgivning	2 344	0
Sum eksterne honorarer	21 656	17 449

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	110 026	110 026
Sum felleskostnad velforening/sameie	110 026	110 026

Boligselskapet er underlagt Ladeporten Velforening og betaler felleskostnader til selskapet for blant annet vaktmestertjenester til fellesområdet.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	52 095	25 455
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	58 902	31 127
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	22 249	75 730
Sum drifts- og serviceavtaler	133 246	132 312

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	157 912	58 804
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	36 437	80 595
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	36 551	83 704
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	46 128	42 198
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 495	53 107
Reparasjon og vedlikehold annet	15 961	14 677
Sum vedlikehold	297 483	333 084

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	2 120 798	552 764
Sum periodisk vedlikehold	2 120 798	552 764

Periodisk vedlikehold gjelder bla. takarbeider og nytt låssystem.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	1 548
Kontorrekvisita, trykksaker	0	800
Gaver	1 050	0
Kostnader vedr. styrearbeid	164	693
Generalforsamling/årsmøte	7 227	3 568
Kurskostnader	6 059	0
Bankgebyrer	703	709
Andre gebyrer	7 835	1 649
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 948	248
Andre kostnader	2 410	0
Sum andre driftsutgifter	27 397	9 215

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	4 027 023	3 545 731
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-1 129 526	481 292
Årets endring i disponible midler	-1 129 526	481 292
Disponible midler i periodens slutt	2 897 498	4 027 023
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-23 558	-23 558
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-23 558	-23 558
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	2 873 940	4 003 465

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	34	34
Bankinnskudd	3 852 470	4 326 908
Sum bankinnskudd	3 852 504	4 326 942

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	4 003 465	3 522 173
Annen egenkapital 01.01	4 003 465	3 522 173
Årets resultat	-1 129 526	481 292
Annen egenkapital 31.12	2 873 940	4 003 465
SUM EGENKAPITAL 31.12	2 873 940	4 003 465

Note 13 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	23 558	23 558
Sum avsetninger	23 558	23 558

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Ladeporten.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Ladeporten

Styreleder	Kajsa Kristine Lyshaug Vitsak (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Svein Dybdalsbak (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Kristian Hogstad Lund (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Stian B. Nilsen (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Tor Inge Skjøtskift (sign.)	27.02.2025

Årsmelding 2024 for Eierseksjonssameiet Ladeporten

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Eierseksjonssameiet Ladeporten for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Kajsa Kristine Lyshaug Vitsak
Styremedlem, Svein Dybdalsbak
Styremedlem, Tor Inge Skjøtskift
Styremedlem, Kristian Hogstad Lund
Styremedlem, Stian B. Nilsen
Varamedlem, Trine Solbakken
Varamedlem, Pål Løvlie

Styrets arbeid i siste periode

ÅRSMELDING 2024

Styret i sameiet har i løpet av 2024/2025 avholdt totalt 8 styremøter. Alle styremedlemmer og varamedlemmer har blitt innkalt til møtene.

I løpet av året har styret mottatt et betydelig antall henvendelser og saker til behandling. Dette har medført et økt behov for tett interaksjon med leverandører, og styremedlemmer har aktivt deltatt i innlåsing, befaringer og gjennomganger med takstmenn, montører og håndverkere. Flere vedlikeholdsprosjekter har vært gjennomført, som har krevd grundig planlegging og betydelig tidsbruk fra styrets side. I tillegg har styret kontinuerlig arbeidet med saker som ikke nødvendigvis har blitt formelt behandlet i styremøtene, men som har vært viktige for sameiets drift og trivsel.

Styrets hovedkanal for informasjon til beboerne har vært oppslagstavlen i postrommet, samt e-post: styret@ladeporten.no. Informasjon har også blitt delt via postkassene, og i tilfeller hvor formaliteter har krevd det, har vår forretningsfører TOBB sørget for utsendelse av brev til eiere som ikke bor i sameiet.

Det har vært et økt behov for effektiv informasjonsformidling til beboerne i den siste perioden. Styret vil derfor minne alle beboere om viktigheten av å holde kontaklinformasjonen oppdatert på "min side" på TOBB, slik at nødvendig informasjon når frem til alle parter på en smidig måte.

Sameiet har god økonomi og likviditet.

Blant de sakene som har blitt behandlet i styret i 2024/2025, kan nevnes:

- Skifte av låsesystemer i hele sameiet
 - Dette arbeidet har vært svært omfattende. Det har krevd grundig planlegging og koordinering, spesielt ved utdeling av nøkler og kontakt med leverandører.
- Lekkasje i parkeringskjeller
 - Ved utbedring av lekkasjen i parkeringskjelleren ble det oppdaget mer omfattende problemer med taktekket i atriet. Disse problemene var av en slik karakter at det måtte gjøres ytterligere tiltak, noe som medførte at arbeidet tok lengre tid enn opprinnelig planlagt, og at kostnadene ble høyere enn først antatt.

- Vedlikehold av overflater i atriet
- Oppfølging av forsikringssaker
- Iverksatt sikkerhetstiltak og fulgt opp anmeldelser ved innbrudd høsten 2024
- Endring av heis-avtale fra TK Elevator til Heis Gruppen AS
- Utbedring av skillevegger

Styreleder er også styremedlem i Ladeporten velforening.

Styret i Eierseksjonssameiet Ladeporten

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Ladeporten torsdag 27.03.2025 kl. 18:00 - Kantina i Ladebekken 50.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Kajsa Vitsak, styreleder, enstemmig.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Stian Nilsen, styremedlem, enstemmig.

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Rebekka Solberg, valgkomite.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 24

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 24

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Styret går igjennom regnskapet og besvarer spørsmålet.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styret går igjennom sine argumenter for økt sum.

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 300.000 - Trehundretusen kroner.

Oppmøte stemte for nevnte sum med overgående flertall.

4. Årsmelding for 2024

Vedtak:

Tas til etterretning av forsamlingen.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Endring av § 18 i sameiets vedtekter - antall medlemmer i styret

Styret har over lengre tid opplevd en stor mengde henvendelser og saker som må behandles. I tillegg har det vært flere ekstraordinære hendelser som har krevd mye av styret, samt et omfattende behov for oppfølging av leverandører. Styrets medlemmer har måttet være tilgjengelige for innlåsing, befaringer og gjennomganger med takstmenn, montører og håndverkere. I tillegg arbeider styret kontinuerlig med saker, også de som ikke formelt behandles i styremøter.

Den siste tiden har arbeidsmengden for styret vært betydelig høyere enn hva som kan anses som rimelig for et slikt verv. Vi ser også at det er flere vedlikeholdsprosjekter som må gjennomføres i årene som kommer.

I dagens vedtekter står det at styret skal bestå av fem medlemmer, hvorav ett medlem representerer næringsbygget. På bakgrunn av den økte arbeidsmengden foreslår vi derfor en endring av paragraf 18, slik at styret utvides til seks medlemmer. Dette vil sikre at vi har tilstrekkelig kapasitet til å følge opp henvendelser, saker og nødvendige tiltak i årene fremover. Sittende styre mener videre at det vil lette rekrutteringen av nye/fremtidige styremedlemmer når vi får flere å fordele arbeidsmengden på.

Styret, eierseksjonssameiet Ladeporten

Saken krever 2/3 dels flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Stemme for:

24 stemmeberettigede (alle oppmøte er for).

Stemmer mot:

0 stemmeberettigede

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Vitsak, Kajsa Kristine Lyshaug

På valg var én kandidat: Inger Marie Hjelmeland Lavoll, stiller for et år.

Inger Marie er ekstern (ikke beboer i sameiet) og stilte med en forventning og krav om en styrelederkompensasjon på kr. 125.000.- NOK. Når valget gjennomføres, stemmes det samtidig over om kompensasjonskravet og at hun stiller for 1 år skal godtas av sameiet.

Vedtak:

Valgt som styreleder for 1 år ble:

Inger Marie Hjelmeland Lavoll, med krav om 125.000 kroner i årlig kompensasjon. Valgt inn for 1 år.
Enstemmig vedtatt.

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Lund, Kristian Hogstad

Tonje Gresseth stiller som kandidat fra næringsseksjonen fremfor Kristian Lund.

Anne Feren stiller også som kandidat for to år, da forsamlingen stemte for endring i vedtekter og at styret skal ha ét ekstra styremedlem sammenlignet med tidligere år; ettersom Doras kandidat normalt ikke møter til styremøter.

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Tonje Gresseth ble enstemmig valgt.

Anne Feren ble enstemmig valgt.

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Løvlie, Pål; Solbakken, Trine

Anne Løberg og Trine Solbakken stiller som varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Anne Løberg
Trine Solbakken

Begge velges begge enstemmig.

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Bolme, Gunnar
Solberg, Rebekka

Anne Løberg og Ellinor Sørensen stiller til valg.

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Anne Løberg velges for et år, enstemmig.

Ellinor Sørensen velges for et år, enstemmig.

Protokoll for Eierseksjonssameiet Ladeporten

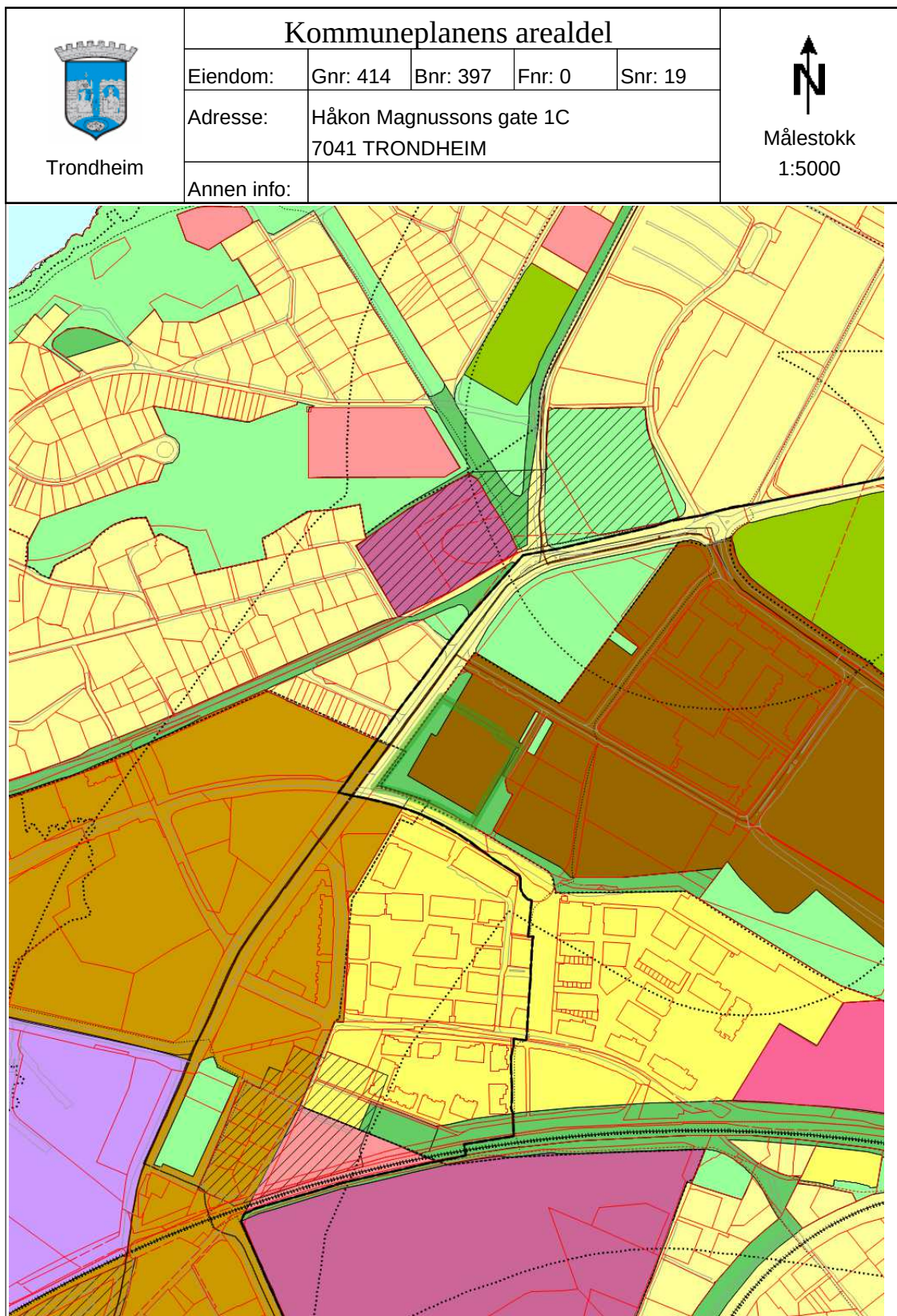
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kajsa Kristine Lyshaug Vitsak (sign.)	28.03.2025
Sekretær	Stian B. Nilsen (sign.)	28.03.2025
Protokollvitne	Rebekka Solberg (sign.)	28.03.2025



Tegnforklaring

	Innmålt tre		Hekk		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrensepunkt		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Gjerde		Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekanth		Vegdekkekanth på bru		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Bygning under bakken
	Garasje og uthus		Annen næring		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikelnummer		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekanth		Vegdekkekanth på bru		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Høydekurve
	Høydekurve		Veg på bru		Gang- og sykkelveg på bru
	Gang- og sykkelveg		Veg		Bru
	Parkeringsområde		Trapp		Anleggseiendom
	Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo		



01.04.2025 12:52:18 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Kommuneplan- og kommunedelpangrense		Bestemmelsesområde parkering og uterom		Bestemmelsesområde kollektivåre
	Bestemmelsesområde havstigning		Bestemmelsesområde lokalsenter		Bestemmelsesområde regionalt handelssenter
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Framtidig
	Gangveg - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Framtidig
	Jernbane - På bakken - Nåværende		Jernbane - Bro - Nåværende		Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
	Kollektivtrase - På bakken - Framtidig		Bevaring kulturmiljø		Boligbebyggelse - Nåværende
	Sentrumsformål - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Næringsvirksomhet - Nåværende
	Idrettsanlegg - Nåværende		Grav- og urnelund - Nåværende		Boligbebyggelse - Framtidig
	Sentrumsformål - Framtidig		Offentlig eller privat tjenesteyting - Framtidig		Grønnstruktur - Nåværende
	Grønnstruktur - Framtidig		LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
	Næringsbebyggelse - Nåværende				



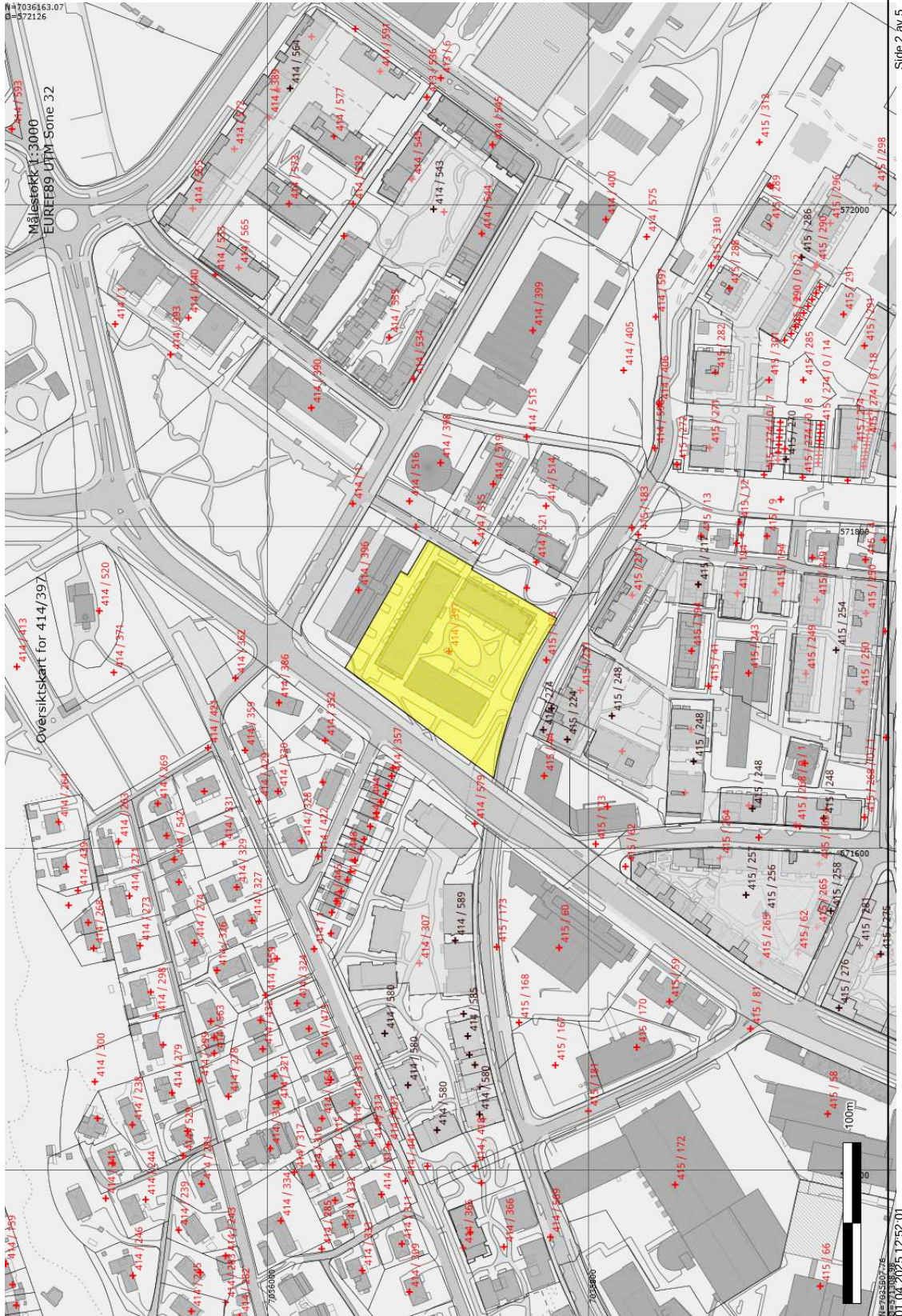
Tegnforklaring

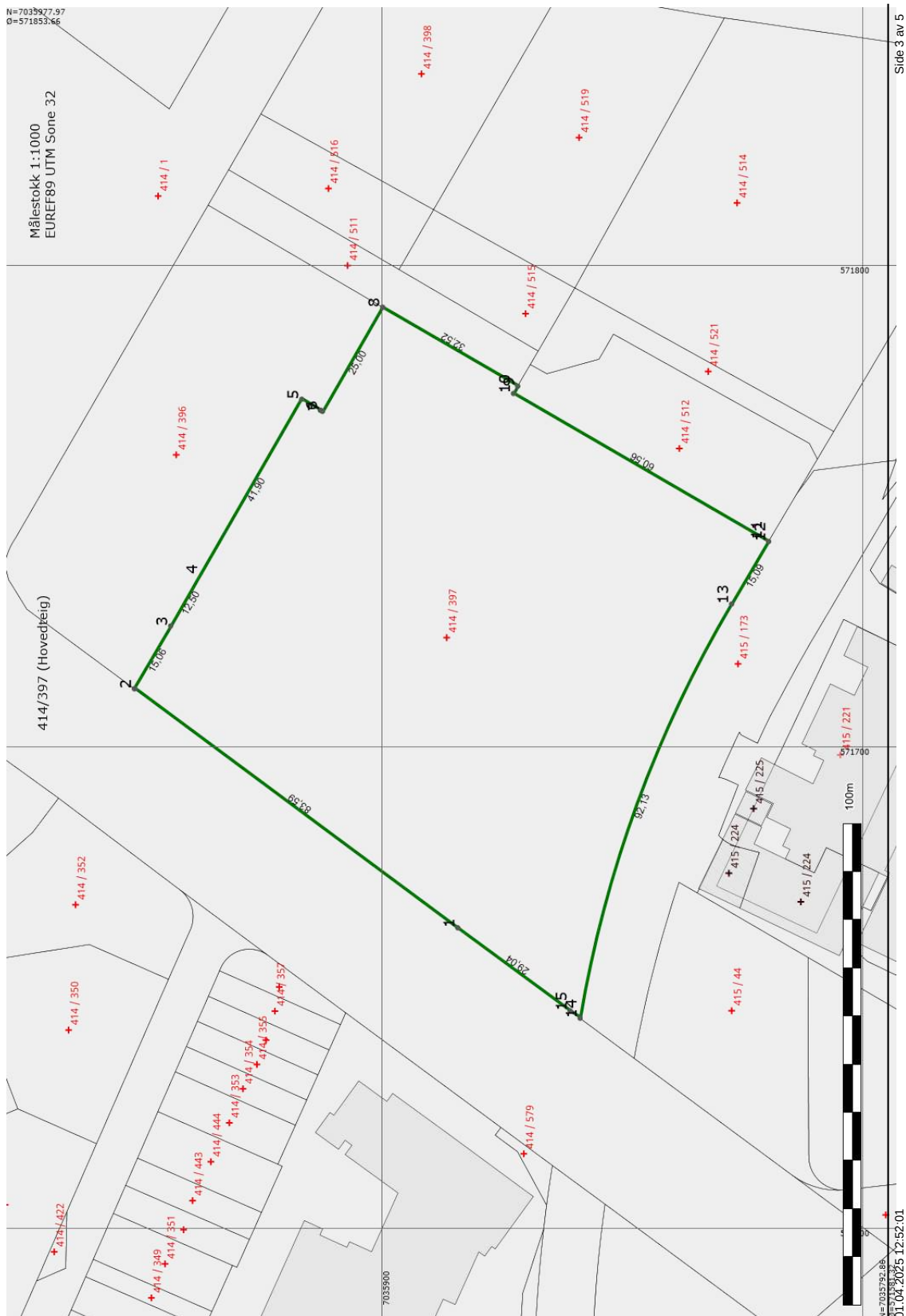
	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Bru
	Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde		Bolig
	Kontor		Gate m/fortau		Bussholdeplass
	Felles avkjørsel		Felles gangareal		Felles lekeareal
	Bolig/Forretning		Forretning/Kontor		RpBestemmelseOmråde
	RpBestemmelseOmråde Midlertidig		Frisikt		Andre sikringssoner
	Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Kontor
	Annet uteoppholdsareal		Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - grøntareal		Grønnstruktur		RpFormålGrense
	RpGrense		Byggegrense		RpBestemmelseOmråde
	Energianlegg		Renovasjonsanlegg		Kjøreveg
	Parkeringshus/-anlegg				



Tegnforklaring

	Veg		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	KpOmråde kommunedelplan gjeldende				







VEDTEKTER
FOR
LADEPORTEN VELFORENING

1. BAKGRUNN

Innenfor reguleringsområdet benevnt Ladeporten i Trondheim er det regulert to boligområder benevnt B1 og B2 hvor KLP Eiendom Trondheim AS står som utbygger av B1 og Veidekke Eiendom AS som utbygger av B2. For disse områdene er det regulert en felles atkomstvei fra Håkon Magnussons gate benevnt FA2 og et felles park- og lekeområde benevnt F1. Disse to arealene skal overdrags vederlagsfritt til velforeningen. Eksisterende sti gjennom området skal bevares – eventuelt omlegges/justeres om nødvendig – og skal kunne benyttes av alle eiendommer innenfor planområdet.

Feltene N1, N2 og N3 skal ikke delta i velforeningen, uten at det medfører restriksjoner for deres eventuelle bruk av arealene, herunder rett til å bruke atkomstveien.

2. FORMÅL

Velforeningen har til formål og plikter å stå for drift og vedlikehold av arealene F1 og FA2. Videre har foreningen til formål å ivareta andre forhold som er av felles interesse for boligfeltene B1 og B2.

3. MEDLEMSKAP

Huseiere (boligseksjonseiere) i felt B1 og B2 har rett og plikt til medlemskap i velforeningen. Medlemskapet følger den enkelte eiendom (boligseksjon) og kan ikke sies opp. Medlemmene er bundet av de vedtak som treffes av foreningens styre og årsmøte innenfor foreningens vedtekter.

4. ØKONOMI

Kostnader til drift av velforeningen fordeles mellom de tre boligsammenslutningene etter antall boenheter, Eierseksjonssameiet Ladeporten (108), Borettslaget Livet på Lade (27) og Ladebekken borettslag (80), som gir et totalt antall enheter på 215.

Velforeningsavgiften faktureres samlet med en faktura til hver enkelt boligsammenslutning etter følgende brøk:

- Eierseksjonssameiet Ladeporten, 108/215,
- Borettslaget Livet på Lade, 27/215,
- Ladebekken borettslag, 80/215.

5. GENERALFORSAMLING

Foreningens øverste myndighet er generalforsamling. Generalforsamling avholdes når styret finner behov for det, eller når ett av styrene i Eierseksjonssameiet Ladeporten, BL Livet på Lade eller Ladebekken borettslag krever det, eller når minst 10 % av boligeierne/seksjonseiere fremsetter skriftlig krav om dette.

Generalforsamlingen innkalles med 14 dagers varsel og skal inneholde de saker som ønskes behandlet, sammen med nødvendige sakspapirer.

Generalforsamlingen skal innkalles ved behov for vedtektsendringer, store vedlikeholdskostnader som vil påvirke velforeningsavgiften til boligeierne/seksjonseiere med mer enn 10 % årlig. Likeledes må det innkalles til generalforsamling om styret i velforeningen ønsker å pantsette eller avhende velforeningens eiendom.

I generalforsamlingen har alle boligeierne/seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Ladeporten, BL Livet på Lade eller Ladebekken borettslag en stemme hver.

Alle avgjørelser treffes med alminnelig flertall, bortsett fra endring av vedtektene som krever 2/3 flertall.

I alle andre saker er det styret i velforeningen som bestemmer.

6. STYRET

Velforeningens styre består av de til enhver tid sittende styrelederne i Eierseksjonssameiet Ladeporten, BL Livet på Lade eller Ladebekken borettslag, med de respektive nestlederne som varamedlemmer.

Styret konstituerer seg selv, og er vedtaksfør når en styreleder eller nestleder er til stede fra de tre boligsammenslutningene.

Styret skal administrere foreningen og fremme dens formål og utføre de plikter som er tillagt foreningen i henhold til vedtekter og beslutninger i generalforsamlingen.

Velforeningsstyrets forslag til budsjett, regnskap og årsrapport skal godkjennes av de tre styrene i Eierseksjonssameiet Ladeporten, BL Livet på Lade eller Ladebekken borettslag. Velger ett styre ikke å godkjenne velforeningsstyrets forslag, kalles det inn til generalforsamling.

Vedtatt 06.09.07, sist endret på ekstraordinært årsmøte 28.08.2012

Referat fra ordinært årsmøte i Ladeporten velforening 2024

Tid: Mandag 27.05.24 kl. 18:00

Sted: Borettslaget Ladebekkens møterom

Sak 1: Konstituering

Valg av møteleder

Valgt: Anders Løvdahl.

Valg av sekretær

Valgt: Anders Løvdahl.

Valg av en til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Valgt: STIAN NILSEN

Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

:3 stemmeberettigede til stede. Ingen fullmakter.

Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Innkallingen ble godkjent uten bemerkninger.

Sak 2: Årsoppgjør for 2023

Regnskapet ble godkjent, og resultatet overføres til Annen egenkapital.

Sak 3: Valg

Anders Løvdahl er styreleder for 1 år til (ble valgt for 2 år ifra 2023). (Ladebekken)

LARS WOLL velges til styremedlem for 1 år. (Livet på Lade)

STIAN NILSEN velges til styremedlem for 1 år. (Eierseksjonssameiet Ladeporten)

Følgende velges til varamedlemmer for 1 år fra henholdsvis: borettslaget Ladebekken, borettslaget Livet på Lade og eierseksjonssameiet Ladeporten:

Vara: Marianne Hepsø (Ladebekken)

Vara: JAN KRISTIAN HAMMERNES Livet på Lade

Vara: TRINE SOLBAKKEN Ladeporten

STIAN NILSEN
STIAN NILSEN

Anders Løvdahl
Anders Løvdahl

Innkalling til ordinært årsmøte i Ladeporten velforening

Tid: Mandag 27.05.24 kl. 1800

Sted: Borettslaget Ladebekkens møterom

Sak 1: Konstituering

Valg av møteleder

Forslag: Anders Løvdahl

Valg av sekretær

Forslag: Anders Løvdahl

Valg av en til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Forslag: Stian Nilsen

Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Forslag: Innkallingen ble godkjent uten bemerkninger.

Sak 2: Årsoppgjør for 2023

Forslag: Regnskapet ble godkjent, og resultatet overføres til Annen egenkapital.

Sak 3: Valg

Forslag:

Anders Løvdahl er styreleder for 1 år til (ble valgt for 2 år ifra 2023). (Ladebekken)

Lars Woll styremedlem for 1 år. (Livet på Lade)

Stian Nilsen Styremedlem for 1 år. (sameiet Ladeporten)

Følgende velges til varamedlemmer for 1 år fra henholdsvis borettslaget Ladebekken, borettslaget Livet på Lade og eierseksjonssameiet Ladeporten: Marianne Hepsø, Jan Kristian Hammernes, Trine Solbakken

Anders Løvdahl

Styreleder

Ladeporten Velforening - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		219 036	212 656	219 034	219 034
Sum driftsinntekter		219 036	212 656	219 034	219 034
Driftskostnader					
Forretningsførerhonorar		-19 357	-18 431	-18 352	-18 352
Drifts- og serviceavtaler	1	0	-173 316	-173 570	-173 570
Vaktmestertjenester		-153 529	0	0	0
Løpende vedlikehold	2	-6 132	0	0	0
Eiendomsavgifter		0	-2 587	-2 252	-2 252
Energi, felles		-8 545	-9 804	-7 878	-7 878
Andre driftsutgifter	3	-577	-635	-2 252	-2 252
Sum driftskostnader		-188 139	-204 773	-204 304	-204 304
DRIFTSRESULTAT		30 897	7 883	14 730	14 730
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		2 932	1 168	0	0
Netto finansposter		2 932	1 168	0	0
Resultat før skattekostnad		33 829	9 051	14 730	14 730
Ordinært resultat etter skatt		33 829	9 051	14 730	14 730
ÅRSRESULTAT	4, 7	33 829	9 051	14 730	14 730
Disponering av totalresultat:		33 829	9 051	14 730	14 730
Overført til annen egenkapital		33 829	9 051	0	0

Ladeporten Velforening - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Opptjente renter	5	2 932	1 168
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	6	51 702	34 757
Sum omløpsmidler		54 634	35 925
SUM EIENDELER		54 634	35 925

Org.nr: 993 056 146 - 522

Ladeporten Velforening - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	53 428	19 599
Sum egenkapital		53 428	19 599
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	15 090
Mellomregning BBL finans		3	3
Påløpte kostnader		1 203	1 233
Sum kortsiktig gjeld		1 206	16 326
Sum gjeld		1 206	16 326
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 634	35 925

Sted: _____, dato: _____

Anders Løvdahl
Leder

Rebekka Solberg
Styremedlem

Stian Hustad Knudsen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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.

Note 1 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om vaktmestertjenester	0	173 316
Sum drifts- og serviceavtaler	0	173 316

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold) ført på egen konto.

Note 2 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold uteområde	6 132	0
Sum vedlikehold	6 132	0

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 3 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Bankgebyrer	571	628
Andre gebyrer	6	6
Andre kostnader	0	1
Sum andre driftsutgifter	577	635

Note 4 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	19 599	10 548
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	33 829	9 051
Årets endring i disponible midler	33 829	9 051
Disponible midler i periodens slutt	53 428	19 599
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	53 428	19 599

Note 5 - 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 6 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	51 702	34 757
Sum bankinnskudd	51 702	34 757

Note 7 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	19 599	10 548
Annen egenkapital 01.01	19 599	10 548
Årets resultat	33 829	9 051
Annen egenkapital 31.12	53 428	19 599
SUM EGENKAPITAL 31.12	53 428	19 599



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 eigedom (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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

TOR-HÅKON HÅPNES KJIHL
tor.hakon.kjhl@nylanderpartners.no
911 68 971

MATHIAS ALMENNINGEN
ma@nidaros-sparebank.no
977 76 820



Bank og megler under samme tak

Vi har samlet vår kompetanse og lokalkunnskap på ett sted. Sammen hjelper vi deg gjennom hele prosessen – enten du skal kjøpe eller selge bolig.



**& NYLANDER
PARTNERS**

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 7240165

Adresse: Håkon Magnussons gate 1 C, 7041 Trondheim

Betegnelsen: Gnr. 414, Bnr. 397, Snr. 19, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Nylander & Partners, Lilleby Tlf: 73100090 lilleby@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 08.05.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

