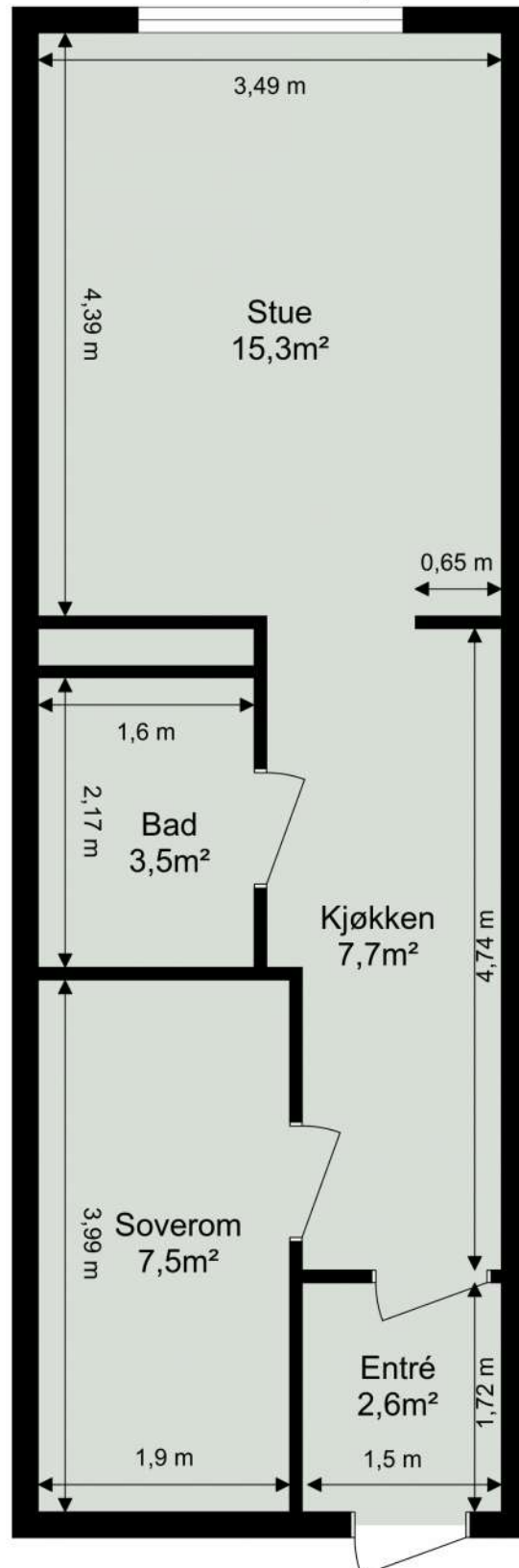


Stjørdalsveien 3 E 1. Etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Heimdal	
Oppdragsnr.	
82250081	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Martin Kjøren	Ina Tillereggen
Gateadresse	
Stjørødsveien 3E	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7066
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

Beskrivelse

Div garantisaker med utbygger er det eneste jeg har sett nevnt på gruppen til sameiet.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets tilbud.

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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Kjøren	2fc8718f9cab36d57f6bf7 b54cacf66bd64b6ff3	18.08.2025 07:35:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ina Tillereggen	9964d6cbbc4e8978c8c0 6723815b78c1e494afce	18.08.2025 08:18:35 UTC	Signer authenticated by One time code

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



Sjekk gyldighet på rapport

WIT SØSVEA TAKST

BOLIGOPPMÅLING

Boligtype

Leilighet

Adresse

Stjørdalsveien 3 E

7066 TRONDHEIM

5001/415/35/281/0/0

Rapportdato

20.08.2025

STJØRDALSVEIEN 3 E - 5001/415/35/281/0/0

Befaring utført den av:



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS

Innherredsveien 26
7042 Trondheim

+4790085616
einar@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.

WIT SØSVEA TAKST





Om boligen

Adresse: Stjørdalsveien 3 E , 7066, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/415/35/281/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2022

Tomt: 1 508 m²

Hjemmelshaver(e): Ina Tillereggen, Martin Kjøren

Rekvirent: Oppdraget er bestilt av megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

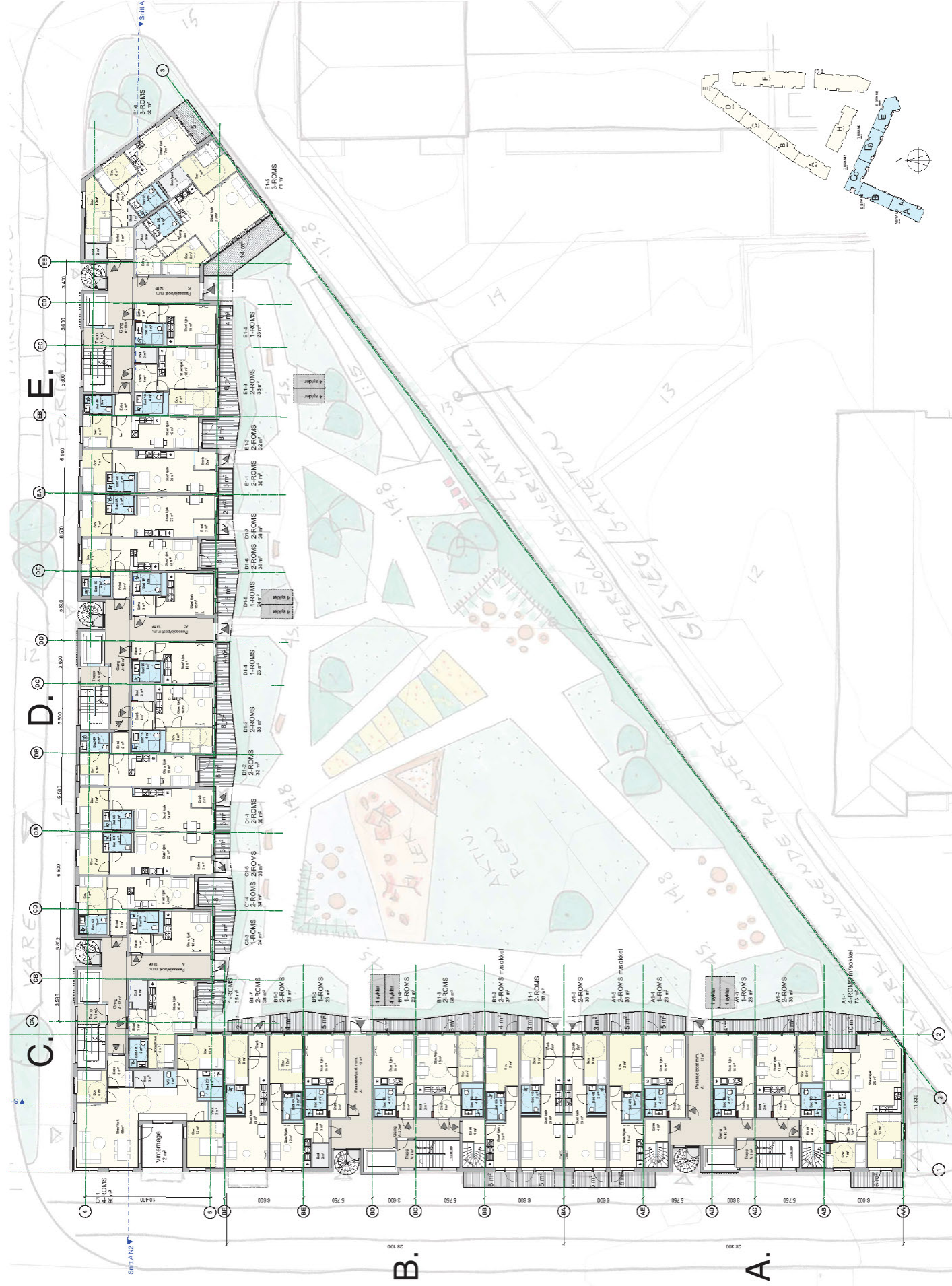
Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

Etasje 1			
BRA-i 39 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, kjøkken, stue, bad og soverom.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -
Kjeller			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e Bod i kjeller.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -
Sum areal			
BRA-i 39 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 0 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 44 m ²			

Merknader om areal: Arealoppmålingen er utført etter NS 3940:2023.

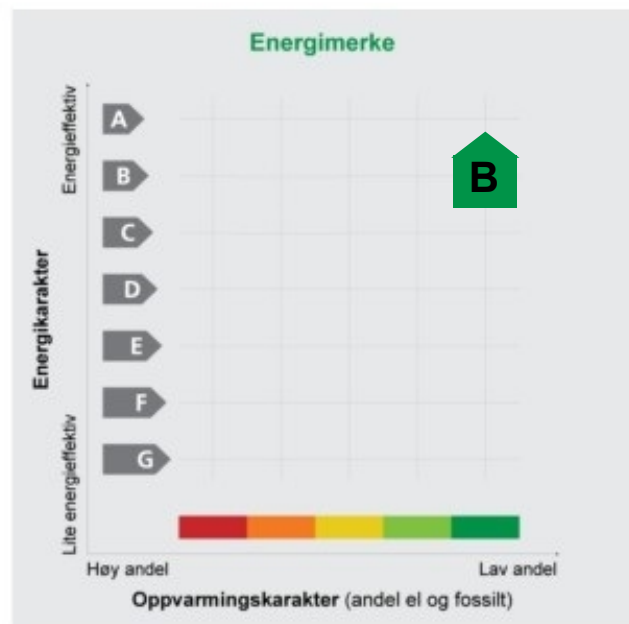
Oppdragets mandat

Oppdraget omhandler boligoppmåling.



ENERGIATTEST

Adresse	Stjørdalsveien 3E
Postnr	7066
Sted	TRONDHEIM
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	415
Bnr.	278
Seksjonsnr.	6
Festenr.	0
Bygn. nr.	300802734
Bolignr.	H0101
Merkenr.	05ad6785-e05a-4bd8-a4dd-4236646cb85a
Dato.	06.02.2023



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)

- **Tiltak utendørs**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

- **Luft kort og effektivt**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2022

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 42

Ant. etg. med oppv. BRA: 6

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: 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. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 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. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stjørdalsveien 3E
Postnr/Sted: 7066 TRONDHEIM
Bolignr: H0101
Dato: 06.02.2023 12:05:17
Energiemerkenr: 05ad6785-e05a-4bd8-a4dd-4236646cb85a

Gårdsnr: 415
Bruksnr: 278
Seksjonsnr: 6
Festen: 0
Bygningsnr: 300802734

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



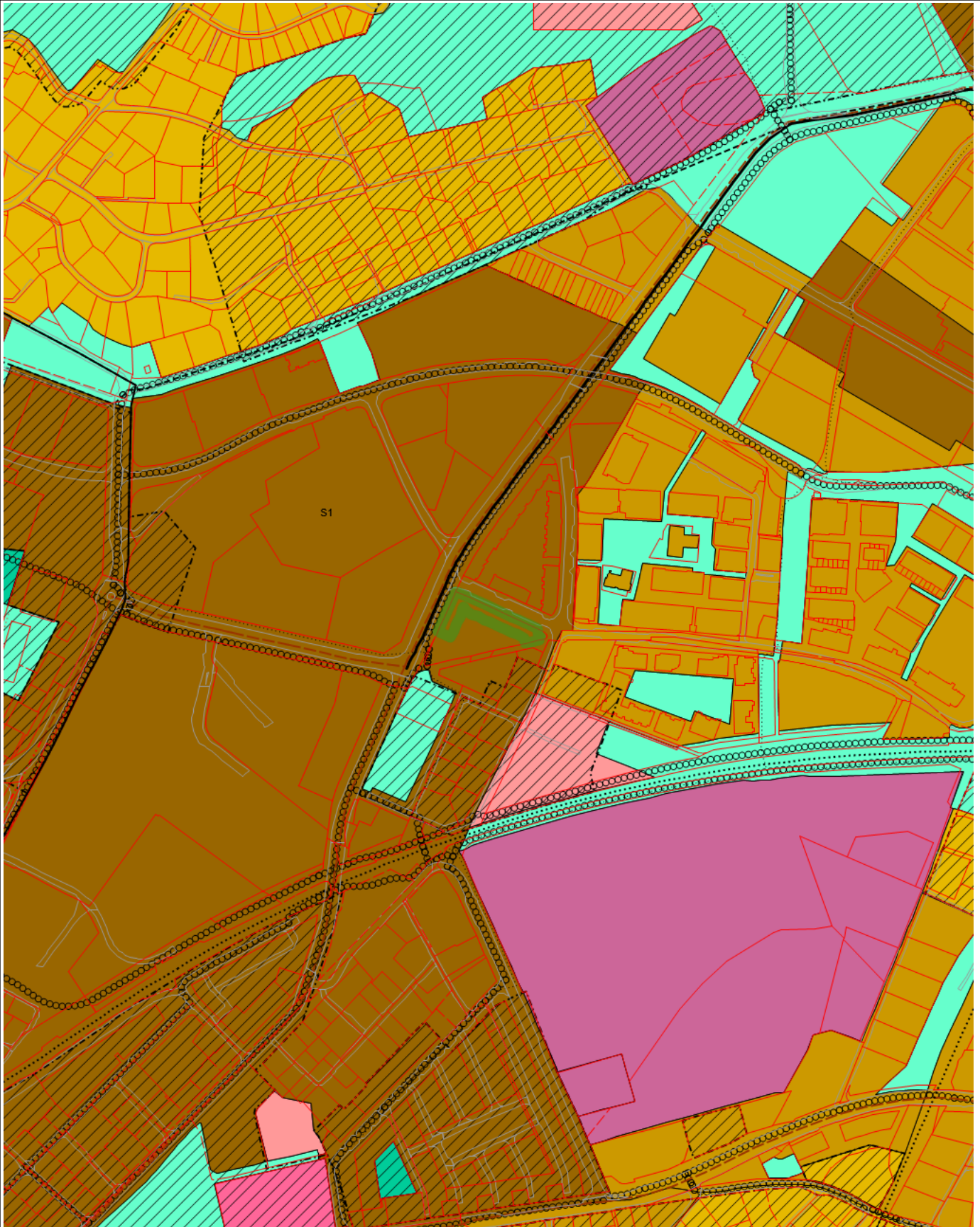
Trondheim

Kommuneplanens arealdel




























Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 281	Fnr: 0	Snr: 35
Adresse:	Stjørdalsveien 3E 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon		Bestemmelsesområde #4 Sjøbad Strandveikaia		Bestemmelsesområde #12 Bynaturpark
	Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Jernbane - på bakken		Jernbane - bro
	Kollektivtrase		Framtidig kollektivtrase		Hovedveg
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1		Byggesone 2
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
	Grav og urnelund		Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

NORGESHUS AS

Postboks 161
7223 MELHUS

Vår saksbehandler Kristoffer Sigurdsson Østrøm	Saksnummer BYGG-20/85101 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 01.07.2022
---	---	---------------	--------------------

Lilleby Triangel felt N2 (415/255), midlertidig brukstillatelse for oppføring av leilighetsbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/255/0/0
Bygningsnummer:	300802743, 300802734
Ansvarlig søker:	NORGESHUS AS
Tiltakshaver:	LADEJARLEN UTVIKLING AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Kristoffer Sigurdsson Østrøm
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LADEJARLEN UTVIKLING AS

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknad om midlertidig brukstillatelse den 07.06.2022. Det ble opplyst om fra ansvarlig søker at revidert gjennomføringsplan vil bli ettersendt. Søknaden ble supplert med revidert redegjørelse og gjennomføringsplan den 29.06.2022. Byggesakskontoret ga foreløpig tilbakemelding om at det ikke kunne gis brukstillatelse basert på mottatt dokumentasjon i e-post med dokumentnr. BYGG-20/85101-66 datert 30.06.2022. Søknaden ble komplettert 30.06.2022, og byggesakskontoret legger dokumentasjon mottatt 30.06.2022 til grunn for behandling av søknad om midlertidig brukstillatelse.

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

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- Bygg A, B og C
- Utomhusareal
- Adkomstveg til og med innkjøring til p-kjeller

For de delene av tiltaket det søkes om midlertidig brukstillatelse for gjenstår følgende arbeid basert på mottatt dokumentasjon:

- Innmåling av tiltak
- Noe plenarbeid
- Finregulering av luftmengder i trappeoppgang

Dere må utføre gjenstående arbeid på de nå omsøkte delene av tiltaket innen 01.08.2022.

Byggesakskontorets vedtak legger til grunn at rekkefølgekrav i § 7 i reguleringsplan *r20130048* ivaretas i tiltaket.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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



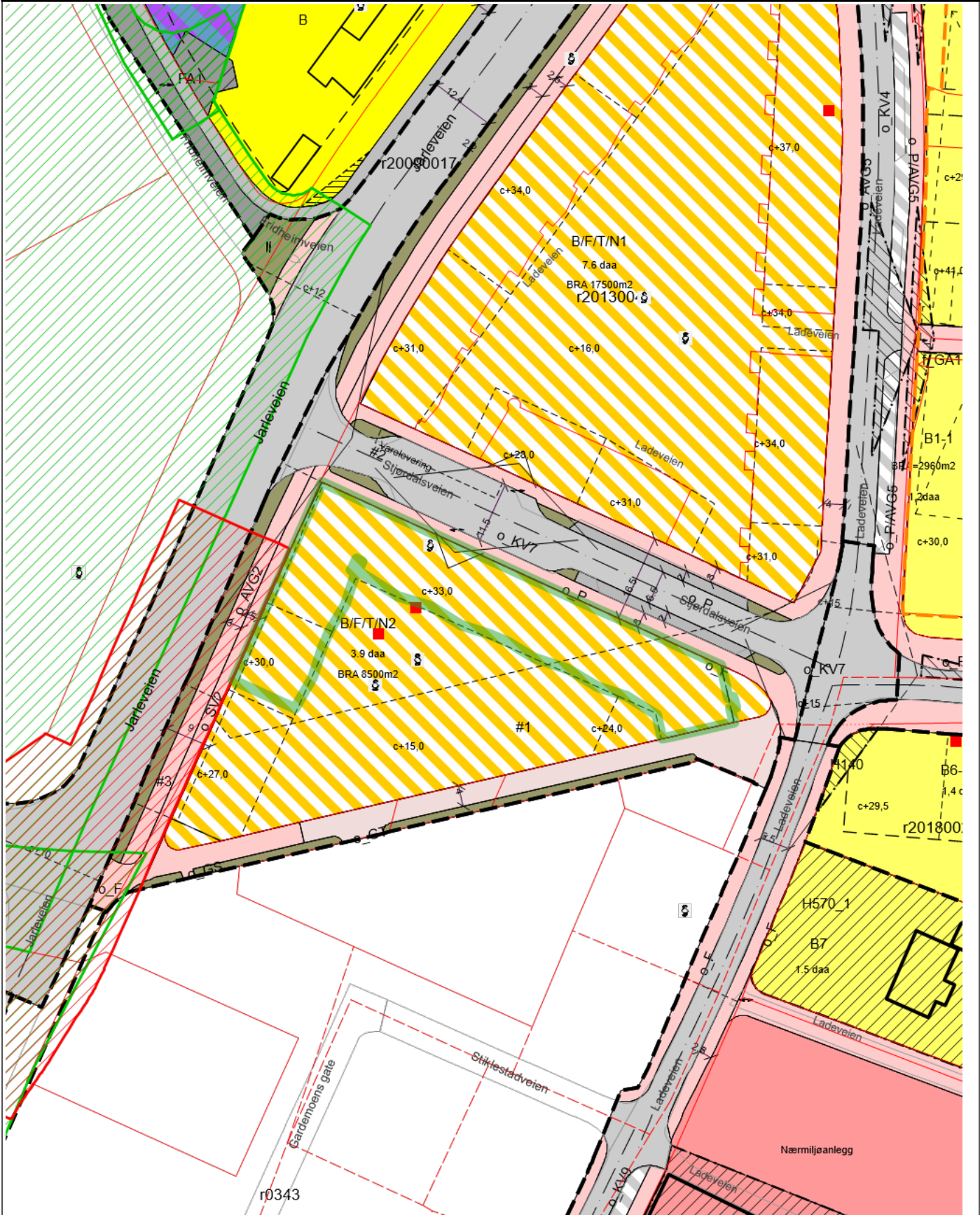
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 281	Fnr: 0	Snr: 35
Adresse:	Stjørdalsveien 3E 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

HUSORDENSREGLER

for Sameiet Lilleby Triangel Sør

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 29.06.2023

1. Formål

Ordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge på en best mulig måte. Det oppnås ved at alle følger ordensreglene og opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

2. Generelt

Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene, Alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Klager på nabo for brudd på ordensreglene eller andre sjenerende forhold oppfordres i første omgang til å tas direkte med naboen selv. Gjentatte og/eller grove overtredelser av ordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

3. Bruk av boenheten

Leiligheten skal brukes til beboelse slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det må ikke luftes gjennom entrédør ut i oppgangen. Røyking innendørs i fellesarealene er ikke tillatt. Det er ikke lov å kaste sigarettstumper eller snusposer fra balkongene eller på fellesområdet.

4. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor hverandre. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 2200 og 0700 på hverdager; lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 0800. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller andre høylytte aktiviteter.

Ved private arrangementer som man vet kan medføre sjenerende støy, skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, snusposer, tomemballasje mm.) i fellesareal senest kl. 1000 dagen etter arrangementet.

Støyproblemer tas opp med aktuell beboer. Om problemet fortsetter kan styret kontaktes, jf. punkt 2.

Oppussingsarbeider begrenset til tidsrommet kl. 0800 til kl. 2000 på hverdager, og mellom kl. 1000 og kl. 2000 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

5. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Sluk på bad og kjøkken skal rengjøres jevnlig for å hindre vannskafer, se ellers FDV i BoBank.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen eller fellesarealer. Meld også straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen eller fellesarealer.

Sørg for å hode luftkanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

6. Arbeider som krever bruk av autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

7. Bruk av balkonger

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne. Fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel. Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen.

Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Ved bruk av gass, må balkongen ha god utlufting langs gulv og tak uten noen form for innglassing. Propangass ol. skal ikke oppbevares innendørs eller i kjellerbod, men på utvendig på balkong/terrasse.

Hver enkelt beboer har ellers ansvar for å følge retningslinjer/lovverk fra Direktoratet for samfunnssikkerhet (DSB) og Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT).

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

8. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller på anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med slukningsutstyr.. Brannvarslere og sprinkleranlegg blir årlig kontrollert av ekstern leverandør. Det er forbudt å deaktivere brannvarslere i egen boenhet.

Husk at pulverapparat bør vendes regelmessig.

Alle som bor i sameiet, har plikt til å sette seg inn i sameiets branninstruks og følge denne ved brannalarm.

Brannalarmen er direkte tilknyttet brannvesenet. For å unngå unødige brannutrykningskostnader for sameiet, vil styret viderefakturere brannutrykning dersom beboeren som har utløst brannalarmen har opptrådt uaktsomt.

9. Søppel

Søppel skal sorteres etter gjeldende regler fra Trondheim Renholdsverk.

Annet avfall må seksjonseier selv kjøre bort. Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne/søppelsug:

- Varm aske
- Brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper

- Oljet avfall
- Avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

All hensetning av avfall utenfor søppelcontainere/søppelsug eller i fellesarealer er forbudt.

10. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene. I tilfelle må dette fjernes med det samme.

11. Utvendige forandringer og fastmonteringer

All utvendig sol- og vindavskjerming og andre fastmonterte endringer skal godkjennes av styret før montering, slik at det enhetlige uttrykket av bygningen ivaretas.

12. Tilgang til seksjon ved vedlikehold

Ved nødvendig ettersyn og/eller vedlikehold i de enkelte seksjoner, plikter eier å gi tilgang.

Dersom beboer er gitt rimelig varsel om dette, og ikke har gitt samtykke til innlåsing eller på annen måte gir adgang til seksjonen, vil eventuelle merkostnader for sameiet bli fakturert den/de eiere det måtte gjelde.

13. Nøkkelbestilling og innlåsing ved tap av nøkkel

Om nøkler mistes, skal dette rapporteres til forretningsfører som per i dag er TOBB. Nye nøkler kan også bestilles fra TOBB mot egen kostnad.

Tap av nøkkelbrikker meldes til styret, som bestiller nye hos Systemsikring AS. Nye brikker sendes rekommandert eller hentes personlig hos Systemsikring AS mot legitimering og mot egen kostnad.

Styret har inngått avtale med Avam Security AS om oppbevaring av nøkkel (innlåsingsassistanse). Om noen har mistet eller forlagt egen nøkkel, kan Avam Security AS kontaktes direkte på telefon hele døgnet.

Kostnaden for innlåsing besørges av den enkelte.

14. Sikkerhet

Uvedkommende skal ikke gis adgang til bygningen eller parkeringskjeller. Utgangsdører åpnes ved hjelp av nøkkelbrikke fra utsiden og døråpner fra innsiden.

Den automatiske lukkingen av dørene kan være noe treg, men den enkelte plikter likevel å påse at ingen uvedkommende kommer inn i bygningen eller parkeringskjelleren når man har åpnet en ytterdør eller garasjeporten. Grunnen til dette er å forhindre tyveri og hæververk.

Garasjeporten skal ikke nyttes av gående som skal benytte innganger til respektiv oppgang ved inn- og utpassering.

Ved feil på garasjeporten eller dører plikter man å melde dette inn til styret umiddelbart.

15. Parkering - parkeringskjeller

Hver seksjon som har garasje/parkeringsplass skal benytte denne hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie.

Parkeringskjelleren skal holdes ryddig. Det er ikke lov å lagre materiell og utstyr eller benytte radiatorer til tørking. Sykler parkeres i sykkelgarasjen.

Sameiet har ingen egen gjesteparkering.

16. Godkjenning/endring av ordensreglene

Ordensreglene vedtas av årsmøtet.

Utfyllende bestemmelser for tiltak på bygningskropp og i private uteareal

Etterfølgende er utfyllende bestemmelser til husordensreglene for sameiene i Lilleby Triangel Sør.

Alle tiltak omtalt i det etterfølgende er søknadspliktig til styret. Svar skal foreligge før tiltak iverksettes.

Solskjerming

Markiser/screens:

Svært synlig fasadeelement som gjøres søknadspliktig til styret. Markiser/screens godtas normalt montert etter følgende retningslinjer:

- Terrassemarkise skal være i hele balkongens bredde med duk i farge Sandatex 5407/24 med skrog i lys grå eller svart matt. Motorisert Somfy IO med vindvakt og fjernkontroll. Styret har innhentet tilbud som skal benyttes av alle seksjoner
- Fasade Zip screens skal være motorisert Somfy IO Protect m/fjernkontroll- Skinner kassett i RAL 7016, antrasitt. Screen-duk i mørk grå 108118 med 3% åpningsfaktor
- Screens kan monteres på vindu og balkongdør
- Terrassemarkiser/Fasade Zip screens skal monteres i samme høyde på fasaden
- Innvendige skjerming med persiener/gardiner/screens med fargekode 108118 med 3% åpningsfaktor
- Markiser/screens skal leveres og monteres av leverandør styret har inngått avtale med. Anskaffelsen betales av hver enkelt.

Det tillates ikke utvendige persiener.

Ved utskifting/endringer skal det sendes søknad til styret.

Uteplasser kan også skjermes med ikke-fastmonterte elementer som f.eks. parasoller. Det gis ingen føringer på utforming, farge etc. for utvendige, løse parasoller.

Møblering

Innredning av balkongene med løse elementer (møbler, parasoller etc.) er opp til hver enkelt beboer.

Balkongflagg

Plassering av holder for balkongflagg skal gjøres iht. retningslinjer fra styret. Det flagges iht norske flaggregler.

Fastmonterte elementer på rekkverk

Det tillates ikke elementer som bryter linjene som dannes av rekkverket. Blomsterkasser, krukker etc. plasseres slik at de kommer på innsiden av rekkverket for hver enkelt seksjon. Det skal ikke skrus eller spikres i topp av rekkverket.

Farge på gulv

Beboere velger selv farge på eventuell terrassebeis/olje som ønskes benyttet på balkonggulv. Signalfarger bør unngås. Overflatebehandling av utegulv bekostes av hver enkelt.

Ekstra skjermvegger på balkonger

Det kan etter søknad til styret tillates oppført ekstra skjermvegger etter følgende retningslinjer:

- Skjermvegger skal være uttrekkbare og ha ens grå farge på duk, fargekode ??, innkassing og beslag. Styret innhenter tilbud og formidler løsning til beboere som ønsker slik løsning
- Skjermvegger skal være montert på gulv, innenfor rekkverk, og ha høyde fra gulv på 1,5 m.
- Det tillates ikke skjermvegger som er faste og/ eller er montert oppå håndrekke på rekkverk
- Når skjermvegg ikke nyttes, skal den være inntrukket.

Belysning

Målsettingen er at belysning ikke skal være blendende eller forstyrrende for naboer. Samtidig vil en ha retningslinjer som gjør at lyspunktene framstår som ryddige og på linje når de oppfattes i sammenheng med øvrig belysning på huset. Supplerende utvendig belysning på vegg kan etter søknad til styret monteres etter følgende retningslinjer:

- Det skal benyttes ens armatur som er nedad strålende. Type og leverandør fastsettes av styret
- Armatur skal monteres av godkjent elektriker.

Private hagesoner på terreng

Avgrønsing av privatsone mot fellesareal avklares med styret der grensene er uklare. Gulv og innredning av private soner, samt vedlikehold er hver enkelt eiers ansvar og plikt.

Gulv i private soner skal være i naturmaterialer som tre, stein, gress og lignende:

- Farge på plattinger velges individuelt, men signalfarger tillates ikke
- Det tillates ikke å dekke eventuelle plattinger med filt/duk/kunstgress.

Innredning av private soner med løse elementer (møbler, parasoller, etc.) er opp til hver enkelt beboer.

Sameiet Lilleby Triangel Sør - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 176 599	0	2 400 000	2 100 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		480 514	0	480 360	512 215
Andre tillegg	1	312 020	0	312 000	374 400
Andre driftsinntekter	2	54 000	0	0	0
Sum driftsinntekter		3 023 133	0	3 192 360	2 986 615
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-32 712	0	-46 530	-56 400
Styrehonorar		-232 000	0	-330 000	-400 000
Forretningsførerhonorar		-192 173	0	-150 000	-161 250
Honorar administrative tjenester		-8 222	0	-2 665	0
Eksterne honorar	4	-45 684	0	-18 375	-19 300
Kontingent/felleskostnader	5	-652 968	0	-652 000	-374 400
Drifts- og serviceavtaler	6	-293 859	0	-394 250	-227 275
Vaktmestertjenester		-148 315	0	-191 550	-34 000
Renholdstjenester		-282 466	0	-241 300	-93 520
Løpende vedlikehold	7	-250 451	0	-200 000	-512 000
Elektroniske fellesavtaler		-600 620	0	-480 360	-512 215
Forsikring		-283 123	0	-281 802	-254 000
Energi, felles		-61 184	0	-50 000	0
Andre driftsutgifter	8	-122 204	0	-90 000	-4 000
Sum driftskostnader		-3 205 980	0	-3 128 832	-2 648 360
DRIFTSRESULTAT		-182 847	0	63 528	338 255
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		42 592	0	16 000	30 000
Netto finansposter		42 592	0	16 000	30 000
Resultat før skattekostnad		-140 255	0	79 528	368 255
Ordinært resultat etter skatt		-140 255	0	79 528	368 255
ÅRSRESULTAT	9, 12	-140 255	0	79 528	368 255
Disponering av totalresultat:		-140 255	0	79 528	368 255
Overført fra annen egenkapital		-140 255	0	0	0

Sameiet Lilleby Triangel Sør - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	49 562	0
Forskutterte kostnader MBU	10	982 512	0
Periodiserte kostnader	10	347 914	0
Mellomregning Klare Finans	10	276 028	0
Opptjente renter	10	14 111	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	939 197	0
Sum omløpsmidler		2 609 324	0
SUM EIENDELER		2 609 324	0

Sameiet Lilleby Triangel Sør - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 141 301	0
Sum egenkapital		1 141 301	0
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		224 767	0
Forskutterte inntekter MBU		982 072	0
Påløpte kostnader		250 000	0
Annen kortsiktig gjeld		11 184	0
Sum kortsiktig gjeld		1 468 023	0
Sum gjeld		1 468 023	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 609 324	0

Sted: Trondheim, dato:25.03.2024

VEDTEKTER FOR SAMEIET LILLEBY TRIANGEL SØR

(org. nr. 929 737 032)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret i forbindelse med årsmøte 24. april 2024.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Lilleby Triangel Sør. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra den 26.07.21 og het da Sameiet Lilleby Triangel Sør E. Sameiet ble den 3. mai 2023 slått sammen med sameiene Sameiet Lilleby Triangel Sør B, Sameiet Lilleby Triangel Sør C og Sameiet Lilleby Triangel Sør D.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 104 boligseksjoner på eiendommen gnr. 415, bnr. 281 i Trondheim kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

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

Alle seksjonseiere eier en ideell andel i Realsameiet Lilleby Triangel Sør Parkering og i Realsameiet Lilleby Triangel Sør Fellesarealer (929 716 302), jf. pkt. 4.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

4. PARKERING OG BODER

4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder

Parkeringsplassene, bodene og sykkelparkering ligger i egen anleggseiendom, Realsameiet Lilleby Triangel Sør Parkering med gnr.415, bnr. 275 i Trondheim kommune.

Seksjonseierne har rettigheten til bod og parkeringsplass ivaretatt ved tinglyst realandel(er) tilknyttet den enkelte matrikkelenhet. Seksjoner som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass(er) i realsameiet kan selge denne sammen med boligen eller separat. En seksjonseier kan eie og erverve en eller flere parkeringsplasser i realsameiet. Plassen kan kun leies ut eller selges til seksjonseiere i sameiene knyttet til Lilleby Triangel. For informasjon om seksjonseierens rettigheter og plikter i realsameiet, se egne vedtekter.

4-2 Kostnader

Kostnader til drift og vedlikehold av Realsameiet Lilleby Triangel Sør Parkering med boder fordeles flatt mellom seksjonseiere. Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass betaler ekstra kontingent i henhold til det antall parkeringsplasser de disponerer.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Dette gjelder også eiere av seksjoner som berører seksjoner i sameie over gnr. 415 bnr. 280.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, kontingent realsameier for parkering og fellesarealer som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4-4.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

boligseksjonen (e) i den utstrekning det er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

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

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613281029
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
 942110464

Navn
 TRONDHEIM KOMMUNE

Adresse

Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
 918056211

Navn

LADEJARLEN UTVIKLING AS

Bruksenhe

c/o AF Gruppen Norge AS, Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO



Doknr: 810263 Tinglyst: 02.07.2021
 STATENS KARTVERK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr
 5001 415 278

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	415	278	0	1	71 / 1326	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	278	0	2	40 / 1326	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	278	0	3	24 / 1326	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	278	0	4	23 / 1326	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	278	0	5	38 / 1326	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	278	0	6	39 / 1326	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	278	0	7	39 / 1326	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	278	0	8	81 / 1326	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	278	0	9	38 / 1326	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	278	0	10	23 / 1326	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	278	0	11	38 / 1326	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	278	0	12	79 / 1326	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	278	0	13	81 / 1326	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	278	0	14	38 / 1326	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	278	0	15	23 / 1326	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	278	0	16	38 / 1326	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	278	0	17	79 / 1326	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	278	0	18	81 / 1326	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	278	0	19	38 / 1326	Boligseksjon	Nei	Nei

Rett kopi/kopi bekreftefjes
 Trykdhjeit kopi/donef
 Enhet for kart og arkitektur
 9/6-21

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvierten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Trondheim	Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim	Trond Indset

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Ladejarlen Utvikling AS	918 056 211	ars@prosjektpartner.net	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
c/o AF Gruppen Norge AS, Postboks 6272 Etterstad	0603	Oslo	902 03 532

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim	415	278	


3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
918 056 211	Ladejarlen Utvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Samelebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	71		13	B	81		25	B	156		37				49			
2	B	40		14	B	38		26				38				50			
3	B	24		15	B	23		27				39				51			
4	B	23		16	B	38		28				40				52			
5	B	38		17	B	79		29				41				53			
6	B	39		18	B	81		30				42				54			
7	B	39		19	B	38		31				43				55			
8	B	81		20	B	23		32				44				56			
9	B	38		21	B	38		33				45				57			
10	B	23		22	B	79		34				46				58			
11	B	38		23	B	81		35				47				59			
12	B	79		24	B	38		36				48				60			
Sum tellere:		1326		Nevner =		1326													

Dato	Innsenderens underskrift
12.05.21	

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

RETT KOPPI BEKRETTES

 Trondheim, dato 24.5.21
 Sign. 
 Line Bræuten, Eiendomsmedgjeler

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

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

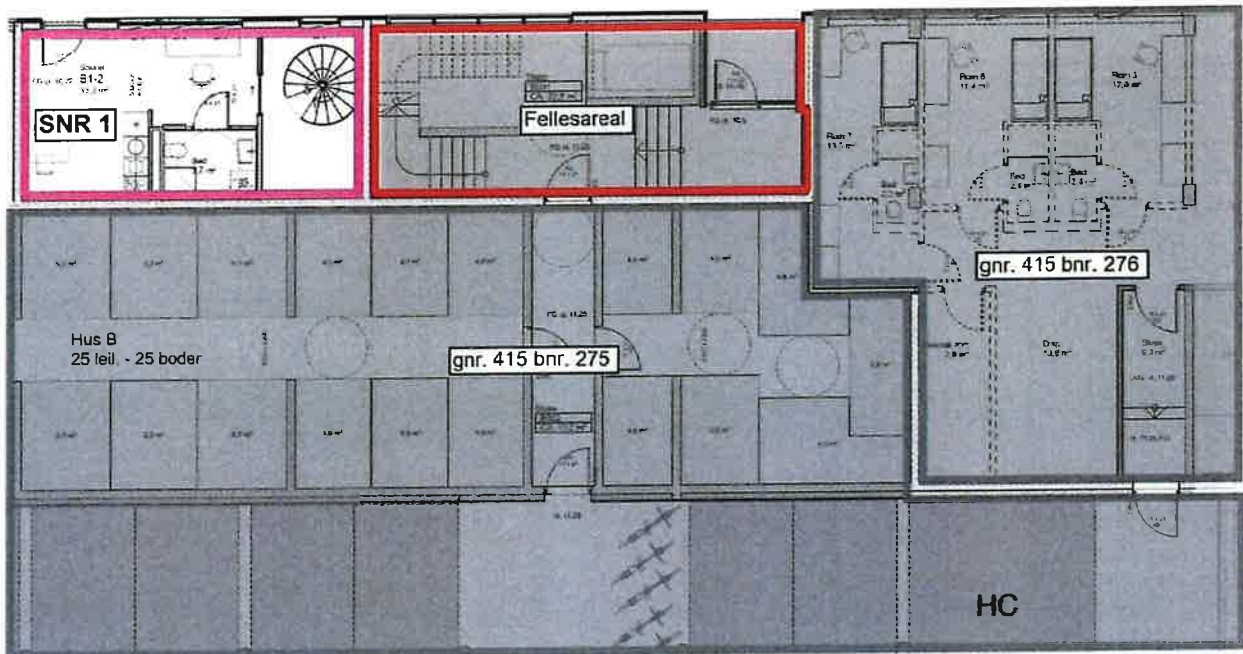
10. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Trondheim, ___/___-2021		Alf Rune Skjelvik iht. fullmakt fra Ladejarlen Utvikling AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunernr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festernr.
5001	TRONDHEIM	415	278	
Dato	Underskrift	Stempel		
8/6-21	Trond Indret	TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim		

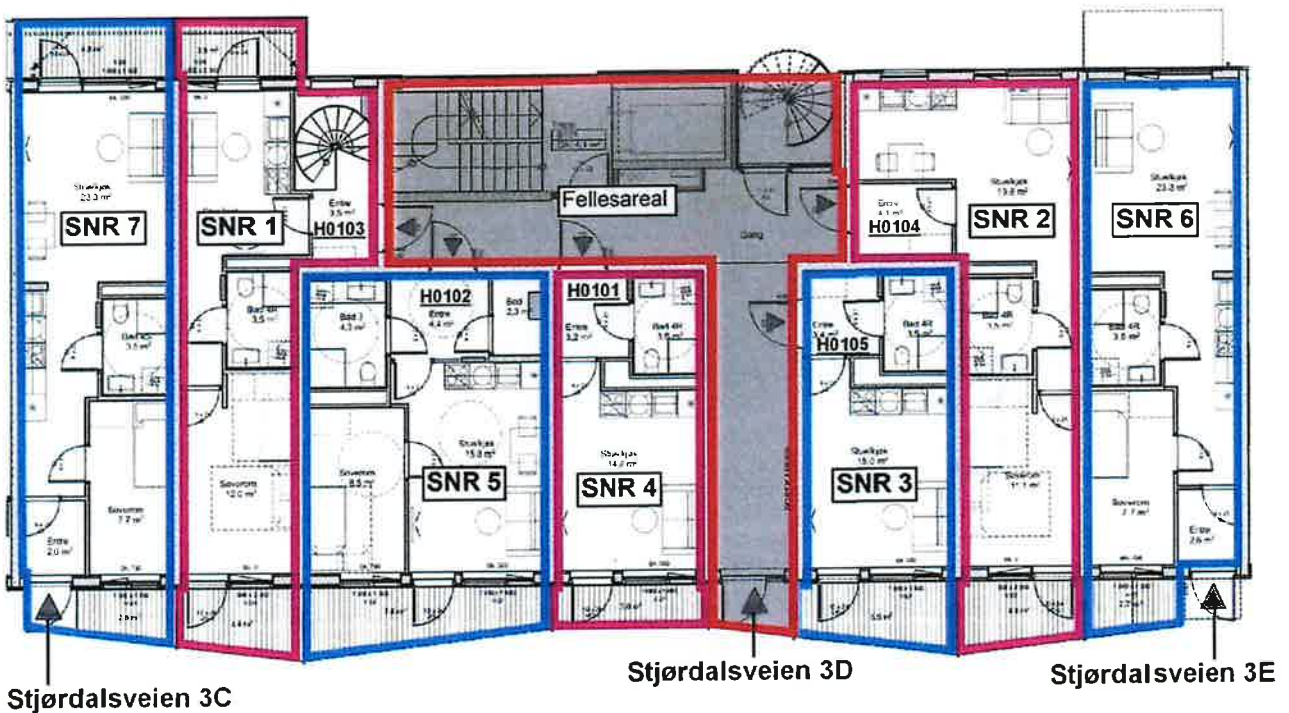
Dato	Innsenderens underskrift
12.05.21	<i>[Signature]</i>

sokkel/underetasje



1. etasje

Bygningsnr 300802734



Eierseksjonering

Gnr: 415 Bnr: 278 i Trondheim kommune

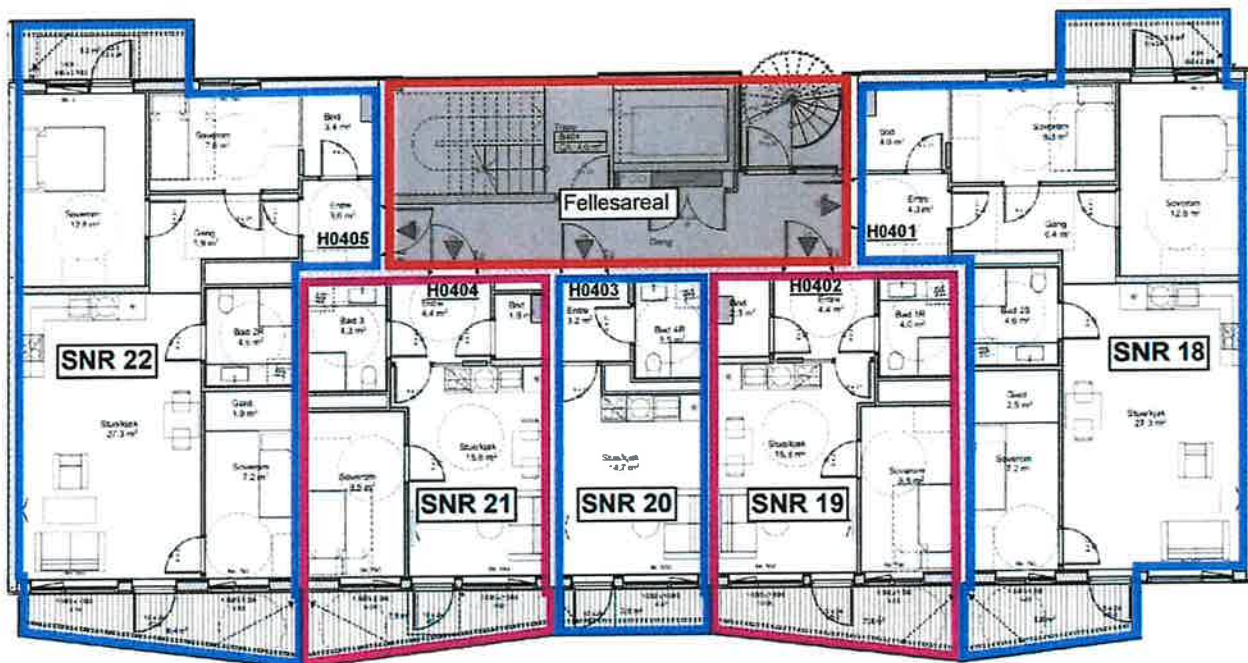
Saksnr.: 202118926

Dato: 08.06.2021

Side 2/5

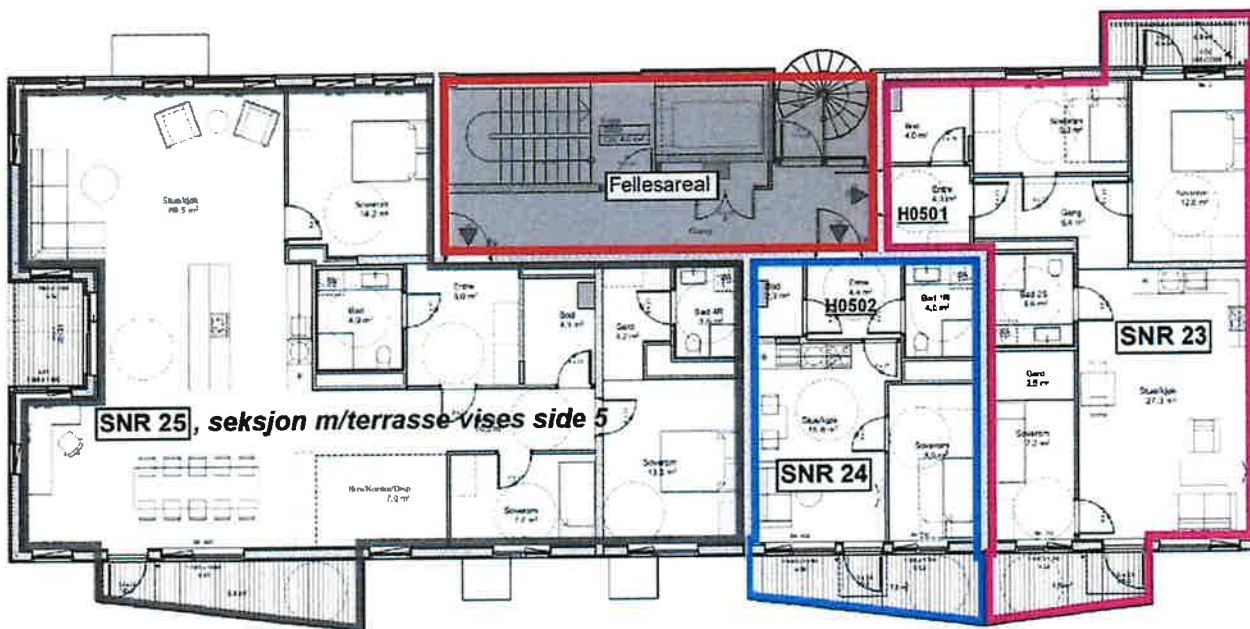


plan 4



plan 5

Bygningsnr 300802734



Eierseksjonering

Gnr: 415 Bnr: 278 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202118926

Dato: 08.06.2021

Side 4 / 5



Stjørdalsveien 3E

Nabolaget Lilleby - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

🚶 Ladeveien	2 min 🚶
Linje 2, 54, 106	0.2 km
🚶 Lilleby stasjon	6 min 🚶
Linje R60, R70	0.5 km
🚶 Trondheim S	5 min 🚶
Linje F6, F7, R60, R70, R71	2.2 km
🚶 Dronningens gate 62	8 min 🚶
Linje 9	3.1 km
✈ Trondheim Værnes	30 min 🚶

Skoler

Lilleby skole (1-7 kl.)	3 min 🚶
216 elever, 17 klasser	0.2 km
Lade skole (1-10 kl.)	8 min 🚶
663 elever, 36 klasser	0.7 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.)	20 min 🚶
269 elever, 15 klasser	1.6 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-1...)	18 min 🚶
90 elever, 3 klasser	1.5 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	24 min 🚶
539 elever, 38 klasser	1.9 km
Bybroen videregående skole	8 min 🚶
210 elever	3 km
Thora Storm videregående skole	8 min 🚶
1100 elever	3 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

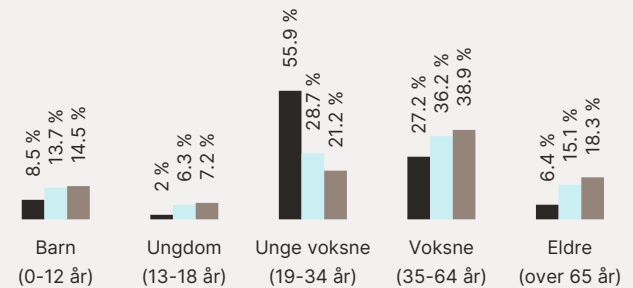


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



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




Barnehager


Voldsminde barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
44 barn	0.6 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5...)	9 min 🚶
41 barn	0.8 km
Stabburet barnehage (2-5 år)	11 min 🚶
79 barn	0.9 km


Dagligvare


Kivi Lilleby	1 min 🚶
PostNord	0.1 km
Coop Extra Lilleby	2 min 🚶
PostNord	0.1 km

Primære transportmidler








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

 Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

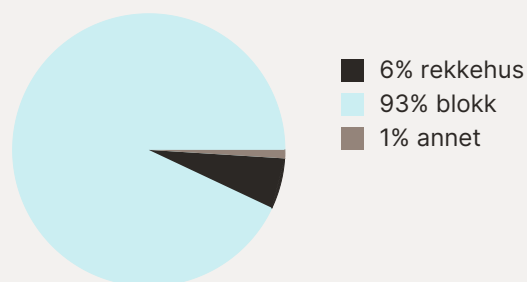
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

 Matvareutvalg
Stort mangfold 76/100

Sport

- | | |
|---|---|
|  Jarlebanen - kgb
Fotball | 3 min 
0.2 km |
|  Lilleby skole
Aktivitetshall, ballspill | 4 min 
0.3 km |
|  Flex Gym | 5 min  |
|  Feel24 Buran | 11 min  |

Boligmasse







«Stille, rolig, nært det meste»

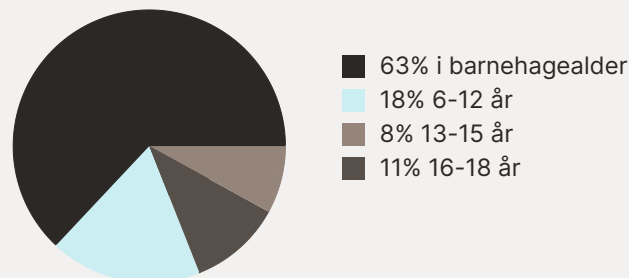
Sitat fra en lokalkjent



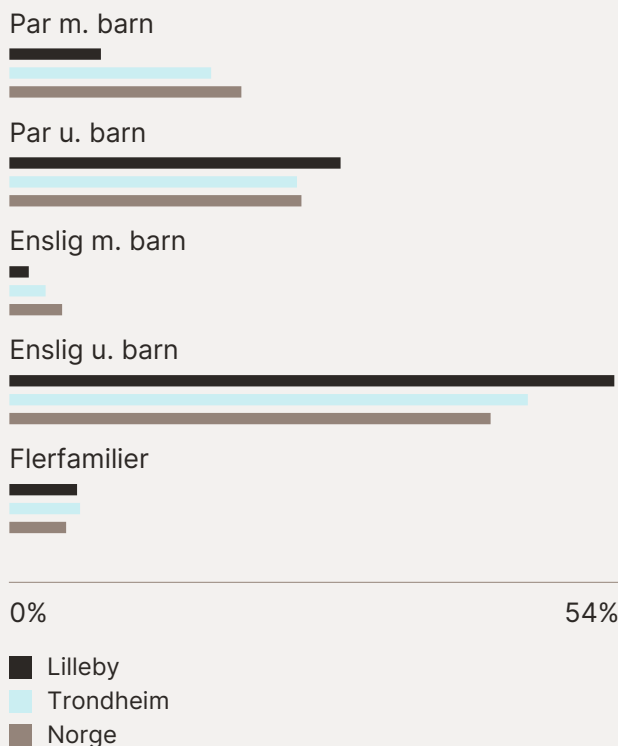
Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  LadeTorget | 11 min  |
|  Boots apotek LadeTorget | 11 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

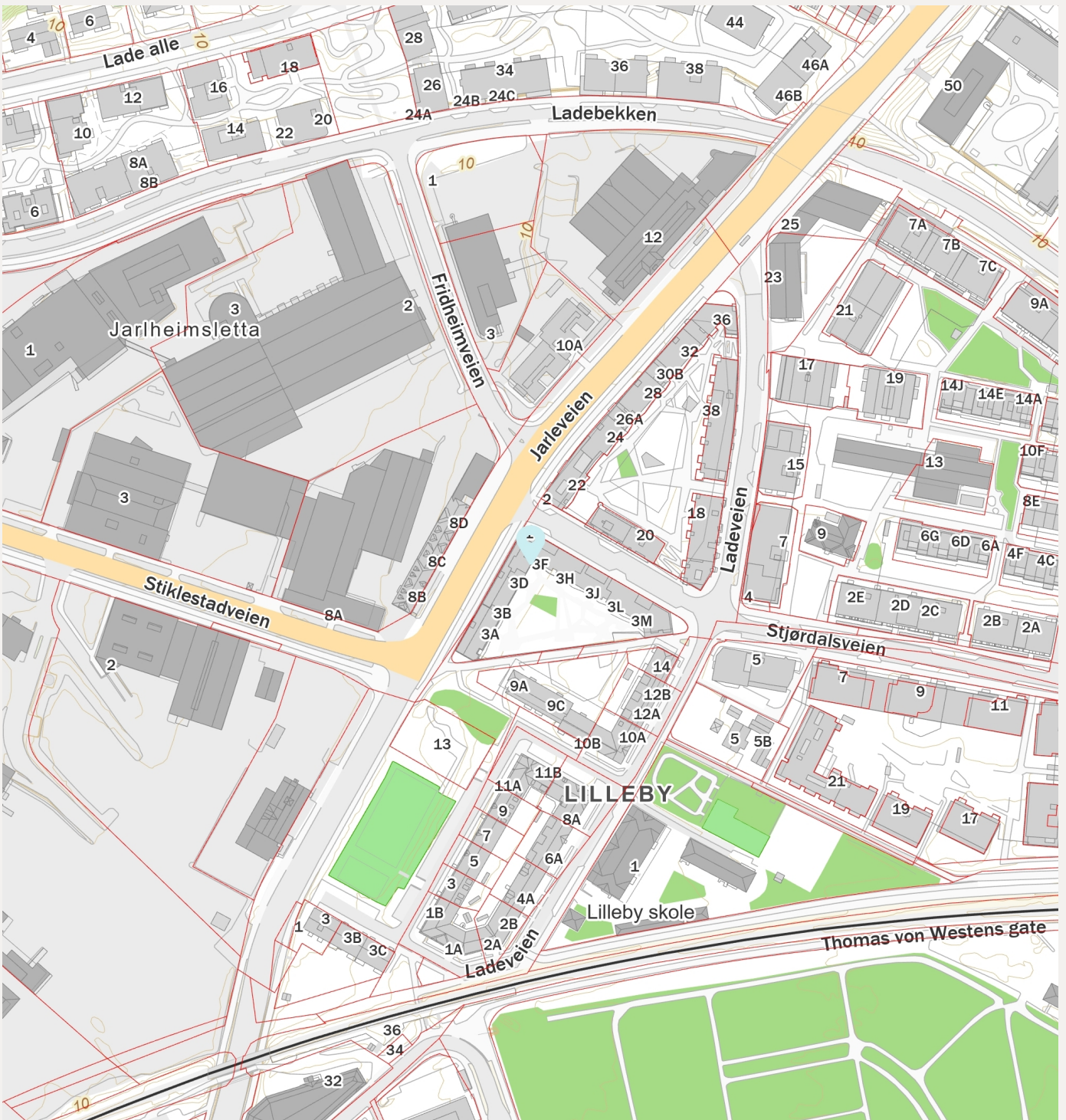


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Stjørdalsveien 3E

Nabolaget Lilleby - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Høflige 63/100

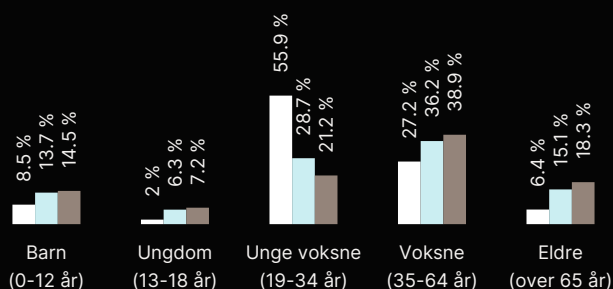
Offentlig transport

🚗 Ladeveien Linje 2, 54, 106	2 min 🚶 0.2 km
🚉 Lilleby stasjon Linje R60, R70	6 min 🚶 0.5 km
🚉 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	5 min 🚶 2.2 km
🚉 Dronningens gate 62 Linje 9	8 min 🚶 3.1 km
✈️ Trondheim Værnes	30 min 🚶

Skoler

Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	3 min 🚶 0.2 km
Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-1... 90 elever, 3 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	24 min 🚶 1.9 km
Bybroen videregående skole 210 elever	8 min 🚶 3 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	8 min 🚶 3 km

Aldersfordeling



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

Barnehager

Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 🚶 0.6 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5... 41 barn	9 min 🚶 0.8 km
Stabburet barnehage (2-5 år) 79 barn	11 min 🚶 0.9 km

Dagligvare

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



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