

Ladeveien 38

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Ladeveien 38

6

Nøkkelinformasjon

30

Eiendommen

39

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Ladeveien 38



Ladeveien 38

Prisantydning	11 900 000
Omkostninger	298 768
Totalpris	12 198 768

Fellesutgifter	5 181 pr. mnd.
Bruksareal	134 m ²
BRA-i	129 m ²
BRA-e	5 m ²
TBA	57 m ²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	818 m ²
Byggeår	2021

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



Vidar Stene

Eiendomsmegler

92808811

vidar.stene@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim





Stuen byr på flere
praktiske
møbleringsmuligheter
og soner.



Nydelig toppleilighet
på 'taket' av Lilleby.
Her bor du usjenert på
hele 130 kvm.



Fra kjøkken/spisestue er det, via en koselig TV-stue, utgang til en stor terrasse med ettermiddag-/kveldssol.





Delikat og praktisk
innredning med svært
god plassutnyttelse.



Stuen byr på flere praktiske møbleringsmuligheter og soner.





Rommet har plass til både rundt og avlangt spisebord.





Leiligheten har flere koselige soner.





Leiligheten har tre gode soverom. Dette er det største.



Stor og praktisk
skyvedørgarderobe
på hovedsoverom.



Soverom 2, god
garderobeløsning.



Entré/gang med
soverom 2 i bakgrunn.





Gang/entré med god plass til oppheng av klær.



Hovedbadet er romslig og har god plass til ytterligere innredningsmuligheter for oppbevaring.



Det andre badet er av samme utførelse. Også her delikate fargevalg og praktisk innredning.



Leiligheten har tre
flotte uteplasser. Alle
med nydelig utsikt og
flotte solforhold.



Utsikt fra terrassen.
Her har man svært
gode solforhold på
dag- og kveldstid.



Koselig og skjermet
terrasse. Her kan man
nyte sene
sommervelder og
utsikt mot
solnedgangen.



Utgang fra stue til en stor terrasse med gode solforhold og flott utsikt.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 134,0 m²

- BRA-i: 129,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 57,0 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

Her bor du usjenert på "taket" av Lilleby, i en strøken, lettstelt og praktisk bolig på ett plan. Leiligheten fremstår som ny og har en sjeldent god kombinasjon av gode kvaliteter. Tre gode soverom, to flotte bad, stor stue-/kjøkkenløsning, to romslige garasjeplasser like ved heisen, to verandaer og en stor takterrasse, for å nevne noe.

Beliggenheten er også svært god både med hensyn

til sol og utsikt. "Lilleby Triangel" ligger sentralt til med gangavstand til sentrum og Nedre Elvehavn/Solsidens mange fasiliteter og yrende folkeliv.

Beliggenhet

Lilleby Triangel har en fantastisk beliggenhet midt mellom Trondheim sentrum og den attraktive bydelen mellom Lade og byen. Her bor du sentralt med gang og sykkelavstand til "alt" av servicetilbud. Selv om området ligger sentralt til, så vil boligene ligge tilbaketrukket fra byens larm. I nærområdet finner du bl.a.:

- Grøntområder, store grønne parker rett på utsiden av døren.
- Ladestien, med flotte tur og bademuligheter.
- City Lade, gangavstand til regionens største kjøpesenter.
- Barneskole og barnehage i umiddelbar nærhet.
- Sentrumsnært, gangavstand til sentrum under 2 km til Solsiden.
- Dagligvare, KIWI i 1.etasje
- Flere restauranter

Innhold

Primærrom:
7. etasje: Gang, 2 bad, 3 soverom, 2 stuer, kjøkken.
Sekundærrom:
7. etasje: Bod.

Standard

7. etasje

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.

Bad 1: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og veggmontert wc.

Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, servant, servantskap og veggmontert wc.

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

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

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Stue 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utgang til balkong.

Stue 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utgang til takterrasse.

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

Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

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

Adkomst

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

Parkering

Det følger med 2 romslige parkerings p-plasser i p-kjeller. Tinglyst parkeringsplass følger.

Selgers egenerklærings skjema

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: 19

TG 1: 0

TG 2: 0

TG 3: 0

TG IU: 2

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

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

Tomt

Denne tomten er eiet.
818,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 09.07.2021. Midlertidig brukstillatelse gjelder for Jarleveien 19 byff F og fase 2 parkerings kjeller.

25.01.2024 ble det gitt forlenget frist for ferdigstilling. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:
- Oppfyllelse av rekkefølgekrav i r20130048.
- Retting av avvik i forhold til energiløsning for de gjenstående leilighetene.
Kjøper overtar ansvaret og risiko for manglene ferdigattest.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og fjernvarme.

Energikarakter: C - Grønn

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 11 900 000,-

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

297 500,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tinglysing skjøte)

500,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

10 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

267,50,- (Gebyr panteattest)

-
12 212 468,- 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. 5 181,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Felleskostnader: 2 936,-

Tilleggsytelser:

Fastbeløp måling og avregning energi: 118,-

Kontingent til fellesareal: 403,-

Tillegg elektroniske fellesavtaler: 474,-

Bod: 50,-

A konto: varme og varmtvann: 1 200,-

Kollektiv avtale med TELIA

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

Kr. 24 288,- for 2024.

Kommunale avgifter for 2024 er stipulert til kr. 24 288,-. Det er 12 terminer i året. Årsgebyr er beregnet ut ifra terminbeløp i termin 9.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 28 256,- pr. 31.12.2023.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 2 056 345,00.

Sekundær formuesverdi kr. 7 814 111,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Sameiet

Sameiet Lilleby Triangel F;, Orgnr: 927 725 797

Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB

Sameiet består av 74 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 128/3631.

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Protector Forsikring ASA med polisenumr. 3192022.

Regnskap

Årsregnskapet for sameiet Lilleby triangel forrige periode (2023) viser:

Driftsinntekter kr. 1 619 080,-

Driftskostnader kr. - 1 779 016,-

Årsresultat kr. -134 506,-

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 757 590,- per 31.12.2023.

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

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

Regulering

Området er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål ihht R20130048. 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. Eiendommen er avsatt til sentrums formål i henhold til kommuneplanen arealdel.

Det opplyses også om planforslag R20180046 og R20220025 som kan påvirke området.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det eksisterer planforslag som berører eiendommen. Dette gjelder reguleringsplan med plannavn og planID.

r0343 Jarleveien, Stjørdalsveien, Ladeveien og jernbanen (7.3.1991)
r0634 Jarleveien - Lade Alle´ - Bygrensen - Stjørdalsveien (21.2.1963)
r20090017 Lillebyområdet (26.9.2013)
r20130010 Lillebyområdet B1 - B2 (25.9.2014)

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. 2661437, tgl. 29.06.2020 - Seksjonering
SNR: 71
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 128 / 3631

Dnr. 322480, tgl. 18.03.2019 - Bestemmelse om vann/kloakk
Registrert feil rettighetshaver
25.04.2023 Arkivref. 21/34504-14
Gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann, og avløpsledninger

Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 322480, tgl. 18.03.2019 - Bestemmelse om bebyggelse

Registrert feil rettighetshaver
25.04.2023 Arkivref. 21/34504-14

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

Rettet etter tingl. §18

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1092462, tgl. 18.09.2019 - Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om felles anlegg

Bestemmelse om vedlikehold

Dnr. 1092462, tgl. 18.09.2019 - Bestemmelse om vann/kloakk

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Dnr. 1092462, tgl. 18.09.2019 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vedlikehold

Dnr. 1092462, tgl. 18.09.2019 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Dnr. 322480, tgl. 18.03.2019 - Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vedlikehold

Registrert feil rettighetshaver

25.04.2023 Arkivref. 21/34504-14

Rettet etter tingl. §18

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

Følgende tilbehør medfølger handelen:
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

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.

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.

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 Vidar Stene per e-post vidar.stene@nylanderpartners.no eller sms: +47 92 80 88 11. 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/akjse-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 hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 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

gjærne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

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 LUNDE CAPITAL AS.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Ladeveien 38. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 415, bnr. 264, snr. 71 i Trondheim. Sameiebrøk: 128/3631.

Vårt oppdragsnummer er 1240216.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 0,900 % av salgssummen inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 890,00
Digitale oppdragstjenester: 2 190,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00
Utleddsgebyr pr. stk: 850,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

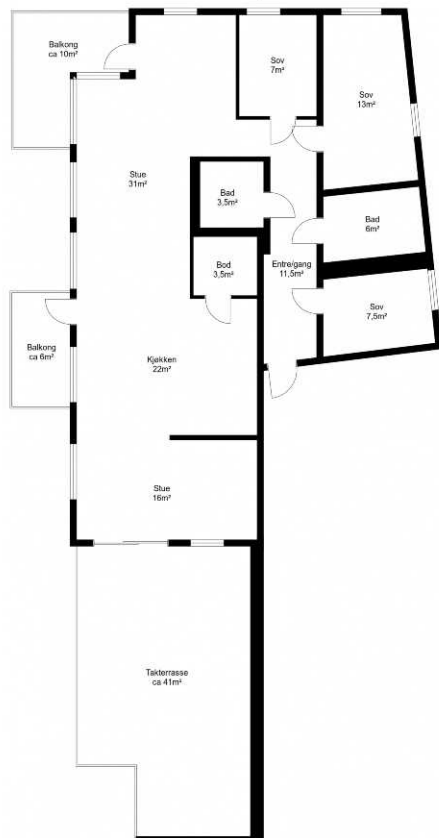
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Vidar Stene / +47 92 80 88 11/
vidar.stene@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 24.10.2024

Tekniske
dokumenter

Ladeveien 38, snr 71 7. etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgangen

Oppdragsnummer	1240216	
Adresse	Ladeveien 38	
Postnummer	7066	Poststed Trondheim
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen? 1år10mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Fermtind	Polise/avtalnr.
Selger1 fornavn	LUNDE CAPITAL AS	Selger1 etternavn v/ Jonny Lunde

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpssvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon, varmepumpe)?

Nei Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsleilighet, 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 forsikringselskapet må generklæringsskjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- 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/er en næringsleilighet
- 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 (tryggers bolighandel).

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig. If avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Ladeveien 38 7066 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2021
BRA: 134 m²
BRA-i: 129 m²

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 415 BNR: 264 SNR: 71

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no
48257022

Ladeveien 38
7066 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; støttmurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidedst / 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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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 bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23585>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Baderom

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking på tilstøtende vegger da baderommet er opplyst å være en prefabrikkert baderomsmodul.

Våtrom: Baderom

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking på tilstøtende vegger da baderommet er opplyst å være en prefabrikkert baderomsmodul.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 11.10.2024
Rapportdato: 11.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Lunde Capital AS
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Alexander Storsve
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Telefon: 48257022
Epost: alexander@tft.no



Informasjon om boligen

Adresse: Ladeveien 38, 7066 Trondheim
Kommunenr: 5001
Seksjonsnr: 71
Byggeår: 2021
Boligtype: Leilighet i boligblokk
Gårdsnr: 415
Andelsnr:
Bruksnr: 264
Leilighetsnr:
Festenr:

Generell beskrivelse av boligen:

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

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk 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/hyheter/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 bruksareal (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
7. etasje	129	129	0	0	57
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	134	129	5	0	57

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
7. etasje	129	125	4	Entre/gang, 2 badrom, 3 soverom, 2 stuer og kjøkken.	Bod.
Totalt m²	129	125	4		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, plattning

Type	Balkong, Takterrasse
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollert
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollert
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollert
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	
TG-0	
Det er ikke påvist skader eller avvik som krever tiltak.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Løslighets vinduer og balkongdører fremstår med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemeanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0
Det er ikke påvist skader eller avvik som krever tiltak.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-0
Takkonstruksjonen fremstår i lukket utførelse og kontrollen med tanke på oppbygning ble derfor begrenset. Det forutsettes at den er oppbygd iht. gjeldene standarder. Man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampspørre mellom varme og kalde konstruksjoner.	
Ved en visuell kontroll av innvendige overflater ble det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0
Det er ikke påvist skader eller avvik som krever tiltak.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Det er ikke påvist skader eller avvik som krever tiltak.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0
Det er ikke påvist skader eller avvik som krever tiltak.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Det er ikke påvist skader eller avvik som krever tiltak.	

6.8 Vannledninger

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

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-0
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale etilsyn) 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. Ei-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.</p>	
Det er ikke påvist skader eller avvik som krever tiltak.	

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-0
Det er ikke påvist skader eller avvik som krever tiltak.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt servicehistorikk.	

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Det er ikke påvist skader eller avvik som krever tiltak.	

6.12 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-0
Det er ikke påvist skader eller avvik som krever tiltak.	

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

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Det er ikke påvist skader eller avvik som krever tiltak.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Det er ikke påvist skader eller avvik som krever tiltak.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Det er ikke påvist skader eller avvik som krever tiltak.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er ikke foretatt hulltaking på tilstøtende vegger da baderommet er opplyst å være en prefabrikkert baderomsmodul.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.	

6.13 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med flislagte overflater.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-0
Det er ikke påvist skader eller avvik som krever tiltak.	

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 rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Det er ikke påvist skader eller avvik som krever tiltak.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Det er ikke påvist skader eller avvik som krever tiltak.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Det er ikke påvist skader eller avvik som krever tiltak.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er ikke foretatt hulltaking på tilstøtende vegger da baderommet er opplyst å være en prefabrikkert baderomsmodul.	

Dokumentasjon

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

6.14 Rom under terreng

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

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

6.16 Toalettrom

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

6.17 Trapp

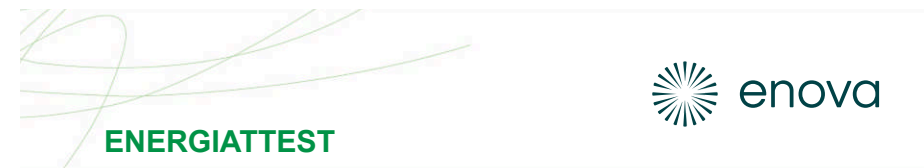
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Varmesentral

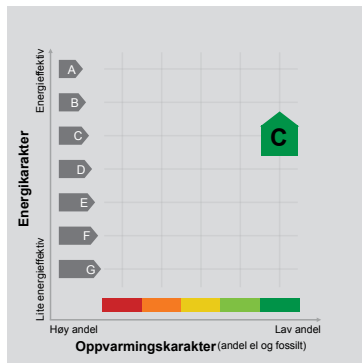
Tilgjengelighet Ikke relevant

6.19 Varmtvannsbereider

Tilgjengelighet Ikke relevant



Adresse	Ladeveien 38
Postnummer	7066
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	415
Bruksnummer	264
Seksjonsnummer	71
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	30068684
Bruksenhetsnummer	H0707
Merkenummer	Energiatest-2024-32463
Dato	01.10.2024



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.energimerking.no.

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)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Montere automatikk på utebelysning**

- **Slå el.apparater helt av**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	129
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Fjernvarme

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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. Energiarket 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

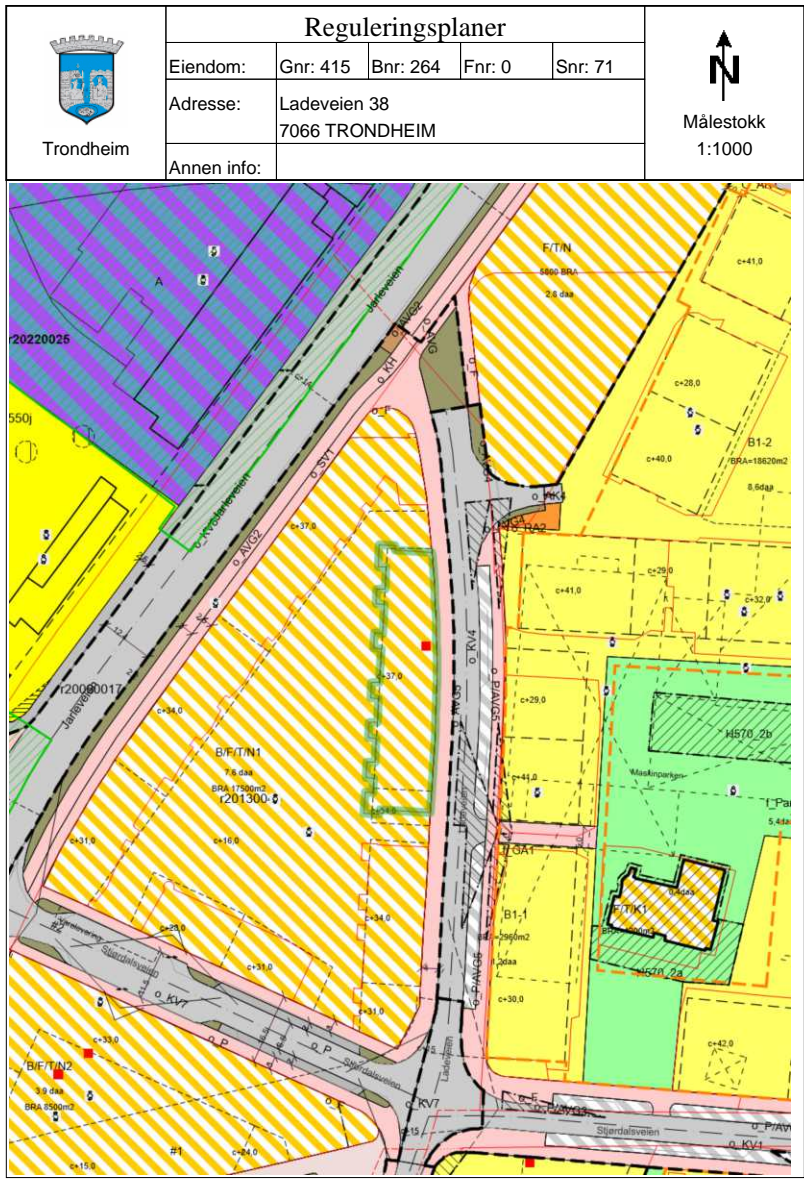
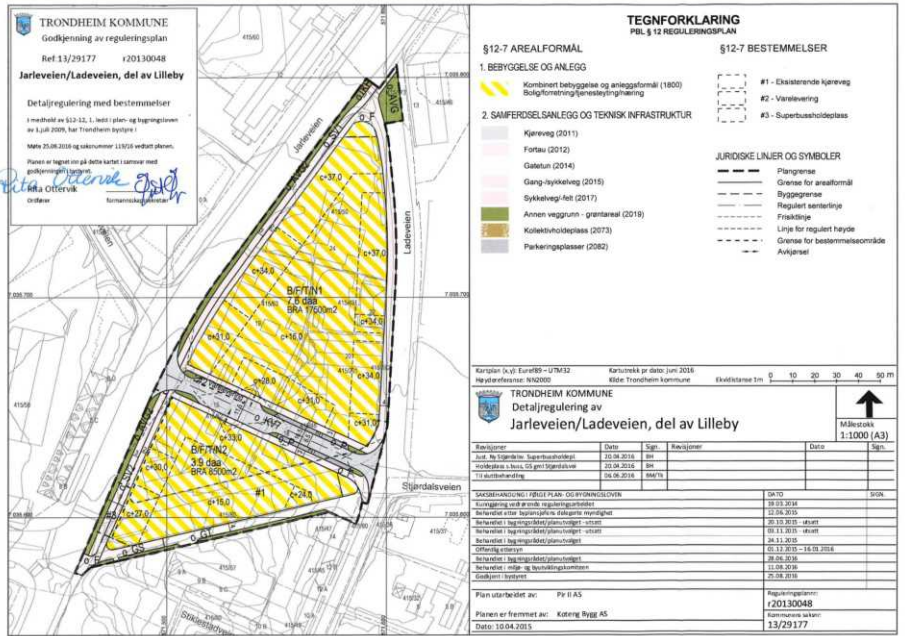
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt 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 varmelementer 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: 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.

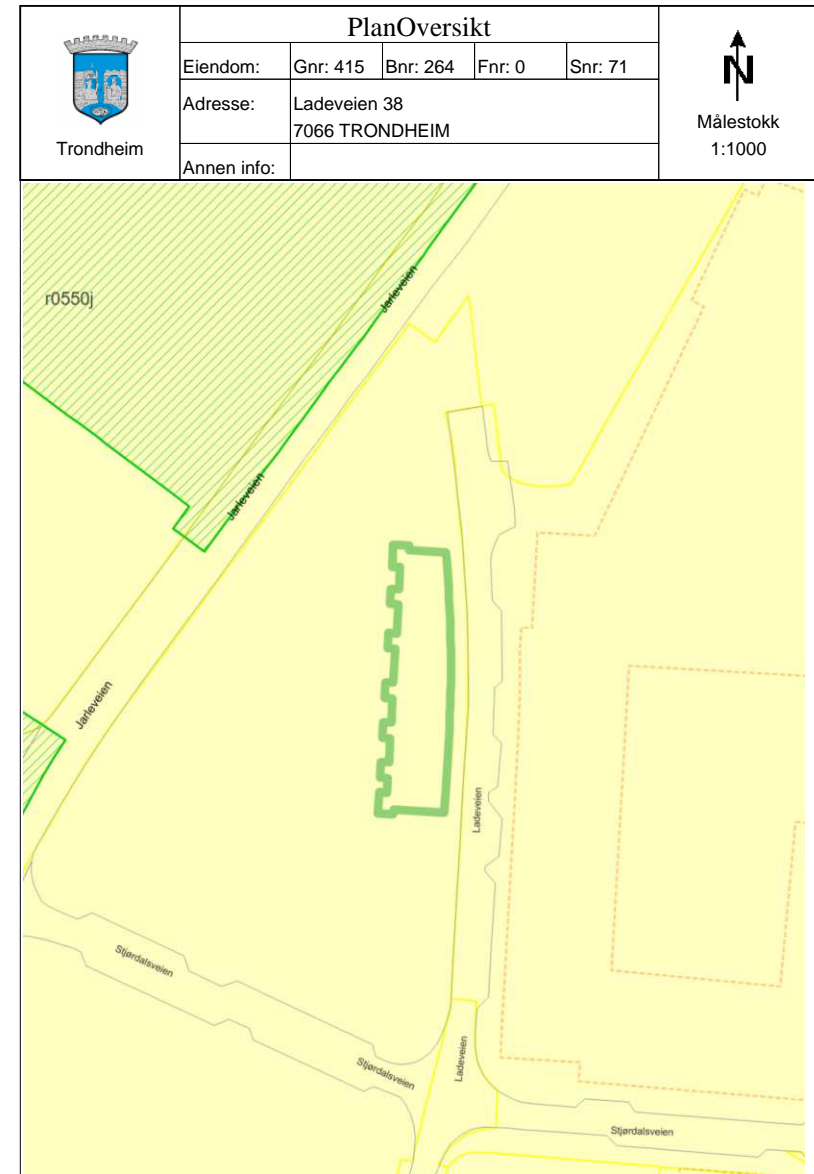
Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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



Tegnforklaring

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



Tegnforklaring

- | | | |
|--|---|--|
| <p>□ Veg</p> <p>▨ RpOmråde vedtatt - under bakkenivå</p> | <p>▨ Fylkesveg gatenavn .</p> <p>▨ RpOmråde forslag</p> | <p>▨ Kommunalveg gatenavn .</p> <p>▨ RpOmråde vedtatt - på bakkenivå</p> |
|--|---|--|

 Trondheim	KARTUTSNITT				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 264	Fnr: 0		Snr: 71
	Adresse: Ladeveien 38 7066 TRONDHEIM					
Annen info:						



Tegnforklaring		
	Hekk	
	Teiggrense faktisk	
	Mast	
	Mønelinje	
	Taksprang	
	Flaggstang	
	Loddrett mur	
	Vegdekkekant	
	Udefinerte bygg	
	Annen næring	
	Matrikkelnummer	
	Annet vegareal avgrensning	
	Kommunalveg gatenavn	
	Gang- og sykkelveg	
	Anleggseiendom	
	Eiendomsinfo	
	Teiggrense god nøyaktighet	
	Teiggrensepunkt	
	Bygningsdelelinje	
	Takkant	
	Trapp innstill bygg	
	Gjerde	
	Skiltportal	
	Byggetiltak	
	Bolig	
	Husnummer	
	MatrikkelnummermedSnr	
	Vegdekkekant	
	Høydekurve	
	Veg	
	Hovedteig seksjonert eiendom	
	Teiggrense dårlig nøyaktighet	
	Gateløys (belysningspunkt)	
	Bygningslinje	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Frittstående mur	
	Annet vegareal avgrensning	
	Takoverbygg	
	Bygning under bakken	
	Husnummer med bokstav	
	Skiltportal	
	Fylkesveg gatenavn	
	Høydekurve	
	Seksjonert bruksrett	
	Seksjonert grunneiendom	



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20130048
Arkivsak:13/29177

Jarleveien/Ladeveien, del av Lilleby, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

BESTEMMELSESMÅRÅDER

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

§ 3 PLANKRAV

3.1 Detaljert plan for offentlige samferdselsanlegg

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

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

3.2 Utomhusplaner

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

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Arealformål

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

4.2 Boligkvalitet og støyforhold

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

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

4.3 Forretninger

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

4.4 Utnyttelse

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

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

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

4.5 Bebyggelsens høyder

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

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

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

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

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

4.6 Bebyggelsens plassering

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

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

4.7 Krav til uteoppholdsareal for boliger

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

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

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

4.8 Parkering

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

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

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

4.9 Adkomst

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

4.10 Varelevering

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

4.11 Renovasjonsløsning

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes stasjonært avfallssug.

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

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

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

4.12 Støy

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

4.13 Luftkvalitet

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

4.14 Nettstasjoner

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

4.15 Overvann

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

4.16 Eksisterende bebyggelse og anlegg

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

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fortau

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

5.2 Gatetun

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

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

5.3 Annen veggrunn (o_AVG)

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

5.4 Frisikt

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

§ 6 BESTEMMELSESMRÅDER

6.1 Bestemmelsessone #1

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

6.2 Bestemmelsessone #2

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

6.3 Bestemmelsessone #3

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

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Opparbeidelse av friområder

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

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

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

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

7.3 Opparbeidelse av vannspeil innenfor # 7

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

7.4 Etablering av tekniske anlegg

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

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

7.5 Skole- og barnehage

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

7.6 Uterom

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

7.7 Støytiltak

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

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Anleggsstøy og støy fra anleggsstrafikk

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

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

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

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

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

8.2 Geotekniske forhold

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

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

8.3 Vilkår om forurenset grunn og bygningsavfall

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

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

8.4 Teknisk infrastruktur

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

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

Pita Ottervik 

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Lilleby Triangel F

Tid: Onsdag 24.04.2024 - kl.17:00
Sted: Digital via Teams. Link vil bli delt i forkant av møtet.

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

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding godkjennes

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Trapp Uteareal - mellom blokk E & F

Det har blitt "etablert" tråkk opp skråen fra vei opp til søppel-innkastet mellom bygg E og F. Her ønskes det at det etableres en trapp/Stige for at det skal se noe penere ut.

Dette tilhører realsameiet og ikke bygg F.

Forslag til vedtak: Styret tar dette innspillet inn til realsameiets årsmøte som avholdes 29. April

5.2 Merking av postkasser med H-nummer

Fra tid til annen har styret eller utbygger/andre behov for å kontakte enkelte leiligheter. Disse gjenkjennes ved H-nummer og IKKE navn.

Med bakgrunn i dette ønskes det at alle sørger for at egen postkasse er merket tydelig med H-nummer i tillegg til navn. Posten bruker for eksempel H-nummer.

Eksempel:

Sigernes H0605

Styrets innstilling: Alle eiere sørger for at egen postkasse er merket tydelig med NAVN og H-NUMMER for å lette nødvendig kommunikasjon. Dette ordnes i nær fremtid.

5.3 Ordensreglementet

Forslag om oppdatering av ordensreglementet:

Bygningen ønskes fremstilt som ryddig og pen, med bakgrunn i dette ønskes spesifisering av ansvar for balkonger og fellesarealer. Ved rot/uønsket lagring kan sameiet tillegge gebyr inntil dette fikses. Eier ansees som ansvarlig for leietakere.

Styrets innstilling: Ordensreglementet oppdateres til å spesifisere muligheten for å tildele gebyr der pålegg om opprydding ikke har blitt utført innen 5 virkedager. Gebyrets størrelse fastsettes til minimum 1000,- kroner. Gebyret gis eier av boligen da denne er å ansees som ansvarlig for boenheten.

Ønsket resultat er at bygningen har et godt miljø og inntrykk mhp fellesarealer, balkonger mm.

5.4 Infotavle ved U-inngangen

Det er kommet forslag om å opprette informasjonstavle ved U-inngangen (Det eksisterer 1 ved postkassene allerede).

Hensikt: Informere om ordensreglement, kontaktinfo til styret, generelle info

Styrets innstilling: Det henges opp en infotavle ved U-inngangen. Innhold og info her er opp til den enkelte beboer å bidra inn mot. Reklame er uønsket.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Kai Terje Dretvik

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.

04.04.2024

Sameiet Lilleby Triangel F
styret

Sameiet Lilleby Triangel F - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		951 960	951 960	951 909	999 504
Tillegg elektroniske fellesavtaler		370 296	328 560	370 700	420 600
Andre tillegg	1	286 824	133 200	133 200	286 584
Andre driftsinntekter	2	10 000	0	0	0
Sum driftsinntekter		1 619 080	1 413 720	1 455 809	1 706 688
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-11 985	-11 985	-12 000	-11 985
Styrehonorar	4	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Forretningsførerhonorar		-122 894	-119 052	-123 340	-127 226
Honorar administrative tjenester		-3 488	0	-4 600	-3 570
Eksterne honorar	5	-162 178	-93 231	-9 100	-12 000
Kontingent/felleskostnader	6	-535 783	-207 200	-133 200	-286 584
Drifts- og serviceavtaler	7	-42 921	-127 363	-63 000	-43 000
Vaktmestertjenester		-24 227	0	-28 900	-25 500
Renholdstjenester		-69 189	0	-89 900	-80 000
Løpende vedlikehold	8	-97 219	-79 571	-50 000	-50 000
Periodisk vedlikehold	9	0	0	-75 000	-79 000
Elektroniske fellesavtaler		-397 663	-338 612	-370 700	-420 600
Forsikring		-173 919	-144 011	-230 500	-296 400
Energi, felles		-30 000	-84 189	-42 000	-45 000
Andre driftsutgifter	10	-22 551	-37 495	-10 000	-19 000
Sum driftskostnader		-1 779 016	-1 327 710	-1 327 240	-1 584 865
DRIFTSRESULTAT		-159 936	86 010	128 569	121 823
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		25 430	11 553	12 000	12 000
Netto finansposter		25 430	11 553	12 000	12 000
Resultat før skattekostnad		-134 506	97 563	140 569	133 823
Ordinært resultat etter skatt		-134 506	97 563	140 569	133 823
ÅRSRESULTAT	11, 14	-134 506	97 563	140 569	133 823
Disponering av totalresultat:					
Overført til annen egenkapital		0	97 563	0	0
Overført fra annen egenkapital		-134 506	0	0	0

Org.nr: 927 725 797 - 1175

Side 4 av 18

Sameiet Lilleby Triangel F - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIEINDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	2 108	1 636
Forskuttete kostnader MBU	12	347 412	387 776
Periodiserte kostnader	12	104 198	311 799
Andre fordringer	12	16 156	16 156
Mellomregning Klare Finans	12	26 387	31 538
Oppgjente renter	12	25 430	11 553
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	656 004	846 195
Sum omløpsmidler		1 177 695	1 606 653
SUM EIEINDELER		1 177 695	1 606 653

Org.nr: 927 725 797 - 1175

Side 5 av 18

Sameiet Lilleby Triangel F - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	757 590	892 095
Sum egenkapital		757 590	892 095
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 660	305 704
Forskudd kunder		24 277	31 438
Forskuttede inntekter MBU		320 069	332 985
Påløpte kostnader		74 099	44 099
Annen kortsiktig gjeld		0	332
Sum kortsiktig gjeld		420 105	714 558
Sum gjeld		420 105	714 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 177 695	1 606 653

Sted: _____, dato: _____

Lill Tove Wetjen Sigemes
Leder

Simon Tegnander
Styremedlem

Kai Terje Drevvik
Styremedlem

Org.nr: 927 725 797 - 1175

Side 6 av 18

Sameiet Lilleby Triangel F - Noter 2023

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 oppjeningsprinsippet.

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 budsjettete felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierskjesjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterrett 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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg bod	44 400	44 400
Kontingent	242 424	88 800
Sum andre tillegg	286 824	133 200

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2023	2022
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	10 000	0
Sum andre inntekter	10 000	0

Org.nr: 927 725 797 - 1175

Side 7 av 18

Sameiet Lilleby Triangel F - Noter 2023

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

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

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	85 000	85 000

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	14 165	10 000
Fakturrete tjenester	0	21 200
Juridisk rådgivning	148 013	62 031
Sum eksterne honorarer	162 178	93 231

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Juridisk rådgivning gjelder bistand fra Advokatfirmaet Melø AS i tvistesak.

Note 6 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad veforening/sameie	535 783	207 200
Sum felles kostnad veforening/sameie	535 783	207 200

Boligselskapet er underlagt Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer og Sameiet Lilleby Triangel Parkering. Det er i 2023 innbetalt kr.208.835,- ekstraordinært til Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer.

Note 7 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Adm. av objekt(parkering, uteie, el-bil)	0	41
Andre administrasjonsavtaler	0	3 781
Avtale om vaktmestertjenester	0	23 295
Avtale om renholdstjenester	0	73 215
Avtale om vakt- og sikringstjenester	3 053	5 108
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	35 776	20 517
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	1 070	0
Avtale om kontroll og drift av brann tekniske anlegg	3 023	1 406
Sum drifts- og serviceavtaler	42 921	127 363

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester, renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Note 8 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	72 268	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	24 951	0
Sum vedlikehold	97 219	79 571

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

Org.nr: 927 725 797 - 1175

Sameiet Lilleby Triangel F - Noter 2023

Note 9 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
--	------	------

Org.nr: 927 725 797 - 1175

Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Kostnader vedr. styrearbeid	0	7 840
Generalforsamling/års møte	2 975	3 000
Kurskostnader	9 000	1 200
Bankgebyrer	774	734
Andre gebyrer	7 342	4 109
Tilskudd bomljø	2 438	0
Alarmutrykning	0	20 613
Andre kostnader	22	0
Sum andre driftsutgifter	22 551	37 495

Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	892 095	794 533
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-134 506	97 563
Årets endring i disponible midler	-134 506	97 563
Disponible midler i periodens slutt	757 590	892 095
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	757 590	892 095

Note 12 - 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 13 - BANKINNSKUD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	656 004	846 195
Sum bankinnskudd	656 004	846 195

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	892 095	794 533
Annen egenkapital 01.01	892 095	794 533
Årets resultat	-134 506	97 563
Annen egenkapital 31.12	757 590	892 095
SUM EGENKAPITAL 31.12	757 590	892 095

Resultat og balanse med noter for Sameiet Lilleby Triangel F.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Lilleby Triangel F

Styreleder	Lill Tove Wetjen Sigernes (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Kai Terje Dretvik (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Simon Tegnander (sign.)	05.03.2024

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Lilleby Triangel F

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Lilleby Triangel F.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2023Resultatregnskap 2023Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-06 12:27:31 UTC



Penneo DokumentID: YJDA-SGVJF-FCVGL-WCUJL-WOIMN-DTPEE

Dokumentet er signert digitalt, med Penneo.com. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 for Sameiet Lilleby Triangel F

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Lilleby Triangel F for 2023.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Lill Tove Wetjen Sigernes
Styremedlem, Kai Terje Dretvik
Styremedlem, Simon Tegnander

Styrets arbeid i siste periode

Det er ingen formelle krav til årsberetning for virksomheter i så liten skala som vår, slik at dette er mest for orientering. Med bakgrunn i dette er heller ikke regnskapslovens krav opp mot årsberetninger gjeldende for oss.

Styrets arbeid i siste periode

Styret har arbeidet sammen siden siste ordinære årsmøtet 13.06.2023 og hadde sitt første formelle styremøte i slutten av Juni. S

Styret har hatt 12 styremøter i perioden frem til årsmeldingen med februar 2024. Styreleder har i tillegg representert sameiet i styremøter og arbeidsmøter i realsameiet som håndterer fellesarealer for alle sameiene i Lilleby Triangel.

Nåværende styre har totalt sett ikke gjennomført kurs i styrearbeid eller andre tema som ligger til styrevervet, men har så langt fordelt oppgaver i hh til interesser, kompetanse og tilgjengelig ressursbruk.

Styrets arbeid har i vesentlig grad vært preget av reklamasjonssaker mot utbygger, spesielt gulvvarmesaken. Der har også vært en del oppfølging av rapporter og avvik. Noen av sakene er avsluttet men en del er fortsatt i prosess.

I tillegg har styret prioritert å få på plass tilsyns- og vedlikeholdsavtaler på bl.a. heis, el og brannsikring. I dette har det vært, og er fortsatt en del jobb med å samle dokumentasjon fra utbygger og tekniske leveranser mhp FDV'er for bygget som helhet. Den biten som har blitt neglisjert så langt er nok trivselskapende tiltak og bør kanskje vurderes fremover nå da noe av reklamasjonssakene er avsluttet.

Styret vurderer sameiets økonomi som tilfredsstillende.

Styret vil takke beboerne som har kommet med forslag og innspill til et godt bomiljø, samtidig gir vi en oppfordring til flere om å være en aktiv beboer inn mot sameiet.

Styret i Sameiet Lilleby Triangel F

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2024

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET LILLEBY TRIANGEL F

Vedtatt på ordinært årsmøte 23.11.2021.

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

1. ANSVAR:

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

2. BRUK AV EGEN BOLIG

Beboerne skal sørge for:

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

3. REGLER FOR RO I LEILIGHETENE

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

4. BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

Fellesareal; trappeopp ganger, kjellerrom, lekeplass, grøntområder og parkeringsplass

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

5. DYREHOLD

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

6. AVFALL

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

7. BRUK AV EGEN EID PARKERINGSPLASS

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

1. Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på sameiets gangveier, med unntak av nødvendig syketransport, legebesøk eller nødvendig tilbringertjeneste.

8. DIVERSE

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

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

Protokoll ekstraordinært sameiermøte Sameiet Lilleby Triangel Parkering

Tid: Torsdag 30.05.2024 - kl. 22:00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Eivind Hovdegård Furdal velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Eivind Hovdegård Furdal velges til sekretær.

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

Lill-Tove Wetjen Sigernes signerer.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Tre (3) stemmeberettigede.

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

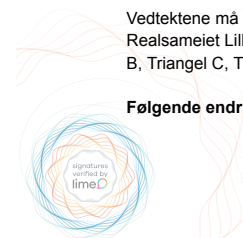
Det ble informert om møtet muntlig i god tid før skriftlig innkalling kom. Anses som godkjent.

2 Saker fra styret

2.1 Vedtektsendringer

Vedtektene må endres for å reflektere den nye sammensetningen av sameier som inngår i Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer etter sammenlåingen av sameiene Triangel A og B, Triangel C, Triangel D og E, Triangel G og Triangel H til Sameiet Lilleby Triangel G.

Følgende endringer har blitt vedtatt:



This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
eebc4fd32611fb161feede176896a4e171fdacb11e536dbff92b4d1a313f9

Endring av første setning til: Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøtet den 02.06.2020, og deretter endret ved ekstraordinært sameiermøte 15.11.2021, ordinært sameiermøte 24.05.2022 og ekstraordinært sameiermøte 30.05.2024.

Endring av punkt "1 Navn og sameiegjenstand" til:

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

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

Sameiere i Eiendommen er seksjonseiere i følgende boligselskap:

- Sameiet Lilleby Triangel F, org.nr. 927 725 797
- Sameiet Lilleby Triangel G, org.nr. 925 226 092

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

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

Fjerning av formulering i punkt "2 Sameieandelene og sameiets eiendom":

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

Endring av formulering i punkt "3 Bruk av Eiendommen", under punktet Parkering:

Setningen "Styret i Realsameie Lilleby Triangel Parkering behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning," til "Styret i Sameiet behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning."

Endring av punkt "6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet" til:

Styret i de boligselskap som er nevnt i vedtektenes punkt 1 skal velge tre representanter som har møterett i sameiermøtet, inklusive de representanter som allerede sitter i styret i Sameiet. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

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

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

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

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

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



This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
eabc4fd32611fb161feede176896ca4e17ffdcab11e536dbffb92b4d1a313f9

Endring av punkt "6.3 Møte" til:

Styret i de boligselskap som er nevnt i vedtektenes punkt 1 skal velge tre representanter som har møterett i sameiermøtet, inklusive de representanter som allerede sitter i styret i Sameiet. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Endring av punkt "7.1 Valg av styre" til:

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og to øvrige styremedlemmer. Det skal velges en leder og ett styremedlem fra hvert av sameiene under pkt 1, fortrinnsvis fra de respektive styrene. Det kan også velges ett varamedlem fra hvert sameie, fortrinnsvis også fra de respektive styrene. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Det anbefales ikke at styreleder er leder for noen av de andre tilknyttede sameiene.

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

Endring av punkt "7.2 Styremøter" til:

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

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

Styret er vedtaksført når alle styremedlemmer er til stede, eventuelt representert ved vara. Vedtak må enstemmig vedtas.

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

Endring av punkt "7.5 Styrets disposisjonsrett" til:

Styret har disposisjonsrett over Sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder og ett annet styremedlem.

Endring av punkt "9 Hvem som kan forplikte sameiet utad. Signatur." til:

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Sameierne forpliktet ved underskrift av styreleder og minst ett annet styremedlem i fellesskap.

Punkt 14 strykes i sin helhet.

2.2 Valg av styreleder

På ordinært sameiermøte ble det besluttet å velge inn tre styremedlemmer, og at disse selv skulle foreslå ett av de valgte medlemmene til kandidat til styreleder vervet ved et ekstraordinært sameiermøte innen utgangen av Q2 2024.



This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
eabc4fd32611fb161feede176896ca4e17ffdcab11e536dbffb92b4d1a313f9

Vedtak:

Eivind Hovdegård Furdal velges som styreleder for en periode på 2 år.

Document Verification

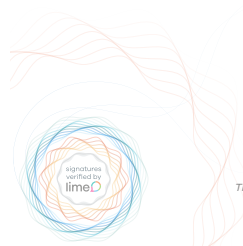
Document Information

Name: 2024-05-30 Protokoll ekstraordinært sameiermøte Sameiet Lilleby Triangel Parkering
Sent by: Ludvig Lyng Henriksen
Sent date: 2024-05-31 06:13:21 UTC
Signed by all parties: 2024-05-31 16:32:23 UTC
Signing/transaction ID: 2052
Original document file ID: 465173
Original document fingerprint: eebc4fd32611fb161feede176896a4e17ffdacb11e536dbffb92b4d1a313f9

Signed By

Name: Eivind Hovdegård Furdal
E-mail: eivind.h.furdal@gmail.com
Signed date: 2024-05-31 06:26:31 UTC
IP address: 89.8.244.103, 89.8.244.103
Platform: iOS
Signing method: Norwegian BankID
Browser: Chrome Mobile iOS 125.0.6422
PID: 9578-5999-4-3975266
Date of birth: 1998-07-20
Transaction id: hETLDQDuCvWCRBN6BMIBxgCzIBPaDLhzdxQuZsb1FTUBCm0ud4E6XkVB4xcZGOB7
Receipt url: <https://signature.lime-technologies.com/receipt/hETLDQDuCvWCRBN6BMIBxgCzIBPaDLhzdxQuZsb1FTUBCm0ud4E6XkVB4xcZGOB7>

Name: Lill Tove Wetjen Sigernes
E-mail: sigernes@wemail.no
Signed date: 2024-05-31 16:32:23 UTC
IP address: 46.156.136.41, 46.156.136.41
Platform: Mac OS X
Signing method: Norwegian BankID
Browser: Safari 15.6.6
PID: 9578-5999-4-2232463
Date of birth: 1969-03-22
Transaction id: SXv2wkey8NMsmTKB8X2dHK2ucoYAbi0pKxEhg0jfyUzTf2jGSJ3db4rc034dN64
Receipt url: <https://signature.lime-technologies.com/receipt/SXv2wkey8NMsmTKB8X2dHK2ucoYAbi0pKxEhg0jfyUzTf2jGSJ3db4rc034dN64>



This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
eebc4fd32611fb161feede176896a4e17ffdacb11e536dbffb92b4d1a313f9



This document has been digitally signed by the parties listed above using Lime eSign.
Party initiating electronic signature process in Lime eSign identified as TOBB (946629243).

Vedtekter Sameiet Lilleby Triangel Parkering

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

1. Navn og sameieggenstand

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

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

Sameiere i Eiendommen er seksjonseiere i følgende boligselskap:

Sameiere i Eiendommen er seksjonseiere i følgende boligselskap:

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

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

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

2. Sameieandelene og sameiets eiendom

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

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

Dette danner grunnlag for fordeling av kostnader og stemmerett.

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

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

Parkeringskjelleren består av totalt 143 parkeringsplasser og 275 boder.

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

3. Bruk av Eiendommen

Hver sameier har rett til bruk av Eiendommen.

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

Parkering

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

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

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

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

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

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

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

Bod i Parkeringskjeller

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

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

Felles bestemmelser

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

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

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

4. Vedlikehold mv.

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

5. Fordeling av felleskostnader. Regnskap og revisjon.

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

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

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

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

6. Sameiermøtet

6.1 Sameiermøtet

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

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

6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

6.3 Møte

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

6.4 Innkalling til møte

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

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

6.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

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

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

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

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

6.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

7. Styret

7.1 Valg av styre

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

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

Ved stifting av sameiet sitter utbygger i styret.

7.2 Styremøter

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

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

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

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

7.3 Styrets oppgaver

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

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

7.5 Styrets disposisjonsrett

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

8. Inhabilitet

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

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

9. Hvem som kan forplikte sameiet utad. Signatur.

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

10. Mindretallsvern

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

11. Oppløsning og bruksdeling

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

12. Sameieloven

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

13. Kameraovervåkning

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

14. Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

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

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

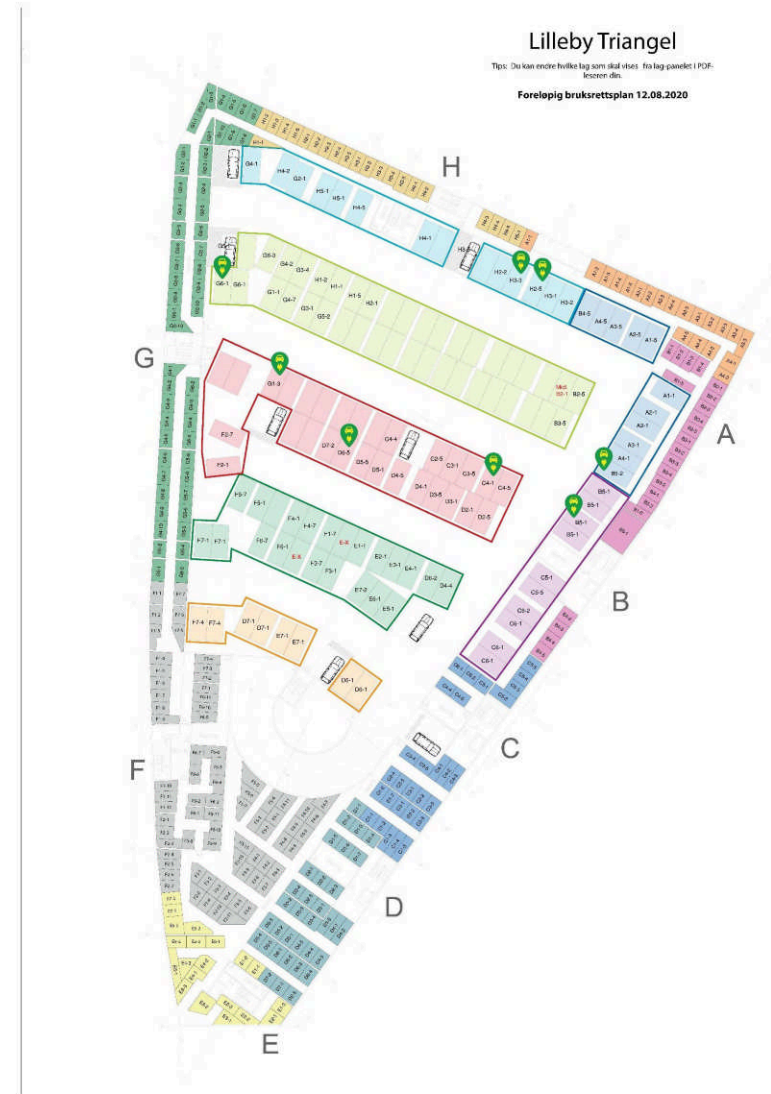
1. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til Sameiets område inntil hele feltet er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befarings mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene.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

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

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

Vedlegg:

Bruksrettsplan ihh til pkt 3



Vedtekter
Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøtet den 02.06.2020

1. Navn og sameiegjenstand

Sameiets navn er Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

2. Sameieandelene

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

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

3. Bruk av Eiendommen

Hver sameier har rett til bruk av Eiendommen.

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

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

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

4. Vedlikehold mv.

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

5. Fordeling av felleskostnader. Regnskap og revisjon.

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

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

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

6. Sameiermøtet

6.1 Sameiermøtet

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

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

6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

6.3 Møte

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

6.4 Innkalling til møte

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

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

6.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

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

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

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

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

6.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

7. Styret

7.1 Valg av styre

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

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

7.2 Styremøter

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

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

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

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

7.3 Styrets oppgaver

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

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

7.5 Styrets disposisjonsrett

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

8. Inhabilitet

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

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

9. Hvem som kan forplikte sameiet utad. Signatur.

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

10. Mindretallsvern

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

11. Oppløsning og bruksdeling

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

12. Sameieloven

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

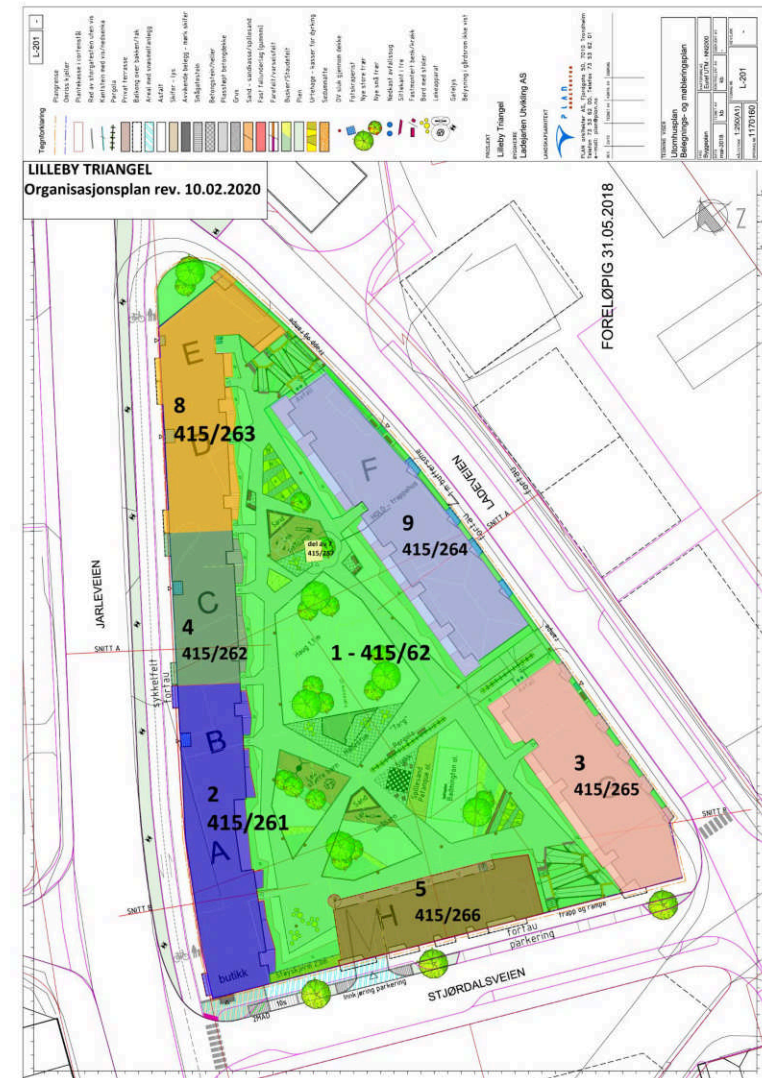
13. Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

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

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

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

Vedlegg: Kart over realsameiets område



3. REGLER FOR RO I LEILIGHETENE

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

4. BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

Fellesareal; trappeopp ganger, kjellerrom, lekeplass, grøntområder og parkeringsplass

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

5. DYREHOLD

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

6. AVFALL

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

7. BRUK AV EGEN EID PARKERINGSPLASS

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

1. Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på sameiets gangveier, med unntak av nødvendig syketransport, legebesøk eller nødvendig tilbringertjeneste.

8. DIVERSE

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

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



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE



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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKKLER** 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 henge lås, 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.

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 **PLUSS**

- 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.

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. **PLUSS** 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

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. **PLUSS**-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 **PLUSS**.

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

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



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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: 1240216

Adresse: Ladeveien 38, 7066 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 415, Bnr. 264, Snr. 71, 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, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000
trondheimsentrum@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 24.10.2024 og utformet iht.
Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**NYLANDER
& PARTNERS**

