

Lade alle 42E

Innhold

5

Velkommen til Lade alle 42E

6

Nøkkelinformasjon

24

Eiendommen

33

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Lade alle 42E

Rålekker, energieffektiv 3-roms | Unik takhøyde | Solrik veranda | Flott utsikt | 75 kvm | P-plass | Heis | Nybygggaranti

Velkommen til en moderne og tiltalende 3-roms leilighet på 75 kvm. beliggende i byggets toppetasje. Leiligheten er oppført i 2024 og holder gjennomgående høy standard med gode planløsninger, god takhøyde, oppholdsrom og delikate materialvalg. Energieffektiv powerhouse-bolig med solcelle og geobrønn/fjernvarme.

Leiligheten har ingen fellesgjeld. Her bor du i et attraktivt og ettertraktet område med Ringve botaniske hage rett i nærheten, som byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i grønne omgivelser. Samtidig er det kort vei til daglige servicetilbud og kollektivtransport.

- Moderne 3-roms leilighet på 75 kvm. i toppetasjen
- Sigdal kvalitetskjøkken med integrerte hvitevarer
- Etablert kjøkkenøy
- Plisségardiner i alle vindusflater
- Plassbygd skyvedørsgarderobe i entré
- Oppført i 2024
- P-plass
- TG-0
- Nybygggaranti

Lade alle 42E

Prisantydning	6 490 000
Omkostninger	163 340
Totalpris	6 653 340

Fellesutgifter	3 812 pr. mnd.
Bruksareal	81 m ²
BRA-i	75 m ²
BRA-e	6 m ²
TBA	10 m ²
Soverom	2
Etasje	3
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	7 332 m ²
Byggeår	2024



Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

928 06 258

jahn.dalheim@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Velkommen til Lade alle 42E!



Lys og moderne 3-roms leilighet på 75 kvm i 3. etasje, oppført i 2024.



Sentral og attraktiv beliggenhet ved Ladesletta idrettsanlegg, City Lade, 3T og Ladetorget rett utenfor døra.



Her får du en gjennomgående god planløsning med store vindusflater med plisségardiner, stilrent kjøkken og romslig balkong.



Leiligheten byr på et åpent stue-/ kjøkkenareal på 35,5 kvm. Her har du god plass til å etablere flere sitte- og spisegrupper.



Stuen har naturlig sonedeling mellom sofa- og spiseplass.



Hyggelig spiseplass med god plass til langbord. Perfekt for deg som liker sosiale sammenkomster.



Den åpne løsningen mellom kjøkken og stue gir en luftig romslig følelse.



Leiligheten er en del av et powerhouse boligprosjekt med fokus på bærekraft og bokvalitet.



Stilrent kjøkken fra Sigdal med moderne innredning og integrerte hvitevarer. Stekeovn med integrert airfryer fra Miele og øvrige hvitevarer fra Siemens.



God skap- og benkeplass. Takstmann har gitt kjøkkenet TG-0 på alle områder.



Kjøkkenet er både funksjonelt og elegant med lyse toner på både fronter og benkeplate.



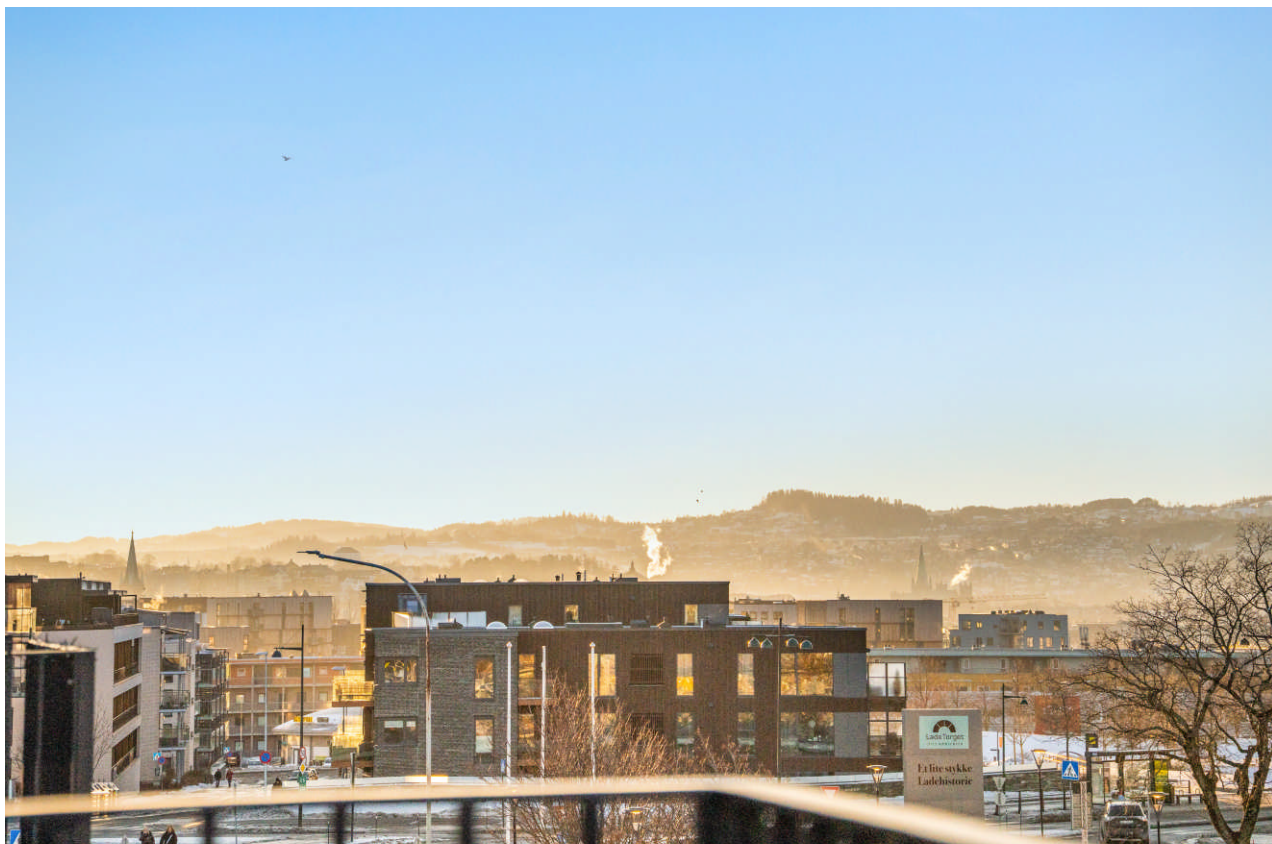
Kjøkken.



Praktisk kjøkkenøy som ble etablert etter innflytting med ekstra sitteplasser og arbeidsflate.



Fra stuen har man adgang til balkongen på 10 kvm. En perfekt forlængelse av stuen i sommerhalvåret.



Det er verdt å merke seg at Ladetorget befinner seg rett ved leiligheten. Her har du enkel tilgang på blant annet Rema 1000, Boots apotek og Rosenborg Bakeri.



Romslig gang (8,5 kvm) med god takhøyde som knytter boligen sammen på en god måte.



Entré med kodelås i døren. Montana-innredningen medfølger ikke handelen.



Garderobeskapet sikrer god plass til oppbevaring samtidig som speilflatene gjør at rommet føles enda større.



Hovedsoverom på hele 14,5 kvm. med flott utsikt.

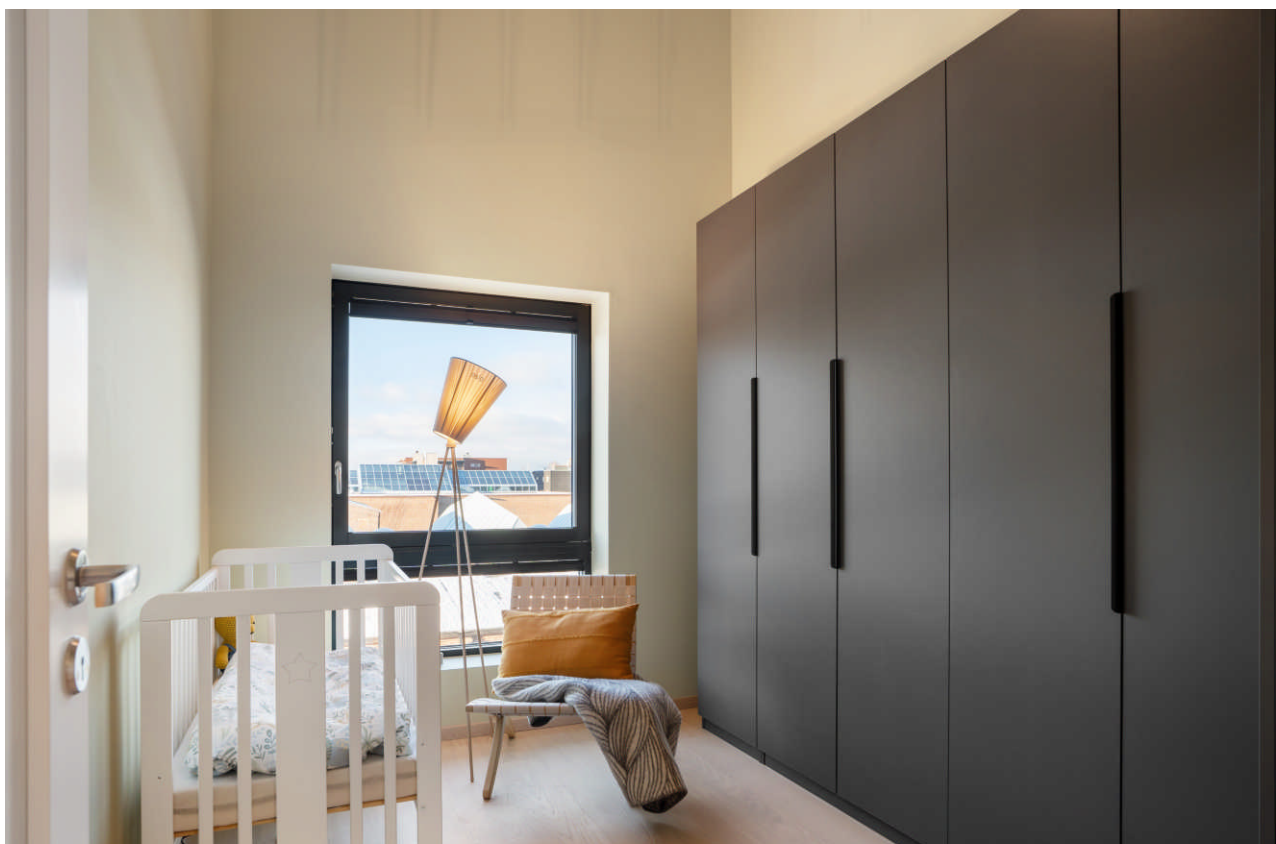


Her får du et lyst og behagelig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.





Soverom.



Soverom 2 egner seg godt som soverom, kontor eller gjesterom.



Dette soverommet er på 8 kvm. og føles veldig luftig pga. takhøyden. Romslig garderobe.



Flislagt bad (5 kvm) med stilrene materialvalg.



Utstyrt med dusjhjørne med innfellbare vegger, spotter i himling, gulvvarme, opplegg for vaskemaskin, servant og servantskap, speil, og vegghengt wc.



Romslig dusjnische med ekstra regndusj. Badet har fått tilstandsgrad 0 på alle undersøkte områder.



Denne seksjonen har bruksrett til 1 parkeringsplass i felles parkeringskjeller og blir etter dette sameier i Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller. Velkommen til en hyggelig visning!

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 81,0 m²

- BRA-i (internt bruksareal): 75,0 m²

- BRA-e (eksternt bruksareal): 6,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 10,0 m²

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler.

Innhold

Boligen inneholder gang, baderom, 2 soverom og stue/kjøkken, samt bod.

Rombenevnelser er satt i henhold til bruk, uten hensyn til hva rommene er godkjent som.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei fram til eiendomsgrense.

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

Parkering

Denne seksjonen har bruksrett til 1 parkeringsplass i felles parkeringskjeller sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller. Parkeringsplassen medfølger dersom ikke annet avtales.

Diverse

Megler har kontrollert opprinnelige godkjente bygningstegninger opp mot dagens bruk, og det er ikke funnet noen avvik.

Selgers egenerklæringsskjema

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

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Ja

Har boligen garasje eller carport?

- Ja

Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

- Det skal ha foreligget en midlertidig brukstillatelse før bygningene ble tatt i bruk. Jeg kjenner ikke til om det er utarbeidet ferdigattest.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra 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: 13

TG 1: 0

TG 2: 0

TG 3: 0

TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Balkong, terrasse, platting

- Leilighetens balkong er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.

Takstmannens kommentar til areal, rombenevnelse og lovlighet:

- Tilhørende bod i kjeller er 5,5m² og er medregnet i leilighetens eksterne bruksareal.

Arealmålingene måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P- ROM) og sekundære rom (S - ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

Byggemåte

Leiligheten ligger i 3.etg i en boligblokk oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur og bærende konstruksjoner er oppført i betong. Utvendige fasader er kledd med trekledning og fasadeplater. Vinduer og balkongdør fremstår med 3-lags glass. Taket har saltaks form og er antas utvendig teknet med papp eller lignende samt solcellepanel.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er felleseid.
Den er 7332,20 kvm.
Areal iht matrikkelutskrift.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 30.07.2024. Midlertidig brukstillatelse gjelder for oppføring av åtte boligblokker nr 2 for hus C, D, E med tilhørende uteareal.

Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:

- UTF Slukkeinstallasjoner: Dekkskiver, utlufting
- PRO/UTF Rekkverk: Rekkverk
- UTF Landskapsutforming: Ferdigstiltes hellelegging, montasje av sykkelstativer og planting av busk/stauddefelt
- UTF Ventilasjon og klimainstallasjoner: Innregulering gjenstår

Arbeidet skulle utføres innen 30.11.2024.

Adgang til utleie

Det foreligger ingen begrensninger om utleie av seksjonen, herunder utleie av uselvstendige rom (hybel) med unntak av de begrensninger som evt. følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med fjernvarme.

Energikarakter: B - Grønn

Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 6 490 000,-

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

162 250,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

11 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere)

6 667 640,- 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

Fellesutgifter utgjør kr. 3 812 ,- pr. mnd.

Fellesutgiftene fordeles på følgende poster:

- Felleskostnader drift kr. 896,-
- Fastpris oppvarming bolig kr. 762,-
- Solkraft bolig kr. 109,-
- Felleskostnad drift bolig kr. 516,-
- Felleskostnad drift lik fordeling enhet kr. 252,-
- Felleskostnad lik fordeling enhet kr. 212,-
- Energiforvaltning bolig kr. 103,-
- Andel bod og bruksrett realsameiet kr. 150,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler kr. 479,-
- Kostnad målingsbasert avregning kr. 33,-

I tillegg til felleskostnader til parkeringskjeller kr. 300,-

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2025 er stipulert til kr. 12 698,-. Det er 12 terminer i året.

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

Andel fellesgjeld

Det er ingen gjeld i sameiet per. 09.01.2026.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 13 435,- pr. 31.12.2024.

Eiendomsskatt

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 253 941,00.
Sekundær formuesverdi kr. 5 015 763,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold

Sameiet

Sameiet er Sameiet Gartnersletta, Orgnr: 933 455 912

Forretningsfører for sameiet er Boligbyggelaget TOBB.

Sameiet består av 97 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 76 / 6029.

Seksjonene 1-96 er seksjonert til boligformål og seksjon 97 til næringsformål.

Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller er et tingsrettslig sameie og ligger i eiendommen gnr. 414 bnr. 587 i Trondheim kommune.

Alle seksjonene i planområdet «Gartnersletta» får bruksrett i Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller for tilgang til adkomst, fellesarealer, bod, tekniske rom, sykkelparkering og sykkelvask. Rettigheten vil bli sikret ved tinglyst realandel blir etter dette sameier i Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett eller styregodkjennelse.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenr. SP5994423.

Kjøper må ordne egen innboforsikring.

Regnskap

Årsregnskapet for Sameiet Gartnersletta 2024:

Driftsinntekter kr. 1 962 950,-
Driftskostnader kr. 784 281,-
Årsresultat kr. 1 195 330 ,-
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 1 195 330 ,- per 31.12.24.
Budsjett for 2025 viser et resultat på kr. 0-.

Årsregnskapet for Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller 2024:

Driftsinntekter kr. 358 059,-
Driftskostnader kr. 42 800,-
Årsresultat kr. 318 416,-
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 318 416,- per 31.12.24.
Budsjett for 2025 viser et resultat på kr. 0-.

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-antennar/parabol, varmpumpe, 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

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Regulering

Eiendommen er hovedsakelig regulert til boligformål, iht. reguleringsplan med plannavn Østmarkveien 3 Og 5, gnr/bnr 414/381 m.fl detaljregulering, og planID r20190014.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.03.2025) er avsatt til sentrumskerne (Byggesone 1).

Reguleringskart m/bestemmelser og kart over kommuneplanens arealdel ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Konferer megler 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. 1260254, tgl. 26.03.2024 - Seksjonering

SNR: 35

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 76 / 6029

Dnr. 19450, tgl. 10.10.2001 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger og kabler

Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 6598, tgl. 07.04.2005 - Erklæring/avtale

Rett til å anlegge og vedlikeholde vannledninger/avløpsledninger evt.kabler for strøm, telefon, kabel-tv mv

Bestemmelse om adkomstrett og plikt til vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1006130, tgl. 22.01.2024 - Bestemmelse om vann/kloakk

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1006130, tgl. 22.01.2024 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om utkragede balkonger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1006130, tgl. 22.01.2024 - Bestemmelse om adkomstrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1277069, tgl. 03.04.2024 - Erklæring/avtale
Rett til å sammenslå boligselskaper /
eierseksjonssameier. gjelder også senere fradelte
eiendommer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1477983, tgl. 27.05.2024 - Bestemmelse om
vann/kloakk
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1478076, tgl. 27.05.2024 - Bestemmelse om
adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1478076, tgl. 27.05.2024 - Bruksrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1478692, tgl. 27.05.2024 - Bestemmelse om
vann/kloakk
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1478692, tgl. 27.05.2024 - Bestemmelse om
adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1478692, tgl. 27.05.2024 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om utkragede balkonger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1536953, tgl. 07.06.2024 - Erklæring/avtale
Rett til etablering og levering av termisk og elektrisk
energi fra solcelleanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1006130, tgl. 22.01.2024 - Bestemmelse om
elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1006130, tgl. 22.01.2024 - Bestemmelse om
fiber-/data-/telekabel
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1478039, tgl. 27.05.2024 - Bestemmelse om
spillvann/drensvann/stikkrenner
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1478692, tgl. 27.05.2024 - Bestemmelse om
elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 95778, tgl. 27.01.2025 - Bestemmelse om
nettstasjon
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Dnr. 95863, tgl. 27.01.2025 - Bestemmelse om
jordkabel/jordkabelanlegg
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende medfølger ikke handelen:

- Montana-innredning i entré

Følgende medfølger handelen:

- Hyller i kjellerbod

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste
«Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder
med mindre annet er særskilt oppgitt i
salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke
finnes på eiendommen, følger det heller ikke med.
Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte
hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som
medfølger overdras uten garantier, utover eventuell
gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne
at det kan være hull og merker etter innredning eller
utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

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

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

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

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. 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. Eiendomsmevlingsloven § 6-8 (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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf. eml. § 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml. § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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 budaksept.

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som

velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Garanti

Det er fra utbygger stilt § 12 garanti iht. bustadoppføringslovens bestemmelser til sikkerhet for evt. mangelskrav iht. gjeldende lovverk.

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, informasjon fra forretningsfører, energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

Finansiering

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

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Lade alle 42E.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 414, bnr. 592, snr. 35 i Trondheim.

Sameiebrøk: 76 / 6029.

Vårt oppdragsnummer er 1250264.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 0,850 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 990,00

Digitale oppdragstjenester: 2 290,00

Markedspakke Anbud: 13 900,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Utleddsgebyr pr. stk: 850,00

Deltakelse på overtagelse: 2 900,00

Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

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.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Jahn Dalheim / +47 92 80 62 58 / jahn.dalheim@nylanderpartners.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B, 7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 29.01.2026

Om oppdraget

Eier

Eier er Trude Kjeldstad.

Tekniske dokumenter

Lade alle 42E

3. Etasje



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

Lade alle 42E 7040 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2024

BRA: 81 m²

BRA-i: 75 m²

Rapportdato: 23.1.2026 (Gyldig til 23.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0

13

TG-1

0

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38961>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Leilighetens balkong er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.1.2026

Rapportdato
23.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: Trude Kristin Kjeldstad

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve

Telefon: 48257022

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: alexander@tft.no

Tittel:

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Lade alle 42E, 7040 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 414

Bruksnr: 592

Festenr:

Seksjonsnr: 35

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2024

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i 3.etg i en boligblokk oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur og bærende konstruksjoner er oppført i betong. Utvendige fasader er kledd med trekledning og fasadeplater. Vinduer og balkongdør fremstår med 3-lags glass. Taket har saltaks form og er antas utvendig tekket med papp eller lignende.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	75	75 Romfordeling: Gang, baderom, 2 soverom og stue/kjøkken.	0 Romfordeling: Ingen.	0	10
Kjeller	6	0 Romfordeling: Ingen.	6 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	81	75	6	0	10

Kommentar til arealberegning

Tilhørende bod i kjeller er 5,5m² og er medregnet i leilighetens eksterne bruksareal.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
Leilighetens balkong er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Leilighetens vinduer og balkongdør 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/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0
Det er ikke registrert negative avvik ved leilighetens vinduer og balkongdør.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Det er ikke påvist negative avvik ved leilighetens kjøkkeninnredning.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0
Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
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
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.7 Vannledninger

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

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Et anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.9 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
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke foretatt service etter installasjon.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tiluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.11 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet 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 negative avvik ved baderommets overflater.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd susterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Baderommet er oppført som prefabrikkert våtromskabin og er i henhold til gjeldende forskrift unntatt fra kravet om hulltaking fra tilstøtende rom. Det er derfor ikke utført hulltaking i tilstøtende konstruksjoner. Det ble ikke registrert synlige symptomer på skader eller funn ved øvrige kontrollpunkter som tilsier skade.	

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.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder



Adresse

Lade alle 42E, 7040 TRONDHEIM

Dato for energimerking

23.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-249663

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

301086475

Gårdsnummer

414

Bruksnummer

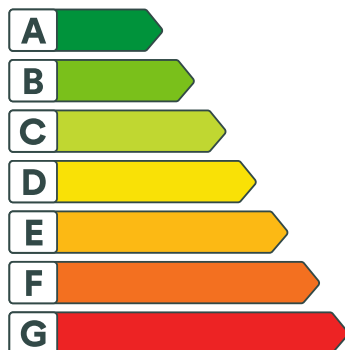
592

Seksjonsnummer

35

Bruksenhetsnummer

H0301



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2024

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

83,52 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

87,29 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 641 kWh



Lade alle 42E, 7040 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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. Kjøl- 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: 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 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 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 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flørbolighus

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.

Lade alle 42E

Nabolaget Lade - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Ingemann Torps vei Linje 2, 15	4 min 0.3 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	16 min 1.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min 3.1 km
Dronningens gate 62 Linje 9	10 min 4 km
Trondheim Værnes	30 min

Skoler

Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	8 min 0.6 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	13 min 1.1 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	6 min 2.4 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	7 min 2.7 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-1... 90 elever, 3 klasser	12 min 1.1 km
Cissi Klein videregående skole	21 min
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	7 min 2.9 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

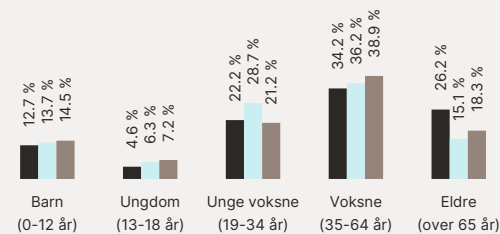


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lade	779	450
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stabburet barnehage (2-5 år) 79 barn	8 min 0.7 km
Tiriltoppen barnehage (1-5 år) 99 barn	13 min 0.9 km
Korsvika barnehage (1-2 år) 27 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Ladetorget Post i butikk, PostNord	3 min 0.3 km
Bunnpris Lade PostNord	7 min 0.5 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 naboe ne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

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

 Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

 Støynivået
Lite støynivå 90/100

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

- 

Lade idrettspark
Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...

2 min  0.2 km
- 

Ringvebanen, ballbane
Fotball

8 min  0.6 km
- 

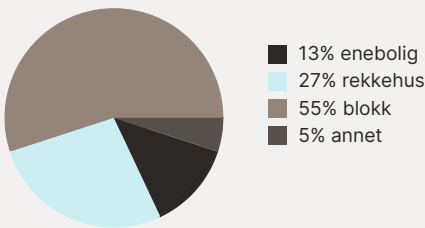
Impulse Treningssenter Lade

5 min 
- 

3T-Lade

8 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

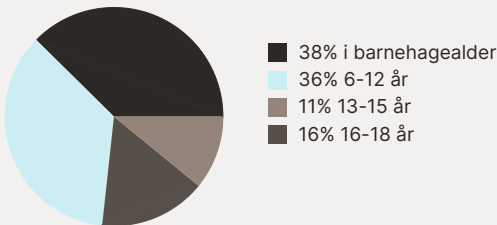
LadeTorget

3 min 
- 

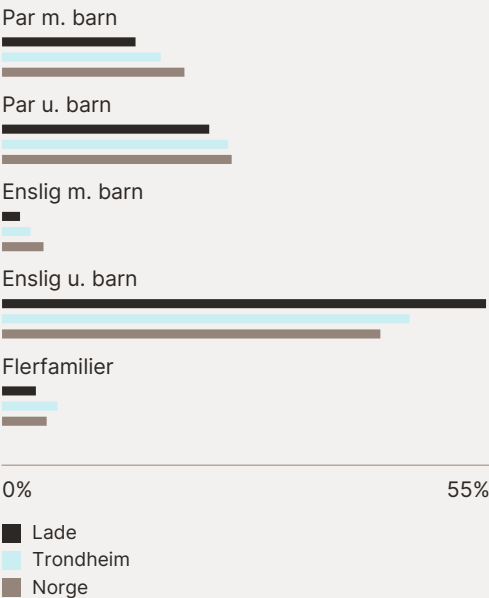
Boots apotek LadeTorget

3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

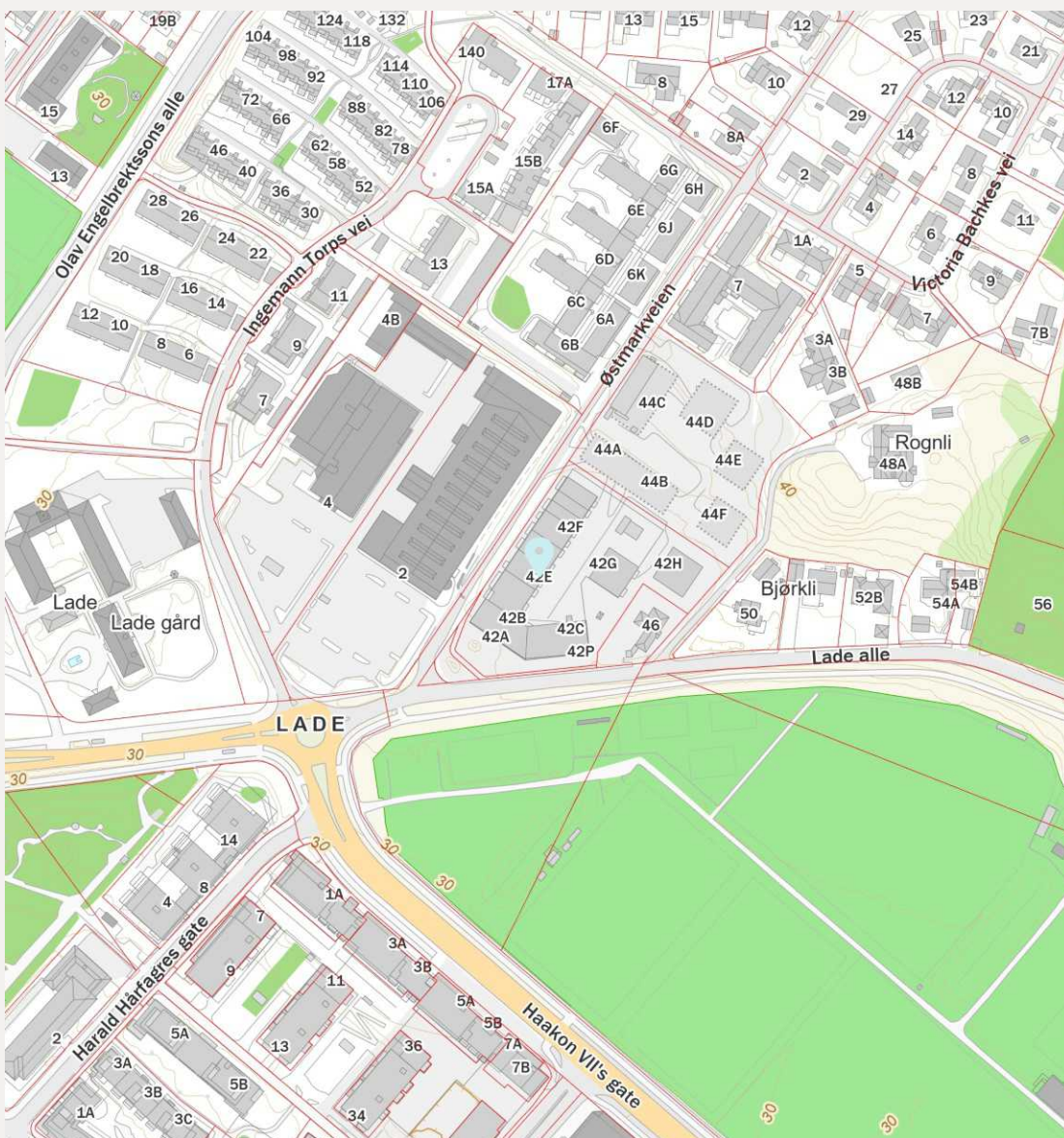


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



VEDTEKTER
FOR
SAMEIET GARTNERSLETTA

Org.nr. 933 455 912

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Gartnersletta.

Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 97 eierseksjoner på eiendommen gnr. 414, bnr. 592 i Trondheim kommune.

Seksjonene 1-96 er seksjonert til boligformål og seksjon 97 til næringsformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig

måte. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen.

Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Virksomheten i næringsseksjonen skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjenning, brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

4 REALSAMEIE, BRUKSRETTER OG ENERGILEVERANSE

Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller

Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller er et tingsrettslig sameie og ligger i eiendommen gnr. 414 bnr. 587 i Trondheim kommune.

Alle seksjonene i planområdet «Gartnersletta» får bruksrett i Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller for tilgang til adkomst, fellesarealer, bod, tekniske rom, sykkelparkering og sykkelvask. Rettigheten vil bli sikret ved tinglyst realandel blir etter dette sameier i Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller.

Seksjonseierne som har rett til parkering for bil eller transportsykel i denne eiendommen får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller.

Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte i Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller.

Bruksrett næringsseksjon 97

Næringsseksjonen har enerett til å benytte følgende deler av sameiets fellesareal:

- Egne fasader i 1. etg.
- Evt. trapperom fra egen seksjon i 1. etg. og ned til parkeringseiendommen.

- Utvendig areal foran næringslokalet ut mot offentlig vei, i henhold til vedlagte **bruksrettsplan**, så langt slik bruk ikke kommer i strid med alminnelig ferdsel. Utvendig areal foran næringslokalet kan møbleres.

Bruksretten kan ikke endres eller opphøre uten samtykke fra reell rettighetshaver. Med bruksretten kommer ansvar for drift og vedlikehold.

Seksjonen har full rett til å drive virksomhet i forhold til formålet, herunder åpningstider, servering, vareleveranser m.v. Varelevering skjer fra Østmarkveien.

Energileveranse

NTE Marked AS har tinglyst enerett til å levere og eie anlegg for varme og energi. Kostnader ved drift og vedlikehold, samt utskifting av dette tilligger NTE Marked AS. Seksjonseierne er derigjennom forpliktet til å kjøpe energi og varme fra NTE Marked AS.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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 til bruksenheten.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

Balkonger, terrasser og markterrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene 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. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Seksjonseierens og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Installering av sol/vindskjerming, antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing, endring av fasadekledding, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som består av en leder og inntil fire styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Det skal søkes å oppnå at styret er representert fra både boligseksjonene og næringsseksjonen.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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. 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. 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. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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 alle styremedlemmene.

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

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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.

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- gjøre vedtak i eventuelle saker som skal behandles i sameiermøtene til sameiene Gartnersletta Fellesareal og Gartnersletta Parkeringskjeller

- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- Saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene. Hver boligseksjon har én stemme hver.
- Saker som kun angår næringsseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene.
- Saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap etter sameiebrøken.

Flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

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.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

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.

Styret skal sørge for at årsmøteinncallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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 tiltak, som nevnt over, 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.

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierne 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 seksjonseierne.

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

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

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilårene skal ivareta seksjonseierens og styrets interesser.

Innbeforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader skal søkes skilt mellom nærings- og boligseksjoner. Kostnader som knyttes direkte til næringsseksjonen eller fellesarealer i nær tilknytning til denne skal tilligge næringsseksjonen alene.

Kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner eller fellesarealer i nær tilknytning til disse bæres av de aktuelle boligseksjonene.

Kostnader til abonnement tv/internett fordeles likt mellom tilknyttede seksjoner.

Kostnader til administrasjon, møter, honorarer til styret-, forretningsfører, revisjon og aktivitetsapp Heime fordeles likt mellom seksjonene.

Næringsseksjonen deltar ikke i kostnadsdeling av heiser, renhold, eventuell vaktmestertjeneste, skjøtsel utearealer eller eventuell avtale om nøkkeloppbevaring hos vaktelskap.

Oppvarming og varmt tappevann fordeles etter leilighetstype, hvor prising er differensiert mellom 1-, 2-, 3- og 4-roms leiligheter. Avregning kan skje iht. faktisk målt forbruk.

Kostnader til Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller (realsameie), jfr. pkt. 4, kreves inn sammen med ordinære felleskostnader og fordeles ut til de seksjonene som har sameieandeler i realsameiet.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erverver å selge en seksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens §23.

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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

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

16 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTSFASEN

Sameiet er en del av et større utbyggingsfelt «Gartnersletta» som skal bygges ut i flere trinn. Det vil i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige seksjonseierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. 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, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte seksjonene.

Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle blokkene/seksjonene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde områder.

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

2. Utbygger har rett til å omorganisere eiendommen, herunder reseksjonere eller slå sammen Sameiet Gartnersletta med eiendommen gnr 414 bnr 381 (p.t. kalt «Parsellhaven»).

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET GARTNERSLETTA PARKERINGSKJELLER

Vedtatt på sameiermøte 22.03.2024

Org.nummer _____

1 NAVN, FORMÅL OG SAMARBEID

Sameiets navn er Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde egen eiendom med installasjoner og innretninger.

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige matrikkelenhetene innenfor reguleringsplan r20190014 i saker av felles interesse.

2 SAMEIETS EIENDOM OG EIERANDELER

Sameiets eiendom er definert til:

Parkeringskjeller, gnr 414 bnr 587 i Trondheim kommune.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel.

Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkelenhet, for alle eiendommer med rettigheter til sameiets eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder og installasjoner. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser, boder/bruksrett og transportsykkelplasser.

Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En bruksrett tilsvarer en eierandel på 1 andel.

En bod tilsvarer en eierandel på 2 andel.

En sykkelplass for transportsykkel tilsvarer 3 andeler.

En parkeringsplass tilsvarer 6 andeler.

På tidspunkt for etablering er sameierne seksjonseiere i:

Seksjonene 1-96 i eiendommen gnr 414 bnr 592 (Sameiet Gartnersletta)

Skanska Eiendomsutvikling AS, org.nr. 979 476 256

Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger.

Inntil alle matrikkelenhetene som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjelleren, er ferdigstilt, kan utbygger Skanska Eiendomsutvikling AS inneha nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. pkt. 12. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. pkt. 4 og 5, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Det er ikke tillatt å parkere mopeder eller MC utover angitte plasser. Sykkelparkering skal kun skje på angitte arealer.

Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt med faste installasjoner i tak ved biloppstillingsplasser (f.eks. takboks, kajakk m.m.). Parkeringsplassen skal kun brukes til parkering, det er ikke tillatt med hensetting av løse gjenstander.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boder eller andre fellesrom.

Som **vedlegg 1** følger en bruksrettsplan over Eiendommen med angivelse av fordeling av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre bruksrettsplan uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser, transportsykkelplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. pkt. 1 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 er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. pkt. 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. pkt. 9.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkelenhet som har rettighet i eiendommen. Bod, bruksrett, transportsykkelplass og parkeringsplass overtas samtidig med leiligheten. Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold

meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den meldt til sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass og transportsykkelplass iht. pkt. 5 under.

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

Sameieandel med rett til parkeringsplass, bod/bruksrett og sykkelparkering for transportsykel i garasjeanlegget gis rett til bruk av en bestemt plass i garasjeanlegget iht. vedlagte bruksrettsplan – **Vedlegg 1**.

Sameieandel med rett til bod kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eierseksjon med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass og sykkelparkering for transportsykel kan selges og overføres. Slik sameieandel kan bare selges og overføres til andre matrikkelenheter innenfor detaljregulering r20190014.

Skjøtte for slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre matrikkelenheter i prosjektet Gartnersletta jfr. detaljregulering r20190014.

Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre

Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Eventuell bildelingsordning anses ikke som utlån/leie og omfattes ikke av bestemmelsen over.

Eiendommen er tilrettelagt for installasjon av ladepunkt for el-biler eller ladbare hybridbiler.

Sameiere er til enhver tid forpliktet til å benytte sameiets inngåtte avtale for lading.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Et begrenset antall parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset sameiere med nedsatt funksjonsevne.

Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC-plasser), kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med nedsatt funksjonsevne 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 nedsatt funksjonsevne kan dokumentere behovet og har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Hvis sameiere i henhold til ovennevnte må bytte parkeringsplass, må en også påregne å bytte

bod dersom boden ligger i tilknytning til parkeringsplassen.

Styret i Sameiet behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

6 FELLESKOSTNADER

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett.

Sameieandel som er knyttet opp mot bildelingsordning skal disponeres vederlagsfritt i 3 år fra overtakelse.

For sameieandeler som er koblet opp mot eierseksjoner skal felleskostnader faktureres samlet fra Sameiet til det respektive eierseksjonssameiet sameier tilhører.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt og kommunale avg.
- Belysning/strøm
- Kostnader ved forretningsførsel
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter
- Service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, ventilasjon, evt. grunnvannspumpe, kjøreport mm.

7 ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager.

Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres.

Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen

har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til sameiermøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- velge styremedlemmer

Stemmegivning på sameiermøtet:

Ved avstemming regnes flertallet etter sameiebrøken.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall stemmer de fremmøtte representerer.

Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

For deltakere i Sameiet som er boligselskaper/eierseksjonssameier utøves enhver prosessuell rettighet i Sameiet, herunder oppmøte og stemmegiving i sameiermøtet, gjennom representant fra boligselskapet/eierseksjonssameiets styre. Styrerepresentantene fra de ulike boligselskap/eierseksjonssameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres sameie i Eiendommen.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- Endring av vedtektene,
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

8 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og inntil 4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som skal utgå fra styrene i boligselskapene som ligger til garasjeeiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv. Styremedlemmene velges for to år om det ikke ved den enkelte valg settes en kortere periode.

Varamedlemmene velges for ett år.

Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i sitt boligselskap, må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

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 og godkjenning av styret.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9 ORDENSREGLER

Sameiermøtet kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

10 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11 OPPLØSNING.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

12 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 frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger Skanska Eiendomsutvikling AS, kan inneha styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til de ulike boligselskaper er ferdigstilt. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

Etter hvert som de tilknyttede boligselskapene ferdigstilles, skal styret suppleres med representanter fra hvert boligselskap.

2. Utbygger har rett til å sitte med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. 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, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligselskapene og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted). Utbygger svarer ikke felleskostnader for eventuelle bruksretter knyttet til uferdige og ikke overtatte deler av parkeringskjelleren.
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligselskapene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avg., forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.
6. Dette punkt kan tas ut av vedtektene av styret og forretningsfører med godkjenning av Skanska Eiendomsutvikling AS.

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET GARTNERSLETTA

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, skape trivsel og for å sikre et godt bomiljø.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås med mennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets bruksenheter og fellesarealer. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor bruksenheten og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom bruksenheten skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen.

Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

Fellessarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.

Unngå skader på bygg og fellessarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Det er ikke tillatt å parkere inne på sameiets område. Nødvendig innkjøring i forbindelse med av og pålessing eller av personer med bevegelseshemming er imidlertid tillatt, men kjøretøy skal ikke henses i slike situasjoner. Det forutsettes at slik innkjøring skjer med varsomhet slik at ikke planter og isådde områder kjøres på. Eventuelle skader som påføres beplantning eller installasjoner skal meldes til Styret. Det er ikke tillatt å kjøre i gården med kjøretøy over 7500 kg på grunn av garasjens bæreevne. Styret har anledning til å få fjernet hensatte kjøretøy på eiers regning.

5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer! Det må søkes styregodkjennelse før montering av sol/vindskjerming, parabolantennar, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det finnes egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider og installasjoner i sameiets vedtekter.

6 DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboens uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill på egen terrasse. Kullgrill er ikke tillatt. Grillen må plasseres slik at lukt og grillok ikke er til sjenanse for naboer. Det er en forutsetning at brukerne har satt seg inn i gjeldende brannvernlov og oppbevarer gassbeholdere iht. brannvesenets anbefalinger.

8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene. Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Seksjonseiere som leier ut sin bruksenhet plikter å levere ut disse ordensregler til leietakere.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten og/eller salg av seksjonen. Dersom en leietaker til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å avslutte leieforholdet og kreve at leietaker flytter ut. Det er seksjonseiere som er ansvarlig ovenfor sameiet ved utleie av seksjon.

Ordensreglene er vedtatt i ekstraordinært årsmøte 22.03.2024, siste endret på generalforsamling 19.03.25.

Sameiet Gartnersletta - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		523 735	0	1 249 949	1 325 100
Felleskostnader lik fordeling		129 780	0	311 890	537 763
Tillegg elektroniske fellesavtaler		195 614	0	557 556	557 556
Andre tillegg	1	120 976	0	288 048	288 048
Fjernvarme		42 845	0	719 068	719 068
Andre driftsinntekter	2	950 000	0	1 067 200	0
Sum driftsinntekter		1 962 950	0	4 193 711	3 427 535
Driftskostnader					
Personalkostnader		0	0	0	-12 690
Styrehonorar		0	0	-45 640	-90 000
Forretningsførerhonorar		-60 170	0	-131 250	-149 200
Honorar administrative tjenester		-1 917	0	0	-12 116
Eksterne honorar	3	-9 212	0	-27 000	-41 553
Kontingent/felleskostnader	4	-72 500	0	-271 200	-174 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-65 467	0	-456 000	-355 960
Vaktmestertjenester		-102 175	0	-160 000	-116 406
Renholdstjenester		-48 675	0	-178 750	-101 570
Løpende vedlikehold	6	-55 577	0	-25 000	-25 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-100 000	-300 000
Elektroniske fellesavtaler		-154 724	0	-557 556	-557 556
Forsikring		-77 021	0	-200 000	-182 786
Kommunale tjenester og renovasjon		-54 377	0	0	-163 136
Eiendomsavgifter		-5 062	0	0	-15 185
Energi, felles		-4 575	0	-963 315	-869 034
Andre driftsutgifter	7	-72 829	0	-108 000	-261 343
Sum driftskostnader		-784 281	0	-3 223 711	-3 427 535
DRIFTSRESULTAT		1 178 669	0	970 000	0
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		16 661	0	0	0
Netto finansposter		16 661	0	0	0
Resultat før skattekostnad		1 195 330	0	970 000	0
Ordinært resultat etter skatt		1 195 330	0	970 000	0
ÅRSRESULTAT	8, 10	1 195 330	0	970 000	0
Disponering av totalresultat:		1 195 330	0	970 000	0
Overført til annen egenkapital		1 195 330	0	0	0

Sameiet Gartnersletta - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		20	0
Forskuttede kostnader MBU		187 692	0
Periodiserte kostnader		171 181	0
Andre fordringer		187 500	0
Mellomregning Klare Finans		5 603	0
Opptjente renter		16 661	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	1 347 258	0
Sum omløpsmidler		1 915 916	0
SUM EIENDELER		1 915 916	0

Sameiet Gartnersletta - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 195 330	0
Sum egenkapital		1 195 330	0
GJ ELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		367 884	0
Forskudd kunder		47 079	0
Forskutterte inntekter MBU		265 643	0
Påløpte kostnader		2 479	0
Annen kortsiktig gjeld		37 500	0
Sum kortsiktig gjeld		720 585	0
Sum gjeld		720 585	0
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		1 915 916	0

Sted: _____, dato: _____

Arve Solheim
Leder

Ola Tilsteth
Styremedlem

Lars Nikolai Øimoen
Styremedlem

Viggo Hagan
Styremedlem

Org.nr: 933 455 912 - 1345

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNETEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg bod	410	0
Kontingent	47 936	0
Andre tillegg	72 630	0
Sum andre tillegg	120 976	0

Andre tillegg gjelder andel bod og bruksrett.

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	2024	2023
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	950 000	0
Sum andre inntekter	950 000	0

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 725	0
Fakturerte tjenester	1 487	0
Sum eksterne honorarer	9 212	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	72 500	0
Sum felleskostnad velforening/sameie	72 500	0

Felleskostnad velforening/sameie gjelder bod og bruksrett i Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Andre administrasjonsavtaler	46 125	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	17 041	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	2 301	0
Sum drifts- og serviceavtaler	65 467	0

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	3 148	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	34 338	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	13 300	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 791	0
Sum vedlikehold	55 577	0

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	63 566	0
Bankgebyrer	275	0
Andre gebyrer	8 813	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	166	0
Sum andre driftsutgifter	72 829	0

Leiekostnader gjelder leie bildelingsbil.

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 195 330	0
Årets endring i disponible midler	1 195 330	0
Disponible midler i periodens slutt	1 195 330	0
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 195 330	0

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 347 258	0
Sum bankinnskudd	1 347 258	0

Note 10 - EGENKAPITAL

	2024	2023
Årets resultat	1 195 330	0
Annen egenkapital 31.12	1 195 330	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 195 330	0

Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Inntekter garasjer		48 059	0	695 400	352 800
Andre tillegg	1	72 500	0	0	376 800
Andre driftsinntekter	2	237 500	0	240 000	0
Sum driftsinntekter		358 059	0	935 400	729 600
Driftskostnader					
Personalkostnader		0	0	0	-6 345
Styrehonorar		0	0	-34 230	-45 000
Forretningsførerhonorar		-6 176	0	-37 500	-37 500
Honorar administrative tjenester		0	0	0	-8 500
Eksterne honorar		0	0	0	-24 349
Drifts- og serviceavtaler		0	0	-235 000	-75 204
Vaktmestertjenester		0	0	-60 000	-117 481
Renholdstjenester		0	0	-75 000	-135 142
Løpende vedlikehold		0	0	-25 000	-25 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-75 000	-100 000
Forsikring		-27 489	0	-50 000	-43 118
Kommunale tjenester og renovasjon		0	0	-10 000	-54 379
Eiendomsavgifter		0	0	0	-5 062
Energi, felles		-7 639	0	-60 000	-35 497
Andre driftsutgifter	3	-1 497	0	-10 000	-17 023
Sum driftskostnader		-42 800	0	-671 730	-729 600
DRIFTSRESULTAT		315 259	0	263 670	0
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		3 157	0	0	0
Netto finansposter		3 157	0	0	0
Resultat før skattekostnad		318 416	0	263 670	0
Ordinært resultat etter skatt		318 416	0	263 670	0
ARSRESULTAT	4, 7	318 416	0	263 670	0
Disponering av totalresultat:		318 416	0	263 670	0
Overført til annen egenkapital		318 416	0	0	0

Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	5	39 595	0
Andre fordringer	5	37 500	0
Mellomregning Klare Finans	5	1 795	0
Opptjente renter	5	3 157	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	6	284 283	0
Sum omløpsmidler		366 330	0
SUM EIENDELER		366 330	0

Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	318 416	0
Sum egenkapital		318 416	0
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 385	0
Forskudd kunder		600	0
Påløpte kostnader		3 929	0
Sum kortsiktig gjeld		47 914	0
Sum gjeld		47 914	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		366 330	0

Sted: _____, dato: _____

Arve Solheim
Leder

Kim Johnny Bundgård
Styremedlem

Lars Nikolai Øimoen
Styremedlem

Viggo Hagan
Styremedlem

Ola Tilseth
Styremedlem

Org.nr: 933 549 887 - 1346

Side 5 av 8

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg bod	72 500	0
Sum andre tillegg	72 500	0

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	237 500	0
Sum andre inntekter	237 500	0

Note 3 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Bankgebyrer	227	0
Andre gebyrer	1 269	0
Sum andre driftsutgifter	1 497	0

Note 4 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	318 416	0
Årets endring i disponible midler	318 416	0
Disponible midler i periodens slutt	318 416	0
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	318 416	0

Note 5 - UTESTÅENDE FORDRINGER

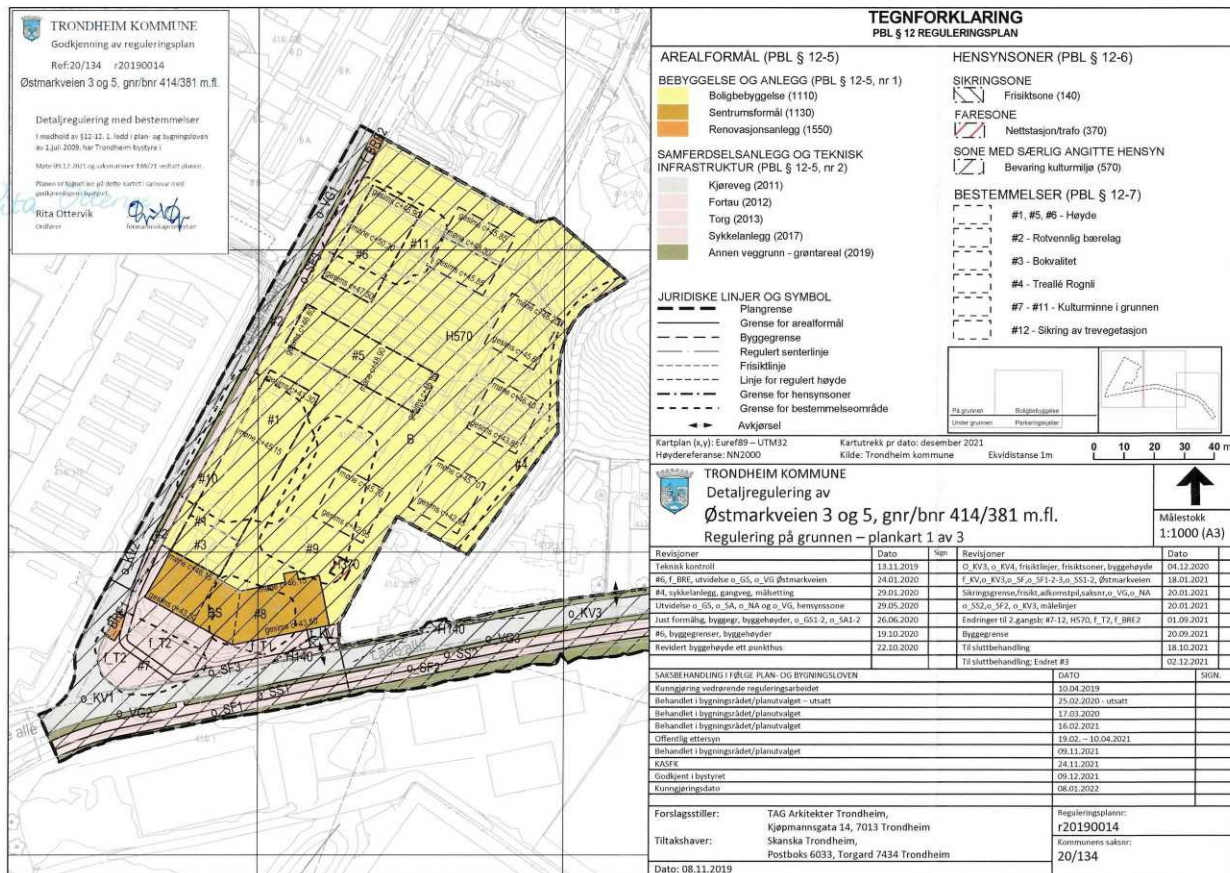
Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

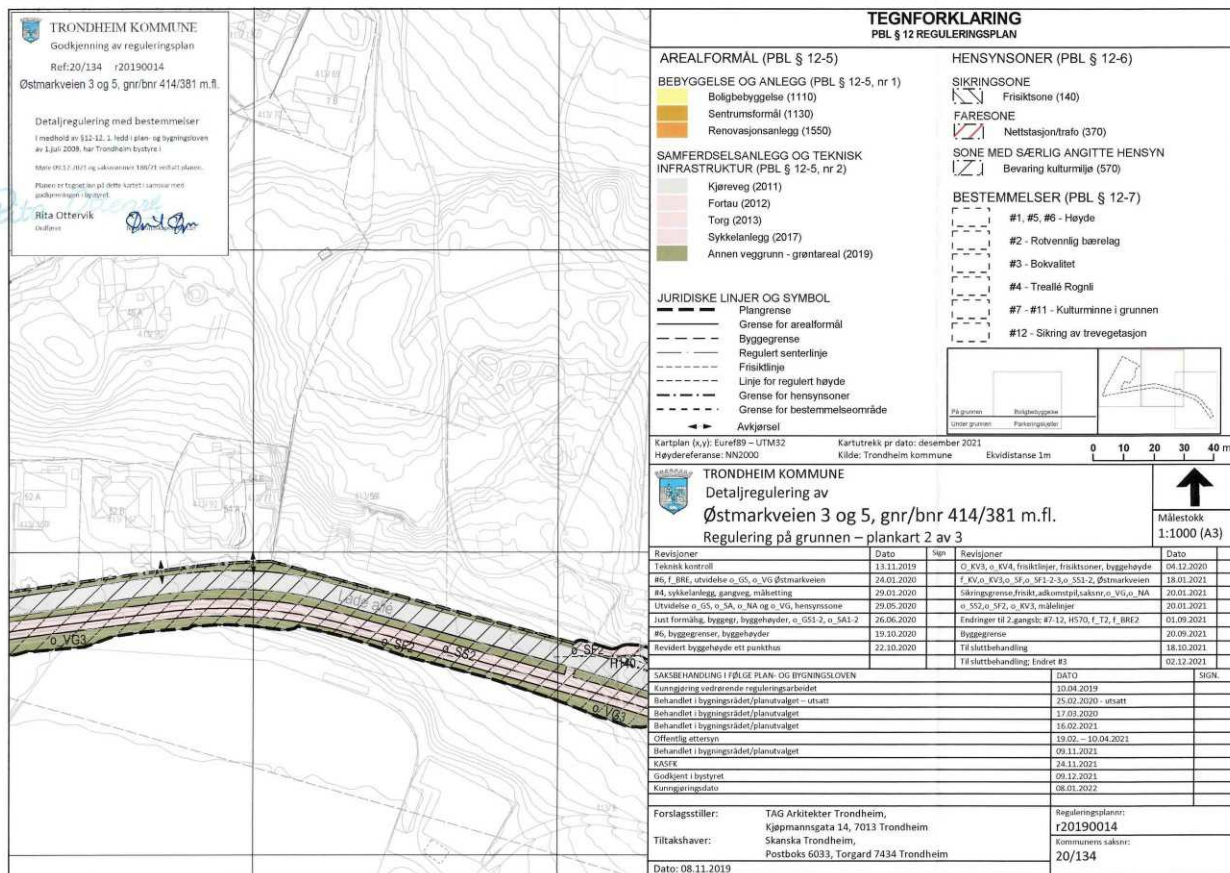
Note 6 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	284 283	0
Sum bankinnskudd	284 283	0

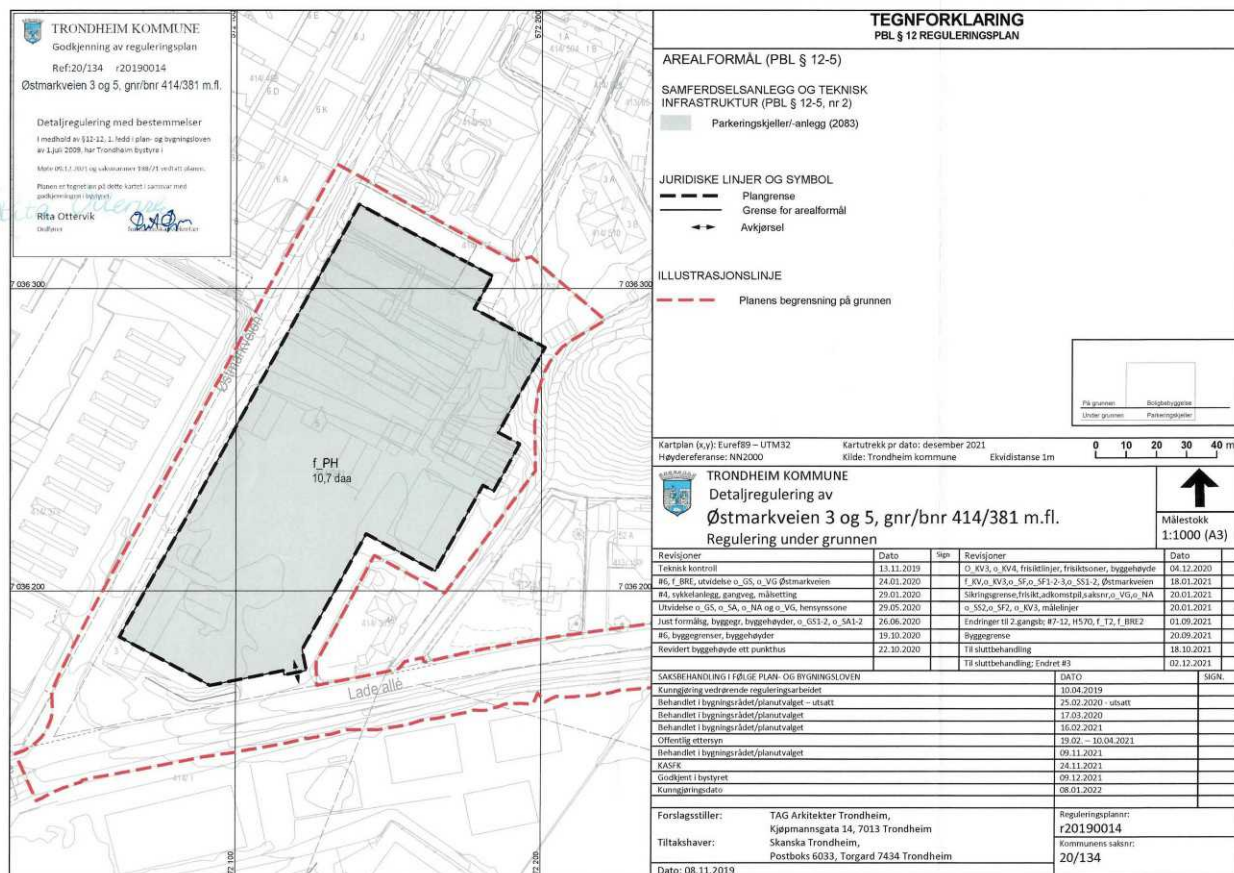
Note 7 - EGENKAPITAL

	2024	2023
Årets resultat	318 416	0
Annen egenkapital 31.12	318 416	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	318 416	0





87





Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi		Bestemmelsesområde #12 Bynaturpark
	Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø
	Krav om felles planleggeing		Byggegrense - grønn strek		Turveg / turdrag
	Kollektivtrase		Hovedveg		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 1		Byggesone 2		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting		Næringsbebyggelse
	Idrettsanlegg		Grav og urnelund		Blå/grønnstruktur
	Framtidig blå/grønnstruktur		LNFR		



Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

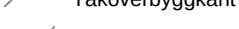
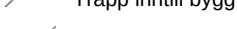
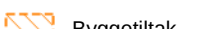
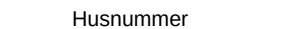
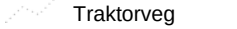
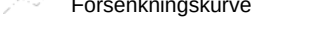
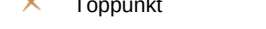
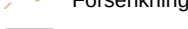
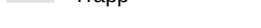


RpOmråde vedtatt - under
bakkenivå



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå

Tegnforklaring

	Innmålt tre		Hekk		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrensepunkt		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Grunnmur		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Flaggstang		Gjerde
	Idrettsanlegg		Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Traktorveg		Sti
	Byggetiltak		Takoverbygg		Bolig
	Bygning under bakken		Garasje og uthus		Annen næring
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Matrikelnummer
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Traktorveg
	Sti		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Høydekurve		Forsenkingskurve		Toppunkt
	Forsenkingskurve		Høydekurve		Gang- og sykkelveg
	Veg		Parkeringsområde		Trapp
	Anleggseiendom		Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo



SWECO ARCHITECTS AS

Sagveien 23C
0459 OSLO

Vår saksbehandler
Sivert Melhuus

Saksnummer
BYGG-21/84229
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Sanna Saksvoll

Dato
25.06.2024

Østmarkveien 3 og 5, midlertidig brukstillatelse for oppføring av åtte boligblokker nr. 1 for hus A og B, parkeringskjeller og tilhørende uteareal

Eiendom
(gnr/bnr/fnr/snr): 414/381/0/0
Bygningsnummer: 301086484, 301086479, 301086479, 301086480, 301086483, 301086482
Ansvarlig søker: SWECO ARCHITECTS AS
Tiltakshaver: SKANSKA NORGE 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

Sivert Melhuus
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SKANSKA NORGE AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Vi mottok søknaden 03.06.2024.

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:

1. Hus A og B med tilhørende uteareal
2. Parkeringskjeller

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

Ansvarsområde	Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning
UTF Varme og kulteinstallasjoner	Komplettering isolering
UTF Slukkeinstallasjoner	Merking sentral
UTF innmåling og utstikking av tiltak	Plasseringskontroll
PRO/UTF Rekkverk	Flikkarbeider
UTF Installasjon av brannalarmanlegg	Oppkobling/test av detektorer sløyfe nummer 1. Trapperom A-B og D mangler oppkoppling og testing. Test av sprinkler, vent, brannspjeld, røykvifte trapperom gjenstår. Test av leiligheter blokk B 3. etasje.
UTF Installasjon av ledesystem	Mangler testing av nødlys blokk A, B og parkeringskjeller.
UTF Plasstøpte betongkonstruksjoner	Trapp ved torg i sør. Utføres før innflytting.
UTF Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner	Noe fasadearbeid i forbindelse med siste montasje av rekkverk.
UTF Landskapsutforming	Det vil erklæres senere for utearealer hus C, D og E.
UTF Ventilasjon og klimainstallasjoner	Noe innregulerings gjenstår.
UTF Installasjon av løfteinnretninger	Det søkes brukstillatelse for heiser i hus A1, A2 og hus B (O s anlegg 55N0A079, 80 og 81). Resterende heiser i prosjektet er ikke ferdigstilt.
UTF Vannforsynings- og avløpsanlegg	Merking kummer
UTF Veg- og grunnarbeider	Asfaltering og diverse pussing.

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 30.11.2024.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Dokumentnr.: BYGG-21/84229-70

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-19 Midlertidig brukstillatelse

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjielte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-21/84229-73

SWECO ARCHITECTS AS

Sagveien 23C
0459 OSLO

Vår saksbehandler
Tone Smith-Øvland

Saksnummer
BYGG-21/84229
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Sanna Saksvoll

Dato
30.07.2024

Østmarkveien 3 og 5, midlertidig brukstillatelse for oppføring av åtte boligblokker nr 2 for hus C, D, E med tilhørende uteareal

Eiendom
(gnr/bnr/fnr/snr): 414/381/0/0
Bygningsnummer: 301086484, 301086479, 301086480, 301086483, 301086482
Ansvarlig søker: SWECO ARCHITECTS AS
Tiltakshaver: SKANSKA NORGE 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

Tone Smith-Øvland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SKANSKA NORGE AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Vi mottok søknaden 05.07.2024. Søknaden er komplettert 29.07.2024.

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:

- Hus C, D og E med tilhørende uteareal

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

Ansvarsområde	Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning
UTF Slukkeinstallasjoner	Dekkskiver, utlufting
PRO/UTF Rekkverk	Rekkverk
UTF Landskapsutforming	Ferdigstilles hellelegging, montasje av sykkelstativer og planting av busk/staudefelt.
UTF Ventilasjon og klimainstallasjoner	Innregulering gjenstår

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 30.11.2024.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-19 Midlertidig brukstillatelse

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

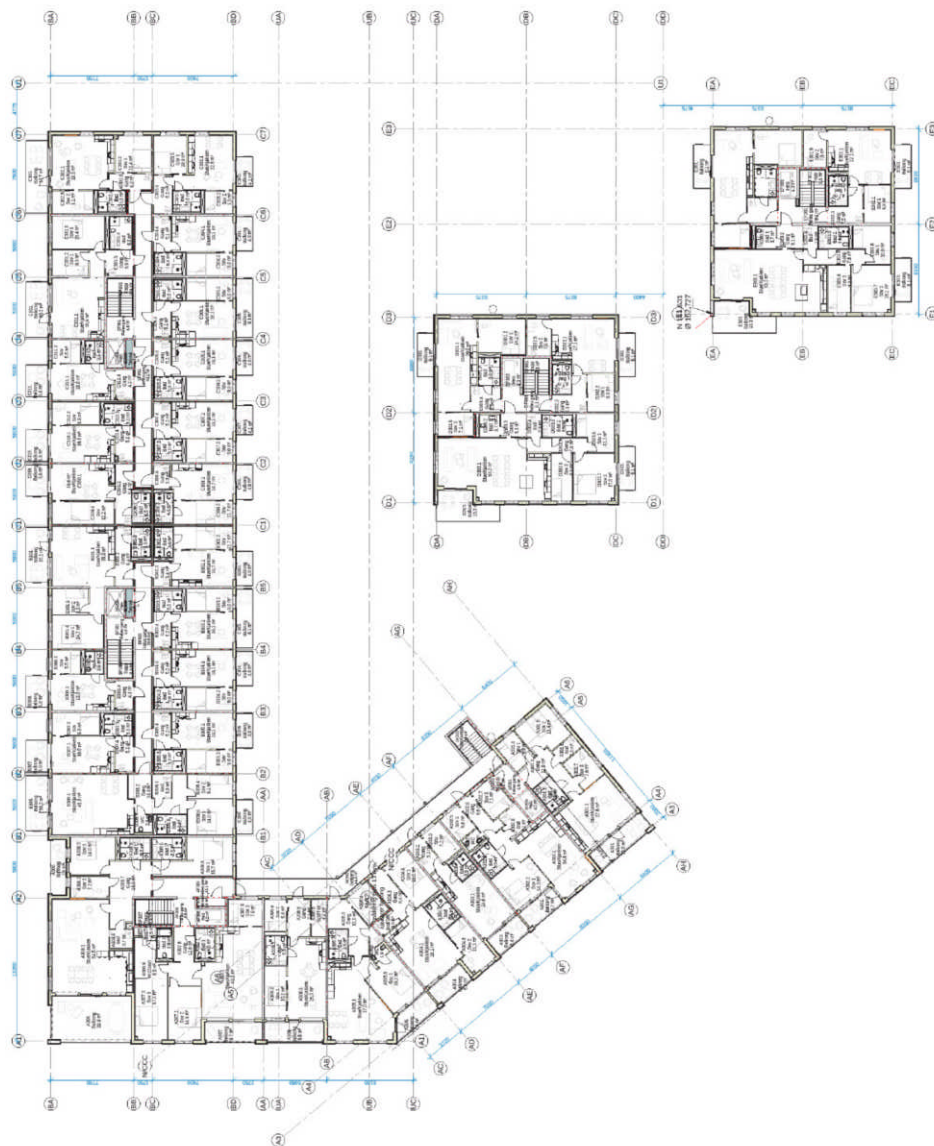
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.





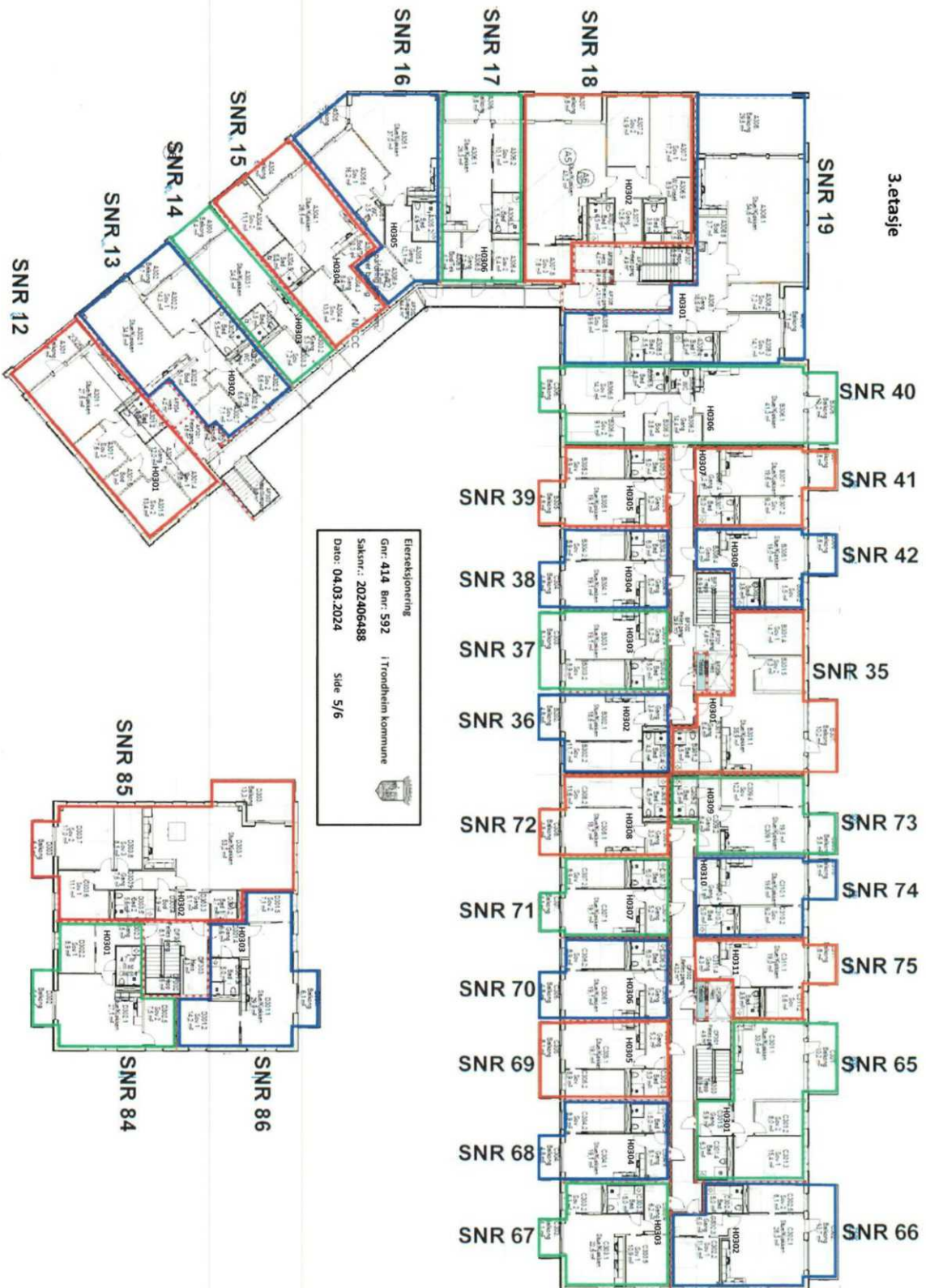


Секция БТ
Описание / 40

ЭТАЖ	41	41	30
Площадь	10000	10000	10000
Объем	10000	10000	10000

65.871_09 71.03

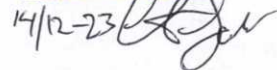
3. etasje



Trondheim Kommune
Enhet for kart og arkitektur
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim
Org.nr.989 091 646

Saksnr.23/

Rett kopi/kopi bekreftet
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur

14/12-23 **Erklæring****Gjensidige rettigheter;**

Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr 414 bnr 381, ⁵⁹²~~586~~ (blokk ABCDE) og 587 (anleggseiendom p-kjeller) gir hverandre følgende gjensidige rettigheter

1. gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.
Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.
2. rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. for nødvendig vedlikehold av egen eiendom, gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom der det blir behov.
3. felles plikt til vedlikehold av felles vegger.



Doknr.: 1006130 Tinglyst: 22.01.2024
STATENS KARTVERK

Andre rettigheter:

4. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr. 587 (anleggseiendom p-kjeller) og gnr.414 bnr.381 gir hverandre gjensidig rett til adkomst over eiendommen. Dette gjelder også senere fradelte eiendommer fra disse.
5. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.381 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr. ⁵⁹²~~586~~ (blokk ABCDE) rett til å ha utkragede balkonger over eiendommen.
6. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr.587 (anleggseiendom p-kjeller) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.414 bnr. ⁵⁹²~~586~~ (Blokk ABCDE) rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom. ⁵⁹²

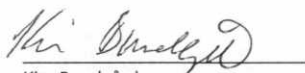
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464.

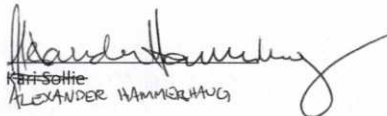
Alle rettigheter plikter til deltakelse av drift og vedlikehold.

Alle eiendommer gjelder Trondheim Kommune.

Trondheim, 30.08.23

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr 414 bnr 381, ⁵⁹²~~586~~ og 587 i Trondheim kommune
Skanska Norge as – orgnr.943 049 467 iht fullmakt til


Kim Bundgård


Kari Solhe
ALEXANDER HAMMERHAUG

Brauten Eiendom as
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim - orgnr.917 066 221

vår ref.121094



Erklæring / avtale

Nærværende erklæring har til hensikt å tinglyse rettigheter mellom eiendommene og regulere plikter og kostnadsfordelingen for bruksrettighetene.

Den omfatter rettigheter og plikter som skal tinglyses for den til enhver tids eier og hjemmelshaver til Gnr.414 bnr.381 – BT2 (blokk FGHJ)

Gnr.414 bnr.587 –Pkjeller 1

Gnr.414 bnr.592 – boligsameie BT1 (blokk ABCDE)

og senere avledete eiendommer fra disse i Trondheim Kommune

1. Adkomstrett for BT2 over BT1

Gnr. 414 bnr.592 (BT1) gir gnr.414 bnr.381 (BT2) adkomstrett over vår eiendoms felles uteareal samt passasjer/portrom.

2. Gjensidige bruksretter til uteareal på BT1 og BT2

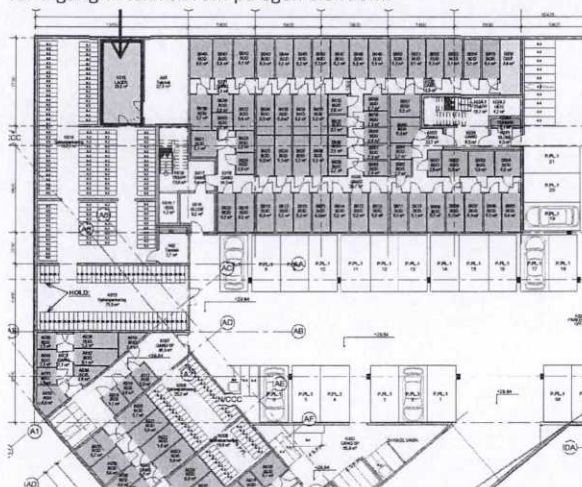
Gnr. 414 bnr.592 (BT1) og gnr.414 bnr.381 (BT2), gir hverandre gjensidig bruksrett til felles uteareal på eiendommene. Hver eiendom bekoster drift av egne areal.

3. Rett til adkomst over pkjeller 1 samt bruksrett til tekniske rom og andre fellesanlegg i pkjeller 1 for BT1 og BT2

Gnr.414 bnr. 587 (pkjeller 1) gir gnr.414 bnr. 592 (BT1) og gnr.414 bnr.381 (BT2) bruksrett til egne tekniske rom samt andre fellesanlegg på vår eiendom og adkomst til disse.

4. Adkomst- og bruksrett til lager i pkjeller for næringsseksjon i BT1

Gnr.414 bnr.587 (pkjeller 1) gir gnr.414 bnr.592 snr.97 (næring i BT1) bruksrett og adkomst til lagerrom på vår eiendom. Rettighetshaver pliktes for alle kostnader forbundet med lageret, samt forestå vedlikehold og drift av dette. Gnr.414 bnr.587 vil ha adkomst gjennom lageret for tilgang til teknisk rom på egen eiendom.



KOPI

5. Adkomst rett til mulig fremtidig pkjeller til BT2 over pkjeller 1

Gnr.414 bnr.587 (pkjeller 1) gir evt. fremtidig pkjeller 2 (under BT2) på gnr.414 bnr.381 eller evt senere fradelt eiendom fra denne, rett til adkomst over eiendommen for gjennomkjøring til egen eiendom.

Fordeling av kostnader til drift og vedlikehold for følgende kostnader fordeles etter antall p-plasser;

- Kjøreport
- Evt tekniske rom og installasjoner som er felles for eiendommene (Sprinkler, VVS, fjernvarme, mm)
- Strøm og oppvarming
- Renhold av parkeringskjeller
- Andel administrasjonskostnad (forsikring, vakthold, mm)
- Vedlikehold og avsetning

6. Fordeling kostnader på fellestekniske anlegg

Fordeling av kostnader til drift og vedlikehold knyttet til felles tekniske rom, samt tilhørende tekniske anlegg, som ikke avregnes ved egne abonnement eller målere, skal kostnadsfordeles iht samlet BRA-l pr eiendom. Dette gjelder f eks brannvarsling og nødlys, sprinkelanlegg, dørautomatikk, ventilasjon o.l.

Dette gjelder følgende eiendommer

Gnr.414 bnr.381 – BT2 (blokk FGHJ) og evt senere fradelte kjeller fra denne

Gnr.414 bnr.587 – Pkjeller 1

Gnr.414 bnr.592 – boligsameie BT1 (blokk ABCDE)

Som betingelser for rettighetene plikter rettighetshavere å forholde seg til de enhver tids gjeldene vedtekter for sameiene på de ulike eiendommene.

Kostnader viderefaktureres rettighetshavere iht. fordelingsnøkkel 2 ganger pr år.

Eventuelt senere installasjoner og fellesfunksjoner som tilfører drift for eiendommene, skal i fremtiden fordeles iht. dette prinsipp og etter nytteverdi.

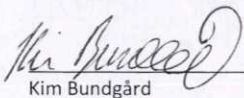
Det skal lages et budsjett for disse kostnader slik at det betales en akonto avsetning som avregnes årlig.

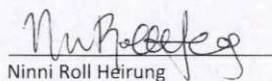
Denne avtalen skal tinglyses.

Alle eiendommer gjelder Trondheim Kommune.

Trondheim, 15.08.24

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr 414 bnr 381, 587, 592 i Trondheim kommune
Skanska Norge as – orgnr.943 049 467 iht fullmakt til


Kim Bundgård


Ninni Roll Heirung

Dokumentet returneres:
Brauten Eiendom as
Postboks 6054 Torgarden
7434 TRONDHEIM
Org.nr. 917 066 221

Vår ref.121 094/Gartnersletta



Doknr: 1477983 Tinglyst: 27.05.2024
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464, gis rett til å ha liggende, vedlikeholde, skifte ut, og om nødvendig skifte til større dimensjon, de VA ledninger med tekniske installasjoner som er lagt over vår eiendom gnr.414 bnr.381 og 592 samt senere fradelte eiendommer fra disse i Trondheim Kommune.

Som bilag til erklæringen gjelder
kart i målestokk 1:500 – VA plan, sist dat.28.11.23/B-05
hvor anlegget med ledninger er inntegnet og viser der det kommer i berøring med vår eiendom.

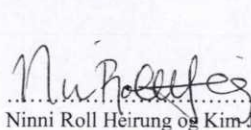
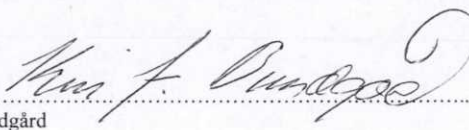
Vi og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningene/anlegget ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at ledninger/anlegg ikke utsettes for trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Bygninger eller andre varige konstruksjoner vil ikke bli bygd nærmere enn 4 meter fra offentlige Va ledninger uten skriftlig tillatelse fra Trondheim kommune. Høytvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningen og overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 meter fra ledningen(e)s overkant.

Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune erstatter skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeidet, framtidig vedlikehold og fornyingsarbeider. Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

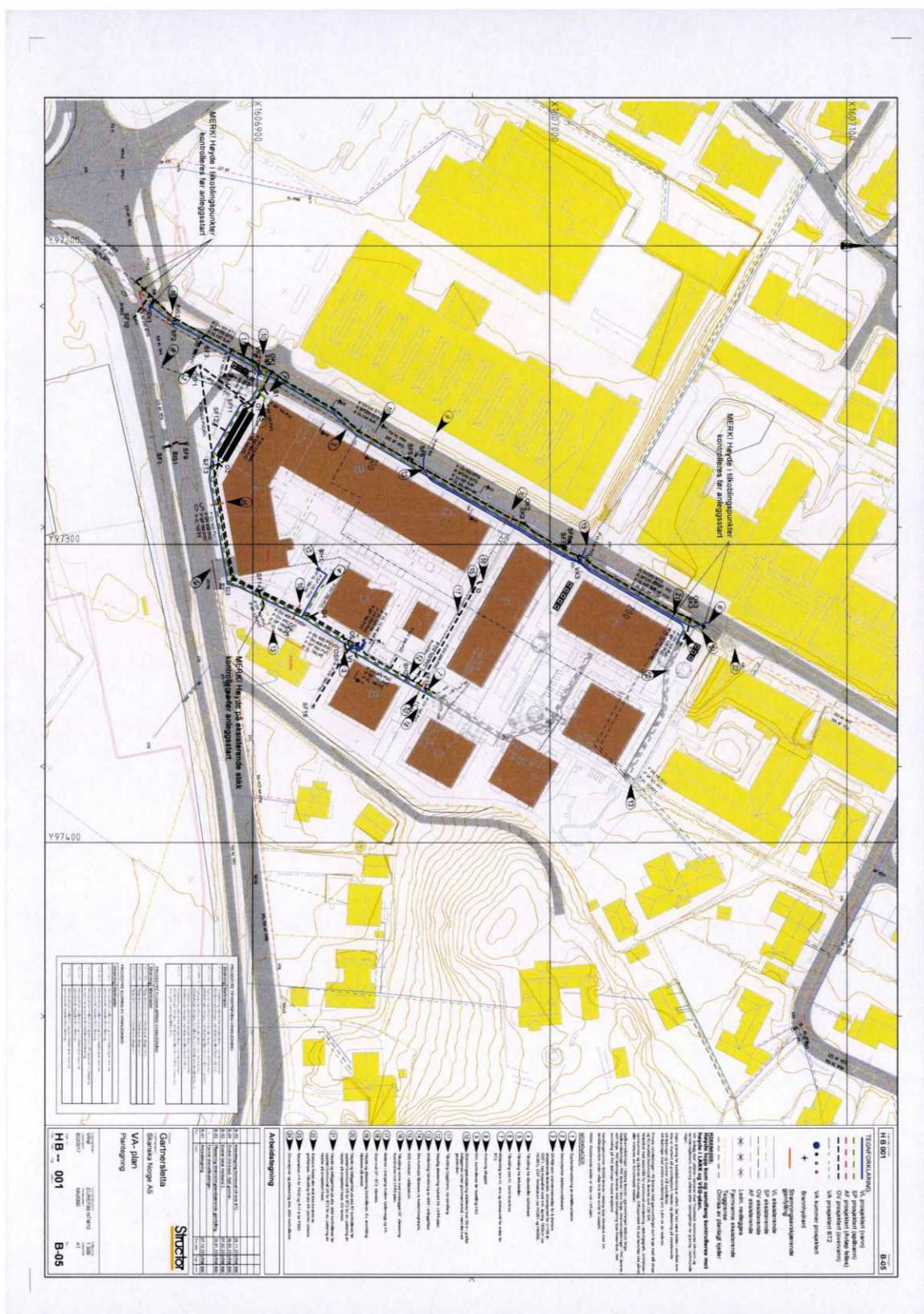
Erklæringen kan tinglyses på eiendommen knr. 5001 gnr.414 bnr. 381 og 592

Trondheim, den 25.09.24

Hjemmelshaver til gnr.414 bnr.381 og 592 i Trondheim Kommune
Skanska Norge AS, orgnr.943 049 467
Iht. fullmakt til

 
Ninni Roll Heirung og Kim Johnny Bundgård

KOPI



**ERKLÆRING.**

Eier av gnr. 414, bnr. 381 og bnr. 503 gir gjensidig rett til å legge, ha liggende, bruke og plikt til å vedlikeholde vann- og avløpsledninger samt eventuelle kabler for strøm, telefon, kabel TV m.v. over nevnte eiendommer.

Heftelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra Trondheim kommune.

Trondheim 10.7.01.

Wendu Heg

eier av gnr. 414 bnr. 381 og bnr. 503



Doknr: 19450 Tinglyst: 10.10.2001 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Trondheim Kommune
Enhet for kart og arkitektur
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Org.nr.989 091 646

Saksnr.23/

Erklæring

Gjensidige rettigheter:

Gnr 414 bnr 381 (BT2), 592 (blokk ABCDE), 587 (anleggseiendom p-kjeller) og 594 (uteareal BT1) gir hverandre følgende gjensidige rettigheter

1. gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.
Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.
2. rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. for nødvendig vedlikehold av egen eiendom, gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom der det blir behov.
3. felles plikt til vedlikehold av felles vegger.

Andre rettigheter:

4. Gnr.414 bnr. 381 (BT2), 592 (blokk ABCDE) og 594 (uteareal BT1), gir hverandre gjensidig rett til adkomst over eiendommen. Dette gjelder også senere fradelte eiendommer fra disse.
5. Gnr.414 bnr.594 (Uteareal BT1) gir gnr.414 bnr.592 (blokk ABCDE) rett til å ha utkragede balkonger over eiendommen.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464.

Alle rettigheter plikter til deltakelse av drift og vedlikehold.

Alle eiendommer gjelder Trondheim Kommune.

Trondheim, ~~27.04.24~~ 25.03.24

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr 414 bnr 381, 587, 592 og 594 i Trondheim kommune
Skanska Norge as – orgnr.943 049 467 iht fullmakt til


Kim Bundgård

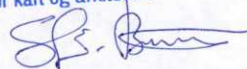

Ninni Roll Heirung



Doknr: 1478692 Tinglyst: 27.05.2024
STATENS KARTVERK

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur

22.05.24



Rekvirent:
Brauten Eiendom as
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim - orgnr.917 066 221 - Vår ref.122 222



Doknr: 1536953 Tinglyst: 07.06.2024
STATENS KARTVERK

Avtale

Hjemmelshavere til gnr.414 bnr.381 og 592 i Trondheim Kommune,
bekrefter at vedlagte «Erklæring om rett til levering av termisk energi (varme) og elektrisk energi
fra solcelleanlegg», signert 09.02.2022, skal tinglyses på begge eiendommene.

Alle eiendommer er i Trondheim Kommune.

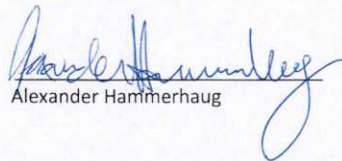
(Sted) TRONDHEIM den (dato) 31.05.24

Hjemmelshaver Skanska Norge AS, orgnr.943 049 467
med fullmakt til



Kim Johnny Bundgård

og



Alexander Hammerhaug

VEDLEGG

«Erklæring om rett til levering av termisk energi (varme) og elektrisk energi fra
solcelleanlegg» dat.09.02.2022

KOPI

Rekvirent:

NTE Marked AS
Sjøfartsgata 3
7714 STEINKJER

Org. Nummer: 991 854 126

**Erklæring om rett til levering av termisk energi (varme)
og elektrisk energi fra solcelleanlegg**

Formålet med denne erklæringen er å gi NTE Marked AS, org. nr. 991 854 126 senere kalt NTE, enerett til å levere termisk energi fra energisentral og elektrisk energi fra solcelleanlegget til gnr. 414 bnr. 381 og senere fradelte eiendommer («**Eiendommene**») i Trondheim kommune.

1. ENERGISENTRALEN

Det etableres en energisentral for Gartnersletta bestående av solcelleanlegg, energibrønner, og en varmesentral med tilhørende utstyr og infrastruktur som herunder men ikke begrenset til borehull, varmepumper, solceller/varmepaneler, kabler, ledninger, rørgater, rør, invertere og annen nødvendig teknisk infrastruktur gjennom/over eiendommene etc. Hovedkomponentene i termisk del vil bli etablert i eget rom i parkeringskjeller. Videre vil solceller bli en del av takkonstruksjonen eller liggende oppå takene. Dette anlegget betegnes «**Energisentralen**».

Dette anlegget skal forsyne eiendommene med termisk varme og elektrisk overskuddsenergi fra solcelleanlegget.

Anlegget tilhører NTE.

2. RETTIGHET

- 2.1 NTE har rett til å installere, ha liggende, bruke, drifte, vedlikeholde og endre Energisentralen. Den til enhver tid eier av Eiendommene kan ikke foreta seg noe som kan komme i konflikt med Energisentralen som er etablert på Eiendommene.
- 2.2 Rettigheten omfatter også rett til å gjøre senere endringer, oppgraderinger mv. av Energisentralen som følge av eventuelle nye tekniske løsninger for levering av termisk varme og elektrisk energi fra solcelleanlegget.
- 2.3 Dersom eier av Eiendommene skal utføre tiltak på Eiendommene som medfører behov for å flytte eller legge om noe som tilhører eller kan påvirke Energisentralen, forutsetter det skriftlig samtykke fra NTE.

KOPI

Side 1 av 3

TH M

Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det forutsettes at tas tilbørlig hensyn til Energisentralen, og at endringene skal gjøres til minst mulig sjanse for NTE.

Dersom samtykke gis, skal tiltakene som berører Energisentralen i sin helhet bekostes av eier av Eiendommene. Eventuell skade på Energisentralen skal erstattes.

- 2.4 Dersom NTE skal utføre tiltak på Energisentralen som medfører behov for å flytte eller legge om noe som tilhører eller kan påvirke Eiendommene forutsetter det skriftlig samtykke fra eier av Eiendommene.

Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det forutsettes at tas tilbørlig hensyn til Eiendommene, og at endringene skal gjøres til minst mulig sjanse for eier av Eiendommene.

Dersom samtykke gis, skal tiltakene som berører Eiendommene i sin helhet bekostes av NTE. Eventuell skade på Eiendommene skal erstattes.

- 2.5 Den til enhver tid eiere av Eiendommene gir NTE vederlagsfri adgang til Eiendommene for nødvendig drift, vedlikehold og reparasjon av Energisentralen. NTE skal videre ha rett til å plassere stillas/lift, [andre maskiner] mv. på Eiendommen for utførelse av nødvendig drift og vedlikehold.

- 2.6 Rettigheten omfatter rett til å gjøre senere endringer, oppgraderinger mm. av Energisentralen som følge av eventuelle nye tekniske løsninger for levering av energi til Eiendommene.

- 2.7 Vedrørende solceller/solpaneler på tak legges grensesnittet litt forskjellig avhengig av hvilken løsning som velges. Solcelleanlegget defineres med solceller, montasjesystem og kabler over taklekker ved et system hvor solcelleanlegget er værhuden som ved takstein, eller ved et system hvor solcelleanlegget ligger oppå et tett tak.

3. LEVERANSEN, PLIKTER OG RETTIGHETER

- 3.1 NTE har enerett til leveranse av termisk varme for vannbåren varme og oppvarmet tappevann til Eiendommene.

- 3.2 NTE har plikt til å levere elektrisk overskuddsenergi fra solcelleanlegget så lenge det kan produseres elektrisk energi og det gis lov/forskriftsmessige tillatelser til dette.

- 3.3 Eiendommene har plikt til å benytte termisk varme fra NTE så lenge selskapet tilbyr dette. NTE står fritt til å erstatte termisk varme fra energibrønner på og omkring Eiendommene med termisk varme fra annen kilde i den utstrekning NTE selv anser dette som hensiktsmessig.

- 3.4 NTE plikter å levere termisk varme og til forutsigbare priser for boligkjøperne. Prisene kan justeres ihht. konsumprisindeksen eller tilsvarende indeks årlig.

KOPI Side 2 av 3

Dersom de til enhver tid eiere av Eiendommene v/ styret i eierseksjonssameiet/sameiet kan dokumentere at det foreligger et kvalifisert avvik fra avtalt leveranse, skal partene lojalt forhandle om endrede vilkår for Leveransene. Dersom partene ikke oppnår enighet innen [21 dager] skal vilkårene fastsettes av en takstkommisjon.

3.5 NTE plikter å holde Energisentralen forsvarlig forsikret.

3.6 NTE har rett til å transportere rettigheten og tilhørende forpliktelse etter herværende Erklæring til tredjepart, uten samtykke fra Eiendommene.

3.7 Den til enhver tids eiere av Eiendommene og NTE oppnevner én kommisjonsdeltaker hver som igjen i fellesskap oppnevner en leder som skal være advokat/revisor.

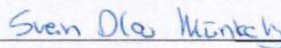
3.8 Partene vedtar Eiendommenes Vernetings som rett vernetings dersom tviser ikke løses i kommisjonen.

Erklæringen skal tinglyses på gnr 414 bnr 381 og senere fradelte parseller (med tilhørende seksjoner) fra denne (og senere seksjoner) i Trondheim kommune.

Trondheim9./12..... 2022



For eier av gnr. 414 bnr. 381
Skanska
Eiendomsutvikling AS
(org. nr.)



NTE Marked AS
(org. nr. 991 854 126)

KOPI

Side 3 av 3

Dokumentet returneres:
Brauten Eiendom as
Postboks 6054 Torgarden
7434 TRONDHEIM
Org.nr. 917 066 221

Vår ref.121 094/Gartnersletta

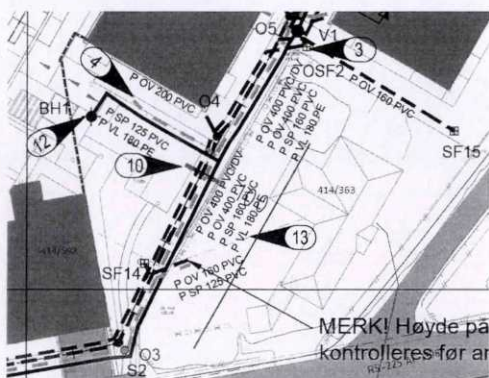


Doknr: 1478039 Tinglyst: 27.05.2024
STATENS KARTVERK

Erklæring

Gnr.414 bnr. 381 og 592 (boligsameiet) gir gnr.414 bnr.363 rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde private stikkledninger til overvann og spillvann over eiendommen frem til påkobling fellesledninger.

Felles avløpsledninger frem til påkobling offentlige anlegg, skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde disse i fellesskap. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.



Alle rettigheter plikter til deltakelse av drift og vedlikehold.
Alle eiendommer gjelder Trondheim Kommune.

Trondheim, 25.04.24

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr 414 bnr 381 og 592 i Trondheim kommune
Skanska Norge as – orgnr.943 049 467 iht fullmakt til

Kim Bundgård

Ninni Roll Heirung

KOPI

Dokumentet returneres:
Brauten Eiendom as
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim - orgnr.917 066 221 -Vår ref.121094

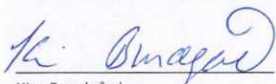
Erklæring

Skanska Eiendomsutvikling as, org. 979 476 256, eller den de utpeker, gis rett til å sammenslå de ^{bedagselsteper/} eierseksjonssameier som blir dannet innenfor gnr.414 bnr.381, 587, 592 senere eiendommer fradelt fra disse.

Alle eiendommer ligger i Trondheim Kommune.

Sted/dato: Trondheim 30.08.23

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr 414 bnr 381, 586 i Trondheim kommune
Skanska Norge as – orgnr.943 049 467 iht fullmakt til


Kim Bundgård


~~Ken Sellie~~
ALEXANDER HAMMERKVIG



Doknr: 1277069 Tinglyst: 03.04.2024
STATENS KARTVERK

KOPI

BESKYTTET

Side 1 av 2



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 500 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 200/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

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: 1250264

Adresse: Lade alle 42E, 7040 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 414, Bnr. 592, Snr. 35, 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.

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)

