

Julianus Holms veg 30

Innhold

5

Velkommen til Julianus Holms veg 30

6

Nøkkelinformasjon

26

Plantegninger

28

Eiendommen

40

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Julianus Holms veg 30



Julianus Holms veg 30

Prisantydning	2 990 000
Omkostninger	75 840
Totalpris	3 065 840

Fellesutgifter	2 051 pr. mnd.
Bruksareal	43 m ²
BRA-i	38 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA-b	0
Soverom	1
Etasje	3
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	1 439 m ²
Byggeår	2019

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Moholt



Odin Sundland

Avdelingsleder/Eiendomsmegler

92444082

odin.sundland@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Vegamot 18, 7049 Trondheim





Her har du en leilighet
fra 2019 med
gjennomgående høy
standard beliggende i
et rolig og attraktivt
felt med lite trafikk.

































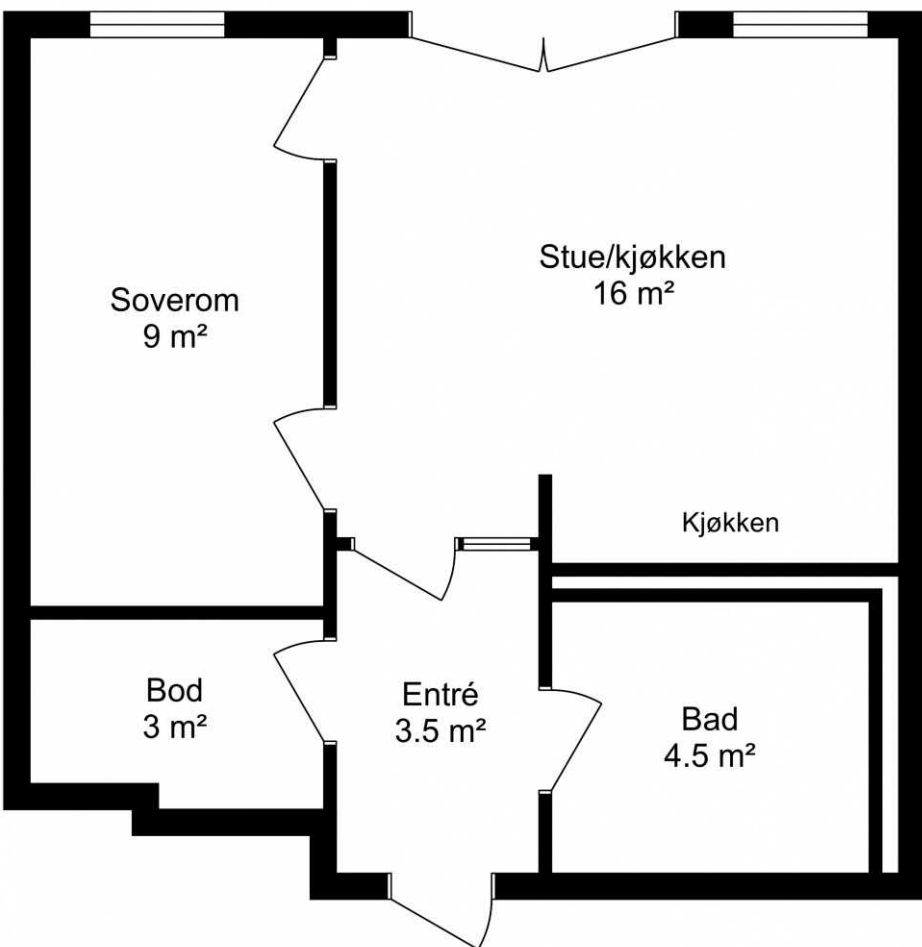




Plantegning

Julianus Holms veg 30

3. etasje



Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 43,0 m²

- BRA-i: 38,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

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

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

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

Beskrivelse

Nylander&Partners med Odin Sundland presenterer Julianus Holms veg 30 -

En stilfull og moderne 2-roms selveierleilighet beliggende i 3. etasje sentralt på Lade.

Kvaliteter ved leiligheten verdt å nevne:

- Lave felleskostnader.
- Svært god standard med TG1 og TG0 fra takstmann.
- Fransk balkong som gir godt med naturlig

lysinnslipp.

- Gode oppbevaringsmuligheter med innvendig bod og bod i kjeller.
- Sykkelparkering -og sykkelvask i kjeller.
- Flotte fellesarealer med hage og beplantning.
- Fjernvarme, balansert ventilasjon og heis i bygget.

Leiligheten ligger sentralt til på Lade med nærhet til alt du trenger!

Her finner du kjøpesentre som City Lade og Lade Arena, med butikker, restauranter og dagligvare, alt innen gangavstand. Offentlig transport er lett tilgjengelig med busser med hyppige avganger inn og ut av byen, samt kort vei til Leangen Stasjon. Like i nærheten finner du også Ladestien med flotte tur- og bademuligheter.

Velkommen til en hyggelig visning!

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på Lade med nærhet til alt du trenger. Her finner du kjøpesentre som City Lade og Lade Arena, med butikker, restauranter og dagligvare, alt innen gangavstand. Offentlig transport er lett tilgjengelig med busser med hyppige avganger inn og ut av byen, samt kort vei til Leangen Stasjon.

Lade idrettsanlegg er et populært sted for fotball og annen trening, og du har flere treningssentre å velge mellom.

For turmuligheter kan du gå langs den vakre Ladestien, som er populær for turer, joggeturer og sykkelture. Langs stien finner du strender, rasteplasser og flotte utsiktspunkter mot fjorden. Ringve botaniske hage ligger også kun et lite steinkast unna hvor man kan nyte flotte omgivelser

hele året.

Innhold

Primærrom:

3. etasje: Entre, bad, kjøkken, stue og soverom.

Sekundærrom:

3. etasje: Bod.

Standard

3. etasje

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

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

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

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekovn og kjølfryseskap.

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

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

Adkomst

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

fellesvisning.

Parkering

Seksjonen disponerer ikke fast parkeringsplass. Det er mulighet for leie av parkeringsplass. Kjøper må selv ta kontakt med styret for å høre om prosedyrene rundt dette.

Diverse

DIVERSE UTSTYR. Brannslukkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

Selgers egenerklæringsskjema

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

1| Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?-Vannlekkasje fra leiligheten over.
2|Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
-Tørring av tak, maling av tak og tilbakesetting av spotter.

17| Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i

bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

-Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid i området som går på eventuell bygging av flere leiligheter i området.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1
TG 1: 13
TG 2: 0
TG 3: 0
TG IU: 0

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

-5 m² bra-e i kjelleretasje er bod påvist av selger.

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.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no

Byggemåte

Leilighet på ett plan som ligger i 3. etasje i boligblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig forblendet med teglstein og kledd med fasadeplater og trekledning. Taket er et tilnærmet flatt tak og er tekket med papp eller lignende produkt. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
1439,80 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 17.02.2020 Ferdigattest gjelder for oppføring av 3 leilighetsblokker med tilhørende infrastruktur og parkeringskjeller.

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

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 990 000,-

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

74 750,00,- (Dokumentavgift)
545,00,- (Tinglysing skjøte)
545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)
10 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)
2 800,00,- (HELP PLUSS)

–
3 079 540,- Totalpris inkl. omkostninger og

fellesgjeld

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

Felleskostnader

Kr. 2 051,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

- Felleskostnad driftsdel kr. 917,-
- Tillegg Bod kr. 170,-
- TV og internett (Kollektiv avtale med Telenor) kr. 486,-
- Kontingent Fellessameiet LA65 kr. 478,-

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

Kommunale avgifter

Kr. 12 696,- for 2024.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 6 631,- pr. 31.12.2023.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 807 064,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 228 257,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Sameiet

Sameiet LA65, Orgnr: 924 440 198
Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB
Sameiet består av 67 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk .

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenr. SP0004550975.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:
Driftsinntekter kr. 1 598 017,-
Driftskostnader kr. 1 522 759,-
Årsresultat kr. 96 185,-
Disponible midler for boligselskapet utgjør

kr. 655 143,- per 31.12.23.

Budsjett for 2024 viser et overskudd på kr. 53 187,-.

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

Vedtekter og husordensregler

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

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.
- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.
- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.
- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes

og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

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

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

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

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold skal sendes/leveres til styret. Se vedlagte husordensregler for mer

informasjon.

Regulering

Eiendommen er regulert til bl.a. blokkbebyggelse iht R20120006, og avsatt til nåværende boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel.

Det opplyses også om følgende planforslag som kan påvirke området;

- k20110088 Lade og Leangen - Forslag til kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll. Hensikten med planarbeidet er å fastsette nye rammer for detaljplanlegging innenfor utbyggingsområdene på Lade og Leangen. Planen virker iht. Trondheim kommunes sider å være stilt i bero pr. 2019.
- r20210054 Jørgen B. Lysholms vei 62 - Formålet med planområdet er utbygging av nye boliger med tilhørende parkeringskjeller og utearealer på tomt 412/122.
- r20240011 Lade alle 67A og 67D - Gjelder ombygging av naboeiendommene 412/234 og 412/307 fra næring til boligblokker.
- r20240046 Haakon Vii's gate 8, 10 og 12 - Gjelder ombygging av Lade Arena fra rent kjøpesenter til kjøpesenter med boliger.

Ifbm. med ovennevnte planer må kjøper kunne forvente byggestøy, anleggstrafikk, o.l. under byggeprosessene. For nærmere detaljer om planene må kommunen kontaktes.

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

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.

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

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

Diverse

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Odin Sundland per e-post odin.sundland@nylanderpartners.no eller sms: +47 92 44 40 82. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å

akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme

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

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

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

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

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

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

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners,

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

Behandling av personopplysninger

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

Om oppdraget

Eier

Eier er Ingrid Rønning.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Julianus Holms veg 30. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 412, bnr. 431, snr. 23 i Trondheim. Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 11250005.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 0,900 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 25 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 890,00
Digitale oppdragstjenester: 2 190,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Utleddsgebyr pr. stk: 850,00
Visningshonorar pr. stk: 2 500,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

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

Meglens vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Odin Sundland / +47 92 44 40 82/
odin.sundland@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 19.03.2025

Notater

Tekniske
dokumenter

Julianus Holms veg 30 7041 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2019
BRA: 43 m²
BRA-i: 38 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsgbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befarings- 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/26523>

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 bekræftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

30.1.2025

Rapportdato

4.2.2025

Hjemmelshavere

Navn:

Ingrid Rønning

Tilstede ved inspeksjon:

Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?

Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Gjermund Ekren

Telefon:

47294356

Firma:

Takst-forum Trøndelag AS

Epost:

ge@tft.no

Adresse:

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Etne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:

Julianus Holms veg 30, 7041 Trondheim

Kommunenr:

5001

Gårdsnr:

412

Bruksnr:

431

Festenr:

Seksjonsnr:

23

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår:

2019

Boligtype:

Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet på ett plan som ligger i 3. etasje i boligblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig forblendet med teglstein og kledd med fasadeplater og trekledning. Taket er et tilnærmet flatt tak og er tekket med papp eller lignende produkt. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags glass.

5. Arealinformasjon

Julianus Holms veg 30, 7041 Trondheim5 av 13

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 byggteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygging

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	38	38	0	0	0
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	43	38	5	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	38	35	3	Entre, bad, kjøkken, stue og soverom.	Bod.
Totalt m²	38	35	3		

Kommentar til arealberegning

5 m² bra-e i kjelleretasje er bod påvist av selger.

Julianus Holms veg 30, 7041 Trondheim6 av 13

43

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og lufte-dører med 3-lags glass. Tett ytterder med malt overflate vendt mot fellesareal.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Det er til opplysning registrert enkelte merker på dører som stammer fra husdyr (hund). Dette vurderes som avvik av kosmetisk grad og noe overflatebehandling må påregnes.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt avvik er mindre enn 15 mm.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og fremstår uten vesentlige tegn til skader.	
Avtrekk	

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 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-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegggjennomføringer.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
TG-1	
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegggjennomføringer.	

6.7 Elektrisk

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

Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
TG-1	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.	

6.8 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-1	
Fjernvarmeanlegg som forsyner leilighet og vannbåren gulvvarme med varmtvann. Kontrollen er avgrenset til visuell inspeksjon i leilighet og det registreres ingen synlige tegn til svikt på befaringsdag.	

6.9 Ventilasjon

Type ventiler	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Selger opplyser at det er utført halvårlig filterbytte.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tiluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Selger opplyser at ventileringen av leiligheten fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. Det var på befaringsdag ikke mulig å trekke ut støpsel for ventilasjonsaggregat og det er derfor ikke utført en kontroll av innsiden av aggregatet.	

6.10 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Filslagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke filslagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det registreres ingen synlige tegn til tilstandsvekkelser.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Rommets innredning fremstår uten synlige tegn til skade	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

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
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjone. Eneste mulighet for hulltaking er på vegg plassert lengst bort fra området hvor det erfaringsmessig forekommer skade. Hulltaking vurderes da som unødvendig på grunn av at dette vil gi et lite representativt bilde på eventuell fukt i konstruksjonen. Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold.	

Dokumentasjon

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

6.11 Rom under terreng

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

6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Varmesentral

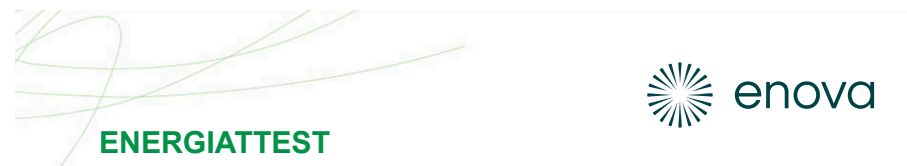
Tilgjengelighet

Ikke relevant

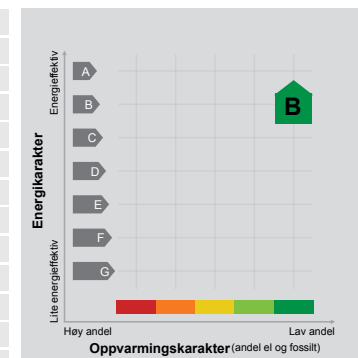
6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Adresse	Julianus Holms veg 30
Postnummer	7041
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	412
Bruksnummer	431
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300617358
Bruksenhetsnummer	H0307
Merkenummer	Energiatest-2025-73467
Dato	30.01.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå elapparater helt av
- Redusér innnetemperaturen

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

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energi merking/om-energi merkeordningen/om-energi attesten/beregning-av-energi karakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	38
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plakett for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 den 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 lift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	11250005		
Adresse	Julianus holms veg 30		
Postnummer	7041	Poststed	TRONDHEIM
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4år11mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Econa forsikring	Polise/avtalenr.	7089544
Selger1 fornavn	Ingrid	Selger1 etternavn	Rønning

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Vannlekkasje fra leiligheten over

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

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

Firmanavn

Selvaagbolig og SG Entreprenør

Redegjør for hva som er gjort og når

Tørring av tak, maling av tak og tilbakesetting av spotter.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid i området som går på eventuell bygging av flere leiligheter i området.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOUGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørssopdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsleilighet, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsleiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Rønning, Ingrid

Signert av



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
26.01.2025

Ordensregler for Sameiet LA65

1. Formål og omfang

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

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

2. Generelt

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller brukere av eiendommen.

3. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, mv. skal naboer varsles. Slik aktivitet tillates kun i tidsrommet:

• Hverdager i tidsrommet fra kl. 07:00 til kl. 20:00. • Lørdager i tidsrommet fra kl. 10:00 til kl. 18:00.

4. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboerne har plikt til å sørge for:

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

- at ventilasjonsanlegg benyttes i henhold til brukerveiledning som følger den enkelte eierseksjon.

- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet. - straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr som veggdyr, skjeggkre, kakerlakker eller lignende i leiligheten, boden eller fellesarealer. Eier må for egen regning sørge for

desinfeksjon og andre nødvendige tiltak i egen leilighet.

- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, løsøre eller lignende.

- unngå at snø og is får samle seg på balkongene. - straks å melde alle skadesaker med betydning for sameiets felles bygningsmasse til styret.

- Evt oppståtte skader som følge av manglende melding kan medføre økonomisk ansvar. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og avgjør videre tiltak.

- Seksjonseieren kan ikke uten godkjenning fra styret gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, herunder alle overflater som er del av felles bygningsmasse, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe, utendørs nøkkelbokser eller lignende.

- Grilling på veranda er kun tillatt med elektrisk grill og gassgrill, og må skje slik at det ikke er til sjanse for de øvrige beboerne.

Grilling skal kun skje i tidsrommet kl 12.00-20.00. På balkonger som er innglasset må alt være åpnet slik at det er fri tilgang til luft. Gass eller brannfarlige væsker må ikke lagres i kjellerboden eller i parkeringskjelleren.

5. Fellesarealer

- Den enkelte sameier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs.

- Restavfallsnedkastene er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne nedkast eller container for papp. Plast, glass, elektronisk avfall og andre farlige gjenstander må bringes til steder med beholdere for dette formålet eller til avfallsmottak. Avfall skal ikke settes utenfor avfallsnedkastene eller containere. Alle leiligheter har mottatt «Rød boks» hvor farlig avfall bør oppbevares midlertidig.

- Fellesarealer skal til enhver tid holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Etter søknad kan det tillates at spesialsykkel/barnevogn plasseres på angitt fellesareal for en periode. Renhold på dette stedet utføres av de(n) som har fått tillatelse.

- Sykler plasseres på angitte plasser. - Fellesdører skal alltid være låst. Lyset skal slukkes etter bruk i bodareal.

- Røyking nærmere inngangsparti og yttervegg til sameiet enn 5 m er ikke tillatt.

6. Dyrehold

- Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold skal sendes/leveres til styret.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke er til unødig ulempe eller sjanse for andre, eller etterlater ekskrementer på fellesområdene.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge innklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

- I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Røyksensorer i leilighetene må ikke tildekkes eller demonteres. Brannslukningsapparater må plasseres slik at de er lett tilgjengelige og klar til bruk, dvs. utpakket, slange påskrudd og helst montert på vegg. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

- Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner iht sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

9. Endringer

- Ordensreglene kan endres innenfor rammen av sameiets vedtekter og eierseksjonslovens bestemmelser om ordensregler. Endring besluttet av årsmøtet med alminnelig flertall.

VEDTEKTER

for

Sameiet LA65 org. nr. 924 440 198

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Sist endret på ordinært årsmøte 23.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet LA65 (navnet kan endres ved oppstart). Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20.03.2019.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 67 boligseksjoner på eiendommen gnr. 412, bnr. 431 i Trondheim kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Balkong/markterrasse

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser, boder og felles utomhusområder

4-1 Organisering av parkeringsplasser og boder

(1) Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i Garasjesameiet LA65 gnr. 412 bnr. 429, som har egne vedtekter. Parkeringsseiendommen er/vil bli fradelt som anleggseiendom, egen volumeiendom. Seksjonseiere som har rett til parkering i parkeringskjeller får rettigheten sikret ved tinglyst realandel i Garasjesameiet LA65. Seksjonseier blir etter dette sameier i garasjesameiet og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

(2) Det blir utarbeidet egne vedtekter for realsameiet parkeringskjeller (Garasjesameiet LA65) som regulerer forholdet mellom eierne.

4-2 Organisering av felles utomhusarealer

(1) Samtlige seksjoner eier en ideell andel i felles utomhusområder Fellessameiet LA65, gnr. 412 bnr. 232 som er felles grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Dette er organisert ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikel/seksjon kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon. Seksjonseier blir etter dette sameier og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

4-3 Overskjøting av realandeler

Utbygger forbeholder seg retten til å avvente overskjøting av realandeler til realeiendommene er ferdigstilt i sin helhet, og når det organisasjonsmessig er hensiktsmessig. Eierskapet overføres ved overtakelse av bolig og er uavhengig av hjemmelsoverføring.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfylder vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe

for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dette gjelder kostnader forbundet med kabel-TV/bredbånd, samt felleskostnader til Garasjesameiet LA65 og Fellessameiet LA65. Disse kostnadene fordeles med lik andel på alle seksjoner. Kostnader oppvarming/fjernvarme fordeles etter målt forbruk.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

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

8-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) Sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Kameraovervåking

Sameiet har i årsmøte den 23.05.2022 vedtatt kameraovervåking i parkeringskjeller og bodareal (eiendommen gnr. 412 bnr. 429 i Trondheim Kommune). Overvåkingen skal

etableres og driftes i tråd med til enhver tids gjeldene regler, herunder regler om skilting, personvern og datasikkerhet.

11-3 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-4 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-5 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Fellessameiet LA65 avholdes mandag 18. november 2019 kl. 19.00 i klubbhuset til Trondheims-Ørn (Haakon Vills gate 2B).

Etter det formelle ekstraordinære årsmøtet så legges det opp til et uformelt beboermøte.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. FORSLAG

- A)** Fastsettelse av ordensregler for Fellessameiet LA65. Styrets forslag til ordensregler er vedlagt innkallingen. Styret foreslår at disse vedtas i sin helhet. Vedtaket krever alminnelig flertall.

Trondheim 13.11.2019
I styret for Fellessameiet La65

Jon Tore Krokstad Harald Wie Bøe Kristin Bye Helena Martins Pinto Øyvind Rusten

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblankett
ved ekstraordinært årsmøte i
Fellessameiet LA65**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Fellessameiet LA65

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)

Ordensregler for Fellessameiet LA65

- Grilling utendørs på felles grøntområder er tillatt under forutsetning av at det kun skjer i betryggende avstand fra lekeapparater og installasjoner, samt fra bygg. Dette av hensyn til brannfare samt uønsket grillo mot terrasser og luftinntak til leiligheter.
- Grill skal kun plasseres på ikke brennbart underlag, slik at vi slipper svimerker på plen mv. Fortrinnsvis skal utplasserte steiner benyttes til dette.
- Grillkull er brannfarlig lenge etter at det tilsynelatende er slukket. Derfor må aske/grillkull stå gjennomtrukket av vann i minst 1 time før det kan pakkes inn og kastes i restavfall.
- Grilling skal kun skje i rolige former på dagtid/ettermiddagstid.

Kjøring og parkering

- Det er ikke tillatt å kjøre motorkjøretøy på bakkeplan inne på felles områdene til, med mindre det gjelder absolutt nødvendig tilbringertjeneste.
- Scooter/moped kan parkeres ved sykkelparkeringer, men skal kun trilles inne på området.
- Biler skal ikke parkeres inne på fellesområdene.
- Oppmerkede parkeringsplasser for bil ved inngang til garasjeanlegg er kun tilgjengelig for gjesteparkering.
- Styret for Fellessameiet LA65 og Garasjesameiet LA65 administrerer gjesteparkeringen.

Innkalling til ordinært årsmøte Fellessameiet LA65

Tid: Onsdag 17.04.2024 - kl.20:45
Sted: Autronicahallen

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Årsregnskap for 2023 godkjennes.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 godkjennes.

Styrets innstilling: Årsregnskap for 2023 godkjennes.

2.2 Disponering av resultat

Årets resultat på kr 4 189,- kommer frem i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Forslag til vedtak: Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

Styrets innstilling: Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styrehonorar, budsjettert med kr 20 000,-, økes til 30.000,- pga stor arbeidsmengde i 2023, utbetales etter årsmøtet 17.04.2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar, budsjettert med kr 20 000,-, økes til 30.000,- pga stor arbeidsmengde i 2023, utbetales etter årsmøtet 17.04.2024.

Styrets innstilling: Styrehonorar, budsjettert med kr 20 000,-, økes til 30.000,- pga stor arbeidsmengde i 2023, utbetales etter årsmøtet 17.04.2024.

4. Valg

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

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Morten Kristian Berg

Forslag til vedtak: Morten Kristian Berg

Styrets innstilling: Morten Kristian Berg

4.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Øyvind Rusten

Rune Hoff

Forslag til vedtak: Øyvind Rusten

Rune Hoff

Styrets innstilling: Øyvind Rusten

Rune Hoff

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Vilde Constanse Botn Mørk

Synnøve Dahl Wiseth

Forslag til vedtak: Vilde Constanse Botn Mørk

Synnøve Dahl Wiseth

Styrets innstilling: Vilde Constanse Botn Mørk

Synnøve Dahl Wiseth

Styret i det enkelte boligsameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

08.04.2024
Fellessameiet LA65
styret

Fellessameiet LA65 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Andre tillegg	1	395 760	341 440	395 760	455 124
Sum driftsinntekter		395 760	341 440	395 760	455 124
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-2 820	-8 460	-2 820	-4 230
Styrehonorar	3	-19 999	-60 000	-20 000	-30 000
Forretningsfjerrehonorar		-13 898	-12 351	-12 800	-13 261
Honorar administrative tjenester		-41	0	-510	-536
Eksterne honorar	4	0	-29 047	-20 000	-5 000
Drifts- og serviceavtaler	5	0	-158 464	0	0
Vaktmestertjenester		-149 039	0	-200 000	-253 813
Løpende vedlikehold	6	-172 642	-15 447	-50 000	-12 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-50 000	-88 000
Forsikring		-2 199	0	0	-11 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-21 815	-8 977	-7 150	-7 508
Andre driftsutgifter	7	-15 546	-12 864	-15 000	-7 080
Sum driftskostnader		-397 999	-305 612	-378 280	-432 628
DRIFTSRESULTAT		-2 239	35 828	17 480	22 496
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		6 428	1 923	1 500	1 500
Netto finansposter		6 428	1 923	1 500	1 500
Resultat før skattekostnad		4 189	37 752	18 980	23 996
Ordinært resultat etter skatt		4 189	37 752	18 980	23 996
i RSRESULTAT	8, 11	4 189	37 752	18 980	23 996
Disponering av totalresultat:		4 189	37 752	18 980	23 996
Overført til annen egenkapital		4 189	37 752	0	0

Fellessameiet LA65 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	9	2 480	0
Opptjente renter	9	6 428	1 923
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	130 830	142 553
Sum omløpsmidler		139 738	144 476
SUM EIENDELER		139 738	144 476

Org.nr: 923 794 999 - 1205

Side 5 av 11

Fellessameiet LA65 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	133 278	129 089
Sum egenkapital		133 278	129 089
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 460	15 387
Sum kortsiktig gjeld		6 460	15 387
Sum gjeld		6 460	15 387
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		139 738	144 476

Sted: _____, dato: _____

Morten Kristian Berg
Leder

Øyvind Rusten
Styremedlem

Rune Hoff
Styremedlem

Finn Sandvik
Styremedlem

Org.nr: 923 794 999 - 1205

Side 6 av 11

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjettete felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner i § 31 har de andre seksjonseierne panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et belopp som for hver brukenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp p³ det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomføres. Parteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. P³ bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap p³ utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Kontingent	395 760	341 440
Sum andre tillegg	395 760	341 440

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	2 820	8 460
Sum personalkostnader	2 820	8 460

Samlet antall årsverk: 0,0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	19 999	60 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Juridisk rådgivning	0	29 047
Sum eksterne honorarer	0	29 047

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	480
Avtale om vaktmestertjenester	0	14 797
Avtale om vintervedlikehold	0	68 279
Avtale om sommervedlikehold	0	72 394
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	0	2 515
Sum drifts- og serviceavtaler	0	158 464

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold) fjørt p³ egen konto

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold uteområde	165 311	0
Reparasjon og vedlikehold annet	7 332	0
Sum vedlikehold	172 642	15 447

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

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	11 951	0
Kostnader vedr. styrearbeid	1 000	0
Generalforsamling/årsmøte	1 750	10 983
Bankgebyrer	581	1 018
Andre gebyrer	74	862
Tilskudd bomligning	87	0
Andre kostnader	103	1
Sum andre driftsutgifter	15 546	12 864

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	129 089	91 337
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	4 189	37 752
i rets endring i disponible midler	4 189	37 752
Disponible midler i periodens slutt	133 278	129 089
Disponible og merke, midler justert for langsiktige avsetninger	133 278	129 089

Note 9 - UTESTJ ENDE FORDRINGER

Utestj ende fordringer er gjennomgitt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 10 - BANKINNSKUDD OG MERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	130 830	142 553
Sum bankinnskudd	130 830	142 553

Note 11 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	129 089	91 337
Annen egenkapital 01.01	129 089	91 337
i rets resultat	4 189	37 752
Annen egenkapital 31.12	133 278	129 089
SUM EGENKAPITAL 31.12	133 278	129 089

Resultat og balanse med noter for Fellessameiet LA65.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fellessameiet LA65

Styreleder	Morten Kristian Berg (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Rune Hoff (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Finn Sandvik (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Øyvind Rusten (sign.)	13.03.2024

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Fellessameiet LA65

Møtedato: 12.05.2021

Møtetidspunkt: Kl 18.30

Møtested: Digitalt, Microsoft Teams

Til stede: Sameiet LA65 og Sameiet Lade Idyll var representert, representerer 97 stemmeberettiget.

Møtet ble åpnet av Harald Wie Bøe

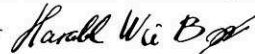
1 Konstituering

- A Valg av møteleder
Som møteleder ble Harald Wie Bøe foreslått.
Vedtak: godkjent.
- B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.
- C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Rune Larsen foreslått, og som protokollvitne ble Finn Sandvik og Øyvind Rusten foreslått.
Vedtak: Godkjent.
- D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

2 Forslag

- A Behandling av valg av tillitsvalgte.
Som styreleder frem til neste generalforsamling ble Harald Wie Bøe foreslått
Som styremedlemmer frem til neste generalforsamling ble Øyvind Rusten, Finn Sandvik og Rune Larsen foreslått
Som varamedlemmer frem til neste generalforsamling ble Rune Hoff og Vilde Constanse Botn Mørk foreslått
Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 2000. Protokollen signeres av

Møteleder  Fører av protokollen 

Protokollvitne *Finn Sandvik*

Protokollvitne



Protokoll

Fra ordinært sameiermøte i Fellessameiet LA65 onsdag 17.04.2024 kl. 20:45 - Autronicahallen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Finn Sandvik

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Øyvind Rusten

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

Vedtak:

Valgt ble: Rune Hoff

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall oppmøtte med stemmerett: 6

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 6

Finn Sandvik, Rune Hoff, Morten Kristian Berg, Øyvind Rusten, Synnøve Dahl Wiseth, Vilde Constanse Botn Mørk

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Ingen bemerkninger. Generalforsamlingen/årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjenning av regnskap

Årsregnskap for 2023 godkjennes.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

Protokoll for Fellessameiet LA65

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Finn Sandvik (sign.)	18.04.2024
Sekretær	Øyvind Rusten (sign.)	17.04.2024
Protokollvitne	Rune Hoff (sign.)	17.04.2024

2.2 Disponering av resultat

Årets resultat på kr 4 189,- kommer frem i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet, ved overføring til egenkapital.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styrehonorar, budsjettert med kr 20 000,-, økes til 30.000,- pga stor arbeidsmengde i 2023, utbetales etter årsmøtet 17.04.2024.

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 30 000,-. Styret fordeler honoraret internt.

4. Valg

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Morten Kristian Berg

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Morten Kristian Berg

4.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Øyvind Rusten

Rune Hoff

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Øyvind Rusten
Rune Hoff

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Vilde Constanse Botn Mørk

Synnøve Dahl Wiseth

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Vilde Constanse Botn Mørk

Synnøve Dahl Wiseth

Vedtekter

for

Fellessameiet LA65

Vedtatt på sameiermøte den 28.05.19

§ 1 Navn

- 1.1 Sameiets navn er Fellessameiet LA65.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, forvalte felles uteoppholdsareal, gjesteparkeringsplasser, lekeområder, sykkelparkering, adkomstarealer, felles utomhus belysning og andre fellesfunksjoner for hele eiendommen gnr. 412 bnr. 232 i Trondheim kommune.

2.2 Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene i prosjektet Sameiet Lade Idyll, Sameiet LA65 samt Garasjesameiet LA65 i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Fellessameiet LA65 sin eiendom. Eierandelen tilsvarer 1 ideell andel per eierseksjon i følgende boligsameier:

	Gnr./Bnr.	Sameierbrøk
Sameiet Lade Idyll	412/430	30/97
Sameiet LA65	412/431	67/97

3.2 Sameiets eiendom er gnr 412 bnr 232 i Trondheim Kommune. Sameiets område er definert jf vedlagte kart - se eget vedlegg 1. Uteoppholdsarealet omfatter felles areal for lek, gjesteparkeringsplasser, ferdsel, opphold vei, adkomst, benker, sitteplasser, lekeapparater, m.m.

Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i fellesarealet, er ferdigstilt, innehar utbygger Selvaag Bolig ASA/Lade Alle 67-69 Holding AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. § 13. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduceres.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Sameiets område skal tjene som fellesareal for samtlige sameiere, og samtlige sameiere har rett til å bruke felles uteoppholdsarealet til det er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder lek, opphold, gang- og adkomst.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2-1 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. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. §10.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

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

§ 6 Betaling av felles utgifter

- 6.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive eierseksjonssameierne som sameier tilhører eller direkte til sameier. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiet så skal eierseksjonssameiet kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

- 6.2 Som kostnader på sameiets område anses blant annet:

- Kostnader til drift og vedlikehold, jf § 2.1
- Vedlikehold av felles veier, snøbrøyting, sandstrøing, gatebelysning m.m
- Forsikring, f. eks. ansvar for felles lekeplasser
- Eiendomsskatt og kommunale avg
- Belysning
- Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og eventuelle styrehonorar

§ 7 Ordinært sameiermøte

- 7.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.2 Styret i det enkelte boligsameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

- 7.3 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig

eller det foreligger gyldig forfall.

7.4 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.

7.5 Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

7.6 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.

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

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

8.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

§ 9 Sameiets styre

9.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-6 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene som ligger tilhørende til eiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §13

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

9.3 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.

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

9.5 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.

9.6 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.

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

9.8 Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 10 Ordensregler

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

§ 11 Diverse bestemmelser

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

§ 12 Oppløsning.

12.1 Sameiet kan ikke oppløses.

§ 13 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Selvaag Bolig ASA/Lade Alle 67-69 Holding AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

Etter hvert som boligsameiene ferdigstilles er det aktuelt at styret kan suppleres med representanter fra hvert boligsameie.

2. Utbygger sitter 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 befarings 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 boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som

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

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, kommunaleavg., forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht pro & contra avregning.

oOoO

Innkalling til ordinært årsmøte i Garasjesameiet LA65

Tid: Onsdag 17.04.2024 - kl.20:00
Sted: Autronicahallen

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjenning av regnskap

Årsregnskap for 2023 godkjennes.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 godkjennes.

Styrets innstilling: Årsregnskap for 2023 godkjennes.

2.2 Disponering av resultat

Årets resultat på kr -123 896 ,- kommer frem i resultatregnskapet og foreslås trukket fra på egenkapital.

Forslag til vedtak: Årets resultat på kr -123 896 ,- kommer frem i resultatregnskapet og foreslås trukket fra på egenkapital.

Styrets innstilling: Årets resultat på kr -123 896 ,- kommer frem i resultatregnskapet og foreslås trukket fra på egenkapital.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styrehonorar, budsjettert med kr 25 000,-, økes til 30.000,- pga stor arbeidsmengde i 2023, utbetales etter årsmøtet 17.04.2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar, budsjettert med kr 25 000,-, økes til 30.000,- pga stor arbeidsmengde i 2023, utbetales etter årsmøtet 17.04.2024.

Styrets innstilling: Styrehonorar, budsjettert med kr 25 000,-, økes til 30.000,- pga stor arbeidsmengde i 2023, utbetales etter årsmøtet 17.04.2024.

4. Valg

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

Garasjesameiet LA65
styret

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Morten Kristian Berg

Forslag til vedtak: På valg: Morten Kristian Berg

Styrets innstilling: På valg: Morten Kristian Berg

4.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Øyvind Rusten

Rune Hoff

Forslag til vedtak: Øyvind Rusten

Rune Hoff

Styrets innstilling: Øyvind Rusten

Rune Hoff

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Vilde Constanse Botn Mørk

Synnøve Dahl Wiseth

Forslag til vedtak: Vilde Constanse Botn Mørk

Synnøve Dahl Wiseth

Styrets innstilling: Vilde Constanse Botn Mørk

Synnøve Dahl Wiseth

Styret i det enkelte boligsameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

08.04.2024

Garasjesameiet LA65 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Inntekter garasjer		427 800	304 750	427 400	494 400
Andre tilleg	1	122 220	70 325	122 220	139 680
Andre driftsinntekter	2	176 512	419 830	0	0
Sum driftsinntekter		726 532	794 905	549 620	634 080
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-4 371	-8 460	-2 820	-4 230
Styre honorar	4	-25 000	-60 000	-20 000	-30 000
Forretningsfjreer honorar		-13 898	-12 351	-23 700	-24 648
Honorar administrative tjenester		-41	0	-510	-530
Eksterne honorar	5	-133 965	-122 225	-20 000	-20 000
Drifts- og serviceavtaler	6	-45 786	-61 752	-1	-36 800
Vaktmestertjenester		-54 946	-1 216	-90 000	-65 000
Lgpende vedlikehold	7	-78 904	-34 190	-30 000	-30 000
Periodisk vedlikehold	8	-182 350	0	-30 000	-100 000
Forsikring		-27 006	-62 774	-50 800	-50 800
Energ, felles		-137 089	-115 784	-108 000	-108 000
Andre driftsutgifter	9	-153 984	-18 242	-360 000	-116 000
Sum driftskostnader		-857 341	-496 994	-735 831	-586 008
DRIFTSRESULTAT		-130 808	297 911	-186 211	-48 072
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		6 912	2 958	1 500	1 500
Finanskostnader		0	-344	0	0
Netto finansposter		6 912	2 613	1 500	1 500
Resultat fjr skattekostnad		-123 896	300 524	-184 711	-49 572
Ordinrt resultat etter skatt		-123 896	300 524	-184 711	-49 572
RSRESULTAT	10, 13	-123 896	300 524	-184 711	-49 572
Disponering av totalresultat:					
Overfjrt til annen egenkapital		0	250 598	0	0
Overfjrt fra annen egenkapital		-123 896	0	0	0
Reduksjon av udekket tap		0	49 926	0	0

Org.nr: 923 795 022 - 1206

Side 4 av 11

Garasjesameiet LA65 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLd PSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	1 998	99 250
Periodiserte kostnader	11	69 925	0
Mellomregning Klare Finans	11	1 602	3 350
Opptjente renter	11	6 912	2 957
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	195 122	210 049
Sum omlrpsmidler		275 559	315 606
SUM EIENDELER		275 559	315 606

Org.nr: 923 795 022 - 1206

Side 5 av 11

Garasjesameiet LA65 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	126 702	250 598
Sum egenkapital		126 702	250 598
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		85 630	7 294
Forskudd kunder		3 600	3 100
P ³ lypte kostnader		59 627	54 702
Annen kortsiktig gjeld		0	-88
Sum kortsiktig gjeld		148 857	65 007
Sum gjeld		148 857	65 007
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		275 559	315 606

Sted: _____, dato: _____

Morten Kristian Berg
Leder

d yvind Rusten
Styremedlem

Rune Hoff
Styremedlem

Finn Sandvik
Styremedlem

Org.nr: 923 795 022 - 1206

Side 6 av 11

Garasjesameiet LA65 - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjettete felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner i 31 har de andre seksjonseiere parterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et belopp som for hver brukenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp p³ det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomføres. Parteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begynnelse til namsmyndighetene om tvangsdekning. P³ bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap p³ utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg bod	122 220	70 325
Sum andre tillegg	122 220	70 325

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Kompensasjon/erstatning	135 062	154 960
Ekstrainnbetaling	0	264 870
Salg av møbler, P.S., adgang, etc.	41 450	0
Sum andre inntekter	176 512	419 830

Org.nr: 923 795 022 - 1206

Side 7 av 11

Garasjesameiet LA65 - Noter 2023

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	3 545	8 460
Reisekostnader	825	0
Sum personalkostnader	4 371	8 460

Samlet antall ³ rsverk: 0,00
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	25 000	60 000

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Fakturerte tjenester	25 978	81 150
Juridisk rådgivning	107 987	41 075
Sum eksterne honorarer	133 965	122 225

Fakturerte tjenester skyldes honorar fra Sinterf

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	480
Avtale om vaktmestertjenester	0	41 821
Avtale om vakt- og sikringstjenester	22 775	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	23 011	19 451
Sum drifts- og serviceavtaler	45 786	61 752

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB fjрт p³ egne kontoer.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	45 121	0
Reparasjon og vedlikehold garasjer	1 550	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	8 662	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	23 571	0
Sum vedlikehold	78 904	34 190

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

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	182 350	0

Org.nr: 923 795 022 - 1206

Garasjesameiet LA65 - Noter 2023

2023 2022

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

Sum periodisk vedlikehold	182 350	0
---------------------------	---------	---

Utskifting av Pssystem

Org.nr: 923 795 022 - 1206

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	120 549	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	8 271	0
Telefon og porto	0	420
Generalforsamling ^a rsmrkte	1 800	10 983
Kurskostnader	495	0
Bankgebyrer	655	965
Andre gebyrer	4 214	5 872
Andre kostnader	18 000	1
Sum andre driftsutgifter	153 984	18 242

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	250 598	-49 926
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	-123 896	300 524
i rets endring i disponible midler	-123 896	300 524
Disponible midler i periodens slutt	126 702	250 598
Disponible og gjemte, midler justert for langsiktige avsetninger	126 702	250 598

Note 11 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest¹ ende fordringer er gjennom² tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG d REMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	195 122	210 049
Sum bankinnskudd	195 122	210 049

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	250 598	-49 926
Annen egenkapital 01.01	250 598	-49 926
i rets resultat	-123 896	300 524
Annen egenkapital 31.12	126 702	250 598
SUM EGENKAPITAL 31.12	126 702	250 598

Resultat og balanse med noter for Garasjesameiet LA65.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Garasjesameiet LA65

Styreleder	Morten Kristian Berg (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Rune Hoff (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Finn Sandvik (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Øyvind Rusten (sign.)	13.03.2024

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i
Garasjesameiet LA65
avholdes

tirsdag 28. mai kl 1700 i OBOS sine lokaler i Strandveien 43.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG FORRETNINGSFØRSEL

Det vil bli gitt en orientering om forretningsførsel, organisering av sameiet og sameiets vedtekter

3. BUDSJETT OG FELLESKOSTNADER

Det vil bli gitt en orientering om forslag til budsjett, felleskostnader og startkapital til sameiet.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder
- B) Valg av 2-4 styremedlemmer
- C) Valg av inntil 2 varamedlemmer

22.05.19
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Rune Egeness /s/

for utbygger
Selvaag Bolig ASA/Lade Alle 67-69 Holding AS

Årsmøte avholdes for alle kjøperne har overtatt sine seksjoner og blitt sameiere. Selvaag Bolig ASA/Lade Alle 67-69 AS har derfor som hjemmelshaver til seksjoner som ikke er overskjøtet, gitt kjøperne fullmakt til å møte i ekstraordinært årsmøte og til å stemme for den seksjonen de skal bli eier av.

I årsmøtet har eierseksjonssameierne stemmerett etter brøk. Eierne har rett til å møte ved fullmektig.

REGISTRERINGSBLANKETT ved ekstraordinært årsmøte i Garasjesameiet LA65

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I årsmøtet har eierseksjonssameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eierseksjonssameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Garasjesameiet LA65

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)

Vedtekter
for
Garasjesameiet LA65
Vedtatt på stiftelsesmøte xx.xx.xx

§ 1 Navn

- 1.1 Sameiets navn er Garasjesameiet LA65.

§ 2 Formål og virkemidler

- 2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets område med bygninger, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.
- 2.2 Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene i prosjektet Sameiet Lade Idyll, Sameiet LA65 samt Fellessameiet LA65 i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

- 3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Garasjesameiet LA65 sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellessområder, boder og installasjoner. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En bod tilsvarer en eierandel på 1/97 og en garasjeplass tilsvarer 2/115.

Sameiere i Garasjesameiet LA65 er seksjonseiere i følgende boligselskaper/organisasjoner:

Sameiet Lade Idyll	org. nr. _____
Sameiet LA65	org. nr. _____
Greenway Property AS	org. nr. 992 191 635

- 3.2 Sameiets eiendom er definert til:
Parkeringskjeller, gnr. __ bnr. __ i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger. Utbygger forbeholder seg retten til å avvente overskjøting av realandel til realeiendommene er ferdigstilt i sin helhet, og når det organisasjonsmessig er hensiktsmessig. Eierskapet overføres ved overtakelse av bolig og er uavhengig av hjemmelsoverføring.

Inntil alle eierseksjonssameiene/organisasjoner som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjelleren, er ferdigstilt, innehar utbygger Selvaag Bolig ASA/Lade Alle 67-69 Holding AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. § 13. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/redueres.

§ 4 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. §§ 5 og 6, og har forøvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) 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 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, jf § 2-1 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. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. §6 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. Forøvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. §11.

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 samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen. Bod og parkeringsplass overføres samtidig med leiligheten.

Sameierne kan bare pantsette, selge og forøvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass/bod i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og forøvrig disponeres over sammen med tilhørende eierseksjon med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disposering (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 disposering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av 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 iht. § 6 under.

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

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod

En sameieandel med rett til parkeringsplass og bod i garasjeanlegget gis rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og bod i garasjeanlegget. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass og bod med samme nummer iht. vedlagte oversikt – **Vedlegg 1**.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, ikke overføres til andre enn seksjonseiere/andelseiere enn i Sameiet Lade Idyll, Sameiet LA65 eventuelt andre eiendommer med rettigheter iht § 3.

Hvis en sameier har en eierandel svarende til flere enn en p-plass, og kun har overført en plass sammen med seksjonen kan styret når som helst senere kreve at denne plassen selges. Kjøper kan kun være seksjonseier i et av sameiene tilknyttet Garasjesameiet LA65, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv. Andelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 mnd. forut for salget.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere/andelseiere iht § 3.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Ved en leietakers/låners 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.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "Parkeringsforflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Garasjesameiet LA65 behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall HC-plasser, 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.

§ 7 Betaling av fellesutgifter

7.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Dvs i forhold til det antall plasser den enkelte sameier disponerer og antall boder som man disponerer.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive eierseksjonssameierne som sameier tilhører eller direkte til sameier. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiet så skal eierseksjonssameiet kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon

7.2 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, grunnvannspumpe, kjøreport mm.

§ 8 Ordinært sameiermøte

8.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2 Styret i det enkelte boligsameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

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

8.4 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.

8.5 Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

8.6 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.

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

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

9.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

§ 10 Sameiets styre

10.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene/organisasjon (iht § 3) som ligger til garasjeeiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §13

10.2 Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i boligsameiet, må vedkommende også fratse sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

10.3 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. ansettelse, 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.

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

10.5 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.

10.6 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.

10.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for, og i tilfelle styreleder har forfall, gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

10.8 Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 11 Ordensregler

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

§ 12 Diverse bestemmelser

12.1 Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Garasjesameiet LA65 plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 13 Oppøsning

13.1 Sameiet kan ikke oppløses.

§ 14 Kameraovervåkning

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

§ 15 Midlertidig bestemmelser

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, Selvaag Bolig ASA/Lade Alle 67-69 Holding AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

Etter hvert som boligsameiene ferdigstilles er det aktuelt at styret kan suppleres med representanter fra hvert boligsameie.

2. Utbygger sitter 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 befarings 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 boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

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

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, forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht pro & contra avregning.

oOOo

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT GARASJESAMEIET LA65

DRIFTSINNEKTER	Sum
Innkrevde felleskostnader	334 200
SUM DRIFTSINNEKTER	334 200
DRIFTSKOSTNADER	
Personalkostnader	2 820
Styrehonorar	20 000
Revisjonshonorar	0
Forretningsførerhonorar	30 000
Konsulent og forvaltn.tjen	10 000
Drift og vedlikehold	77 000
Forsikringer	50 000
Drift/vedl.hold garasjeanl.	0
Kommunale avgifter (Eiendomsskatt)	0
Energi / tryk	55 000
Andre driftskostnader (vaktmester med mer)	89 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	333 820
DRIFTSRESULTAT	380
ÅRSRESULTAT	380

Forutsetninger:

Antall p-plasser	115
Antall boder	97

Felleskostnader:

Felleskostnader parkeringsplass	200 pr plass pr mnd
Felleskostnader bod	50 pr bod pr mnd

Forbehold:

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normalt fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforlaget. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Garasjesameiet LA65

 Protokollvitne *Finn Sandvik*

 Protokollvitne *Harald Rusten*

Møtedato: 12.05.2021

Møtetidspunkt: Kl 18.30

Møtested: Digitalt, Microsoft Teams

Til stede: Sameiet LA65 og Sameiet Lade Idyll var representert, representerer 97 stemmeberettiget.

Møtet ble åpnet av Harald Wie Bøe

1 Konstituering

- A Valg av møteleder
Som møteleder ble Harald Wie Bøe foreslått.
Vedtak: godkjent.
- B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.
- C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Rune Larsen foreslått, og som protokollvitne ble Finn Sandvik og Øyvind Rusten foreslått.
Vedtak: Godkjent.
- D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

2 Forslag

- A Behandling av valg av tillitsvalgte.
Som styreleder frem til neste generalforsamling ble Harald Wie Bøe foreslått
Som styremedlemmer frem til neste generalforsamling ble Øyvind Rusten, Finn Sandvik og Rune Larsen foreslått
Som varamedlemmer frem til neste generalforsamling ble Rune Hoff og Vilde Constanse Botn Mørk foreslått
Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 2000. Protokollen signeres av

Møteleder *Harald Wie Bøe* Fører av protokollen *Rune Larsen*

Protokoll

Fra ordinært sameiermøte i Garasjesameiet LA65 onsdag 17.04.2024 kl. 20:00 - Autronicahallen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Finn Sandvik

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Øyvind Rusten

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

Rune Hoff

Vedtak:

Valgt ble: Rune Hoff

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall oppmøtte med stemmerett: 6

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 6

Finn Sandvik, Morten Kristian Berg, Rune Hoff, Øyvind Rusten, Synnøve Dahl Wiseth, Vilde Constanse Botn Mørk

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Ingen bemerkninger og generalforsamlingen/årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjenning av regnskap

Årsregnskap for 2023 godkjennes.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Årets resultat på kr -123 896,- kommer frem i resultatregnskapet og foreslås trukket fra på egenkapital.

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet. Årets resultat blir trukket fra på egenkapital.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styrehonorar, budsjettet med kr 25 000,-, økes til 30.000,- pga stor arbeidsmengde i 2023, utbetales etter årsmøtet 17.04.2024.

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 30 000,-

Styret fordeler honoraret internt.

4. Valg

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Morten Kristian Berg

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Morten Kristian Berg

4.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Øyvind Rusten

Rune Hoff

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Rune Hoff og Øyvind Rusten

4.3 Varamedlem for 1 år
På valg: Vilde Constanse Botn Mørk
Synnøve Dahl Wiseth
Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:
Vilde Constanse Botn Mørk
Synnøve Dahl Wiseth

Protokoll for Garasjesameiet LA65

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Finn Sandvik (sign.)	17.04.2024
Sekretær	Øyvind Rusten (sign.)	17.04.2024
Protokollvitne	Rune Hoff (sign.)	17.04.2024
Protokollvitne	Rune Hoff (sign.)	17.04.2024

Vedtekter
for
Garasjesameiet LA65
Vedtatt på stiftelsesmøte 28.05.19

§ 1 Navn

- 1.1 Sameiets navn er Garasjesameiet LA65.

§ 2 Formål og virkemidler

- 2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets område med bygninger, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.
- 2.2 Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene i prosjektet Sameiet Lade Idyll, Sameiet LA65 samt Fellessameiet LA65 i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

- 3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Garasjesameiet LA65 sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellessområder, boder og installasjoner. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En bod tilsvarer en eierandel på 1/97 og en garasjeplass tilsvarer 2/115.

Sameiere i Garasjesameiet LA65 er seksjonseiere i følgende boligselskaper/organisasjoner:

Sameiet Lade Idyll	org. nr. 924 432 705
Sameiet LA65	org. nr. 924 440 198
Greenway Property AS	org. nr. 992 191 635

- 3.2 Sameiets eiendom er definert til:
Parkeringskjeller, gnr. 412 bnr. 429 i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger. Utbygger forbeholder seg retten til å avvente overskjøting av realandel til realeiendommene er ferdigstilt i sin helhet, og når det organisasjonsmessig er hensiktsmessig. Eierskapet overføres ved overtakelse av bolig og er uavhengig av hjemmelsoverføring.

Inntil alle eierseksjonssameiene/organisasjoner som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjelleren, er ferdigstilt, innehar utbygger Selvaag Bolig ASA/Lade Alle 67-69 Holding AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. § 13. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduceres.

§ 4 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. §§ 5 og 6, og har forøvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) 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 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, jf § 2-1 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. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. §6 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. Forøvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. §11.

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 samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen. Bod og parkeringsplass overføres samtidig med leiligheten.

Sameierne kan bare pantsette, selge og forøvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass/bod i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og forøvrig disponeres over sammen med tilhørende eierseksjon med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disposering (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 disposering av sameieandel er bindende for sameiet for den er godkjent av 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 iht. § 6 under.

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

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod

En sameieandel med rett til parkeringsplass og bod i garasjeanlegget gis rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og bod i garasjeanlegget. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass og bod med samme nummer iht. vedlagte oversikt – **Vedlegg 1**.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, ikke overføres til andre enn seksjonseiere/andelseiere enn i Sameiet Lade Idyll, Sameiet LA65 eventuelt andre eiendommer med rettigheter iht § 3.

Hvis en sameier har en eierandel svarende til flere enn en p-plass, og kun har overført en plass sammen med seksjonen kan styret når som helst senere kreve at denne plassen selges. Kjøper kan kun være seksjonseier i et av sameiene tilknyttet Garasjesameiet LA65, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv. Andelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 mnd. forut for salget.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere/andelseiere iht § 3.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Ved en leietakers/låners 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.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "Parkeringsforflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Garasjesameiet LA65 behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall HC-plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er

3

ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

§ 7 Betaling av fellesutgifter

7.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Dvs i forhold til det antall plasser den enkelte sameier disponerer og antall boder som man disponerer.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive eierseksjonssameierne som sameier tilhører eller direkte til sameier. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiet så skal eierseksjonssameiet kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon

7.2 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, grunnvannspumpe, kjøreport mm.

§ 8 Ordinært sameiermøte

8.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2 Styret i det enkelte boligsameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

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

8.4 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.

8.5 Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

8.6 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

4

- 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.

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

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

9.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

§ 10 Sameiets styre

10.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene/organisasjon (iht § 3) som ligger til garasjeeiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §13

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

10.3 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. ansettelse, 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.

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

10.5 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.

10.6 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.

10.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for, og i tilfelle styreleder har forfall, gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

10.8 Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 11 Ordensregler

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

§ 12 Diverse bestemmelser

12.1 Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Garasjesameiet LA65 plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 13 Oppøsning

13.1 Sameiet kan ikke oppløses.

§ 14 Kameraovervåkning

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

§ 15 Midlertidig bestemmelser

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, Selvaag Bolig ASA/Lade Alle 67-69 Holding AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

Etter hvert som boligsameiene ferdigstilles er det aktuelt at styret kan suppleres med representanter fra hvert boligsameie.

2. Utbygger sitter 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 befarings 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 boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

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

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, forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht pro & contra avregning.

oOOo

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet LA65

Tid: Onsdag 20.11.2024 - kl. 18:00
Sted: Digitalt møte på Teams

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

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

2. Saker fra styret/eierne

2.1 Valg av ny revisor

Sameiet er av en slik størrelse at vi er pålagt å ha revisjon. Styret har mottatt melding fra vår revisor PWC om at de anbefaler oss å bytte revisor. Sameiets vedtekter sier at revisor skal velges på årsmøtet, så derfor dette ekstraordinære årsmøtet som vi har valgt å avholde digitalt. Årsaken skal være økte kostnader for revisjonsåret 2024. Styret har kjennskap til at mange andre boligselskap på vår størrelse også har fått samme melding/oppfordring fra PWC.

Styret har på bakgrunn av dette, innhentet tilbud fra BDO.

BDO har kommet med følgende tilbud: **Kroner 12000,- eks mva for revisjonsåret 2024**

Forslag til vedtak: Styret foreslår at sameiet skifter revisor til BDO

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

04.11.2024
Sameiet LA65
Styret

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet LA65

Tid: Onsdag 17.04.2024 - kl.19:00
Sted: Autronicahallen

På grunn av en feil vedrørende utsendelse av forhåndsvarsel for innmelding av saker, vil det ordinære årsmøtet kun behandle ordinære saker. Det vil bli arrangert et ekstraordinært årsmøte hvor eventuelle innmeldte saker blir behandlet. Frist for innmelding av saker blir da 10.05.2024

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjør for 2023

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

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

4. Årsmelding

Se vedlegg

5. Valg

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

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Finn Sandvik

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Vilde Constance Botn Mørk

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Tonje Forsmo
Ketil Andre Overby

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

03.04.2024
Sameiet LA65
styret

Sameiet LA65 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		896 916	809 166	896 903	941 748
Tillegg elektroniske fellesavtaler		340 896	272 556	341 700	358 000
Andre tillegg	1	357 780	284 415	357 780	410 880
Andre driftsinntekter	2	2 425	50 193	0	0
Sum driftsinntekter		1 598 017	1 416 330	1 596 383	1 710 628
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-9 447	-18 894	-9 447	-9 919
Styrehonorar	4	-67 000	-134 000	-67 000	-70 350
Forretningsfjrethonorar		-93 722	-90 775	-94 045	-96 985
Honorar administrative tjenester		-41	0	-510	0
Eksterne honorar	5	-77 610	-26 417	-31 000	-37 000
Kontingent/felleskostnader	6	-357 780	-284 415	-333 660	-410 880
Drifts- og serviceavtaler	7	-131 417	-258 622	-78 000	-131 607
Vaktmestertjenester		-78 527	0	-44 000	-49 000
Renholdstjenester		-116 086	0	-118 000	-134 500
Ljpende vedlikehold	8	-61 106	-32 787	-50 000	-50 000
Periodisk vedlikehold	9	-37 174	-61 200	-50 000	-50 000
Elektroniske fellesavtaler		-340 725	-332 957	-340 896	-358 000
Forsikring		-55 419	-145 344	-111 440	-113 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-4 671	1 387	-7 000	-7 000
Energi, felles		-78 276	-76 081	-100 000	-120 000
Andre driftsutgifter	10	-13 758	-27 079	-21 000	-27 000
Tap p ³ fordringer	12	0	-35	0	0
Sum driftskostnader		-1 522 759	-1 487 218	-1 455 998	-1 665 441
DRIFTSRESULTAT		75 258	-70 888	140 385	45 187
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		20 927	8 141	4 000	8 000
Finanskostnader		0	-35	0	0
Netto finansposter		20 927	8 106	4 000	8 000
Resultat frjr skattekostnad		96 185	-62 782	144 385	53 187
Ordinrt resultat etter skatt		96 185	-62 782	144 385	53 187
RSRESULTAT	11, 14	96 185	-62 782	144 385	53 187
Disponering av totalresultat:					
Overfjrt til annen egenkapital		96 185	0	0	0
Overfjrt fra annen egenkapital		0	-62 782	0	0

Org.nr: 924 440 198 - 1204

Side 3 av 17

Sameiet LA65 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLd PSMDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	0	4 261
Periodiserte kostnader	12	84 140	28 075
Andre fordringer	12	0	116 000
Mellomregning Klare Finans	12	7 685	9 834
Oppjente renter	12	20 927	8 067
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	651 291	634 432
Sum omlrpsmidler		764 043	800 668
SUM EIENDELER		764 043	800 668

Org.nr: 924 440 198 - 1204

Side 4 av 17

Sameiet LA65 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	655 143	558 959
Sum egenkapital		655 143	558 959
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		68 803	195 813
Forskudd kunder		7 685	9 158
P3 lypte kostnader		32 412	36 499
Annen kortsiktig gjeld		0	240
Sum kortsiktig gjeld		108 900	241 709
Sum gjeld		108 900	241 709
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		764 043	800 668

Sted: _____, dato: _____

Finn Sandvik
Leder

Vilde Constance Botn Mørk
Styremedlem

Synnøve Dahl Wiseth
Styremedlem

Morten Kristian Berg
Styremedlem

Org.nr: 924 440 198 - 1204

Side 5 av 17

Sameiet LA65 - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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 ryving gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forsikterer hver måned budsjettete felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner i 31 har de andre seksjonseiere parterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et belopp som for hver brukenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp p3 det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomføres. Parteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. P3 bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap p3 utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg bod	84 420	48 575
Kontingent	273 360	235 840
Sum andre tillegg	357 780	284 415

Kontingent betales til fellessameiet

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Kompensasjon/erstatning	0	19 040
Viderefakturering	2 425	31 153
Sum andre inntekter	2 425	50 193

Viderefakturering av nylær

Org.nr: 924 440 198 - 1204

Side 6 av 17

Sameiet LA65 - Noter 2023

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	9 447	18 894
Sum personalkostnader	9 447	18 894

Samlet antall ² rsverk: 0,00
 Obligatorisk tjenestepensjon
 Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	67 000	134 000

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	20 249	7 688
Fakturerte tjenester	0	2 750
Juridisk ¹ dgivning	57 361	13 229
Teknisk ¹ dgivning	0	2 750
Sum eksterne honorarer	77 610	26 417

Revisjonshonoraret kr 16 794 er tilnyttet revisjon, mens kr 3 455 skyldes mer tid for revisor

Note 6 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad veforening/sameie	357 780	284 415
Sum felleskostnad veforening/sameie	357 780	284 415

Boligselskapet er underlagt Fellessameiet LA65 og betaler felleskostnader til selskapet for tjenester som vaktmestertjenester

Note 7 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	480
Avtale om vaktmestertjenester	0	41 821
Avtale om renholdstjenester	0	130 103
Avtale om vakt- og sikringstjenester	13 813	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	56 759	62 351
Avtale om skadedyrbekjempelse	12 531	9 161
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	48 315	14 705
Sum drifts- og serviceavtaler	131 417	258 622

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB frørt p² egne kontoer.

Note 8 - Ld PENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	37 324	0

Org.nr: 924 440 198 - 1204

Side 7 av 17

Sameiet LA65 - Noter 2023

2023 2022

Note 8 - Ld PENDE VEDLIKEHOLD

Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	15 825	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	3 556	0
Reparasjon og vedlikehold annet	4 401	240
Sum vedlikehold	61 106	32 787

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall v¹ re spesifisert.

Org.nr: 924 440 198 - 1204

Side 8 av 17

Note 9 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	37 174	61 200
Sum periodisk vedlikehold	37 174	61 200

Bytte av dnrautomatikk

Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Kontorekvisita, trykksaker	200	2 717
Telefon og porto	0	125
Kostnader vedr. styrearbeid	500	0
Generalforsamling ¹ rsmjte	8 500	14 415
Kurskostnader	495	1 200
Bankgebyrer	699	1 089
Andre gebyrer	2 908	7 556
Hjemmeside/Internett/TV-abo	457	0
Andre kostnader	0	-23
Sum andre driftsutgifter	13 758	27 079

Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	558 959	621 740
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	96 185	-62 782
i rets endring i disponible midler	96 185	-62 782
Disponible midler i periodens slutt	655 143	558 959
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	655 143	558 959

Note 12 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest¹ ende fordringer er gjennomg² tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 13 - BANKINNSKUDD OG d REMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	651 291	634 432
Sum bankinnskudd	651 291	634 432

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	558 959	621 740
Annen egenkapital 01.01	558 959	621 740

Org.nr: 924 440 198 - 1204

Side 9 av 17

2023

2022

Note 14 - EGENKAPITAL

i rets resultat	96 185	-62 782
Annen egenkapital 31.12	655 143	558 959
SUM EGENKAPITAL 31.12	655 143	558 959

Org.nr: 924 440 198 - 1204

Side 10 av 17

Resultat og balanse med noter for Sameiet LA65.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet LA65

Styreleder	Finn Sandvik (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Morten Kristian Berg (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Vilde Constanse Botn Mørk (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Synnøve Dahl Wiseth (sign.)	13.03.2024



Til årsmøtet i Sameiet LA65

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet LA65 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Trondheim, 2. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Kristin By Farstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Farstad, Kristin By	BANKID	2024-04-02 11:15

 This document package contains:
- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

 This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Årsmelding 2023 for Sameiet LA65

Styrets Årsmelding 2023, Sameiet LA65Lade, jan 2024.

Byggene og anleggene på tomten vår er organisert inn i og bestyrt av 4 forskjellige selskaper.

Ansvarsområde:

- Sameiet Lade Idyll, Julianus Holms veg 28
- Sameiet LA65, Julianus Holms veg 30 og 32.
- Garasjesameiet LA65. Garasje og boder
- Fellessameiet LA65. Hele tomta utvendig.

Hvert av disse er egne organisasjoner med egen økonomi.

Styret i Sameiet Lade Idyll valgt av beboerne i Julianus Holms veg 28.

Styret i Sameiet LA65 er valgt av beboerne i Julianus Holms veg 30 og 32.

Styrene i Garasjesameiet LA65 og Fellessameiet LA65 blir valgt av styret i det enkelte boligsameiet og representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler.

Styrene i selskapene har avholdt felles styremøter gjennom året, for å sørge for samkjøring når det gjelder innkjøp av produkter og tjenester og for å unngå unødvendig mange separate møter.

Sameiet LA65 har avholdt 1 årsmøte og 9 styremøter i løpet av året 2023.

Etter årsmøtet den 23.05.2023 har styret bestått av:

Leder: Finn Sandvik

Styremedlem: Vilde Constanse Botn Mørk

Styremedlem: Morten Kristian Berg

Styremedlem: Synnøve Dahl Wiseth

Varamedlem: Tonje Forsmo

Varamedlem: Ketil Andre Overby

Hovedoppgaven for styrene i byggeprosjektet LA65 gjennom året er fortsatt å følge opp de avvik vi har meldt til Selvaag Bolig AS. Her har vi hatt mange befaringer og møter både med advokat, og representanter for Selvaag Bolig AS og Ruta AS.

Saksgang for bygningsmessige avvik håndteres nå ved hjelp av et samarbeid mellom Bjerkan Stav Advokatfirma, SINTEF AS.

Etter å ha stevnet Selvaag Bolig AS, først våren 2021 og så høsten 2022 (forlik begge ganger) inngikk vi den 21.03.2023 en avtale med Selvaag Bolig AS om hvordan arbeidet med resterende avvik skulle sluttføres, og 01.07.2023 ble satt som sluttdato.

Avtalen utløste utbetaling av garantipenger (kr 570 000) som var holdt tilbake av Sameiet LA65.

Saksgang for bygningsmessige avvik håndteres ved hjelp av et samarbeid mellom sameiene, Bjerkan Stav Advokatfirma, SINTEF AS. Det ser ut til at lekkasjene ned til garasje og kjeller er fikset, men alle punkter i avtalen er enda ikke lukket. Det er tvil om massen oppå garasjen har tilstrekkelig dreneringsevne. Vi støtter oss på SINTEF sin kompetanse i denne saken. I verste fall kan det bli full utskifting av den massen som ikke allerede er utskiftet. Sameiene oppfatter derfor ikke sluttdatoen som overholdt.

I sommer ble det etablert en hagegruppe som er tilknyttet Fellessameiet LA65. I forbindelse med utskifting av masse og legging av ny drenering i sommer, hadde hagegruppa ansvar for å planlegge og samarbeide med anleggsgartner for planting av blomster, busker, hekk og utplassering av steinblokker langs JHveg 30,32. Hagegruppa har stått for blomster ved inngangene og for ekstra pynting til 17. mai og til jul.

Vi har nå hatt TOBB som forretningsfører i 2 år og vi er meget fornøyd med den hjelp vi har fått i forbindelse med overgangen fra OBOS og den oppryddingen som måtte til.

TOBB Bygghjelp AS tok over vaktmestertjenesten fra 01.11.2023. De har også ansvar for brøyting og strøing på vinteren og plenklipping, ugressbekjempelse og klipping av hekk på sommeren.

Ang. forsikring så har vi byttet fra Tryg til IF/TOBB sommeren 23. Vi mener å ha inngått en bedre avtale og en noe billigere forsikring. IF og TOBB samarbeider, og TOBB vil hjelpe sameiene med oppfølging av forsikringsaker.

Det har blitt installert følgende utstyr i løpet av året:

Ny garasjeport. I drift ca 01.02.2023. Leverandør Assa Abloy.

Overvåkning av garasje og sykkelboder. I drift ca 01.12.2023. Leverandør Securitas Technology.

Elektronisk adgangskontroll. I drift ca 01.12.2023. Leverandør Securitas Technology.

Det er Garasjesameiet LA65 som har stått for oppfølging av disse leveransene og drift av elektronisk adgangskontroll.

01.09.2023 ble det avdekket at DEFA ikke lenger er i stand til å levere flere ladere til vårt ladeanlegg. Oneco har foreslått alternativ leverandør, men denne løsningen krever store investeringer og utskifting av eksisterende ladere. Oneco/ DEFA har i skrivende stund kommet med forslag til løsning der det kan installeres en ny generasjon ladere som kommuniserer med hverandre og deler last. Innen ca 6 mndr skal disse kunne kommunisere med de eksisterende laderne og anlegget skal da kunne fungere som opprinnelig tenkt. Fordelen er at vi da kan montere ladere etter behov og skifte eksisterende etter behov. Det må imidlertid investeres for kr 120 000 i wifi-anlegg i garasjen, men det er den desidert beste og billigste løsningen.

Styrene har nå serviceavtaler med følgende firma:

Ansvarsområde:

Abra Beslag Kontroll og service på dørssystemer og lås.

TOBB Bygghjelp AS Vaktmestertjenester, brøyting og plenklipp.

Heisplan Midt-Norge Service på heisene.

Oneco Kontroll og service på de elektriske anleggene.

K Lund Kontroll og service på de rørtekniske anleggene.

Energima Kontroll og service på ventilasjon.

Dodois Vask av heiser og fellesområder.

Rentokil Årlig service på fugleavviser.

SecuritasTechnologies Overvåking og elektronisk adgangskontroll.

IF/TOBB Forsikring.

Vennlig hilsen

styret i Sameiet LA65.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Finn Sandvik
Styremedlem, Morten Kristian Berg
Styremedlem, Vilde Constanse Botn Mørk
Styremedlem, Synnøve Dahl Wiseth
Varamedlem, Ketil Andre Overby
Varamedlem, Tonje Forsmo

Styrets arbeid i siste periode

Her skriver styret inn ønsket tekst.

Eksempel på innhold: Dugnader, bomiljøtiltak, vedlikehold, eventuelle investeringer, økonomisk status og andre saker styret har jobbet med.

Styret i Sameiet LA65

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.04.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet LA65 onsdag 17.04.2024 kl. 19:00 - Autronicahallen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Torstein Rønning

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Torstein Rønning

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

Vedtak:

Valgt ble: Adnan Ajanovic

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 14

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 15

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Nei

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Protokoll fra årsmøte 2024 - Sameiet LA65.

Side 1/2

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 70 350,-

4. Årsmelding

Se vedlegg

Vedtak:
Årsmelding tatt til orientering

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Finn Sandvik

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Finn Sandvik

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Vilde Constance Botn Mørk

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Vilde Constance Botn Mørk

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Tonje Forsmo
Ketil Andre Overby

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble: Tonje Forsmo og Adnan Ajanovic

Protokoll for Sameiet LA65

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torstein Rønning (sign.)	18.04.2024
Protokollvitne	Adnan Ajanovic (sign.)	18.04.2024

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet LA65 onsdag 20.11.2024 kl. 18:00 - Digitalt møte på Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Torstein Rønning

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Torstein Rønning

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

Vedtak:

Valgt ble: Morten Kristian Berg

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall eiere: 5

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 5

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger: Ingen bemerkninger

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Saker fra styret/eierne

2.1 Valg av ny revisor

Sameiet er av en slik størrelse at vi er pålagt å ha revisjon. Styret har mottatt melding fra vår revisor PWC om at de anbefaler oss å bytte revisor. Sameiets vedtekter sier at revisor skal velges på årsmøtet, så derfor dette ekstraordinære årsmøtet som vi har valgt å avholde digitalt. Årsaken skal være økte kostnader for revisjonsåret 2024. Styret har kjennskap til at mange andre boligselskap på vår størrelse også har fått samme melding/oppfordring fra PWC.

Styret har på bakgrunn av dette, innhentet tilbud fra BDO.

BDO har kommet med følgende tilbud: **Kroner 12000,- eks mva for revisjonsåret 2024**

Vedtak:

Årsmøtet vedtar at Sameiet LA65 skifter revisor til BDO

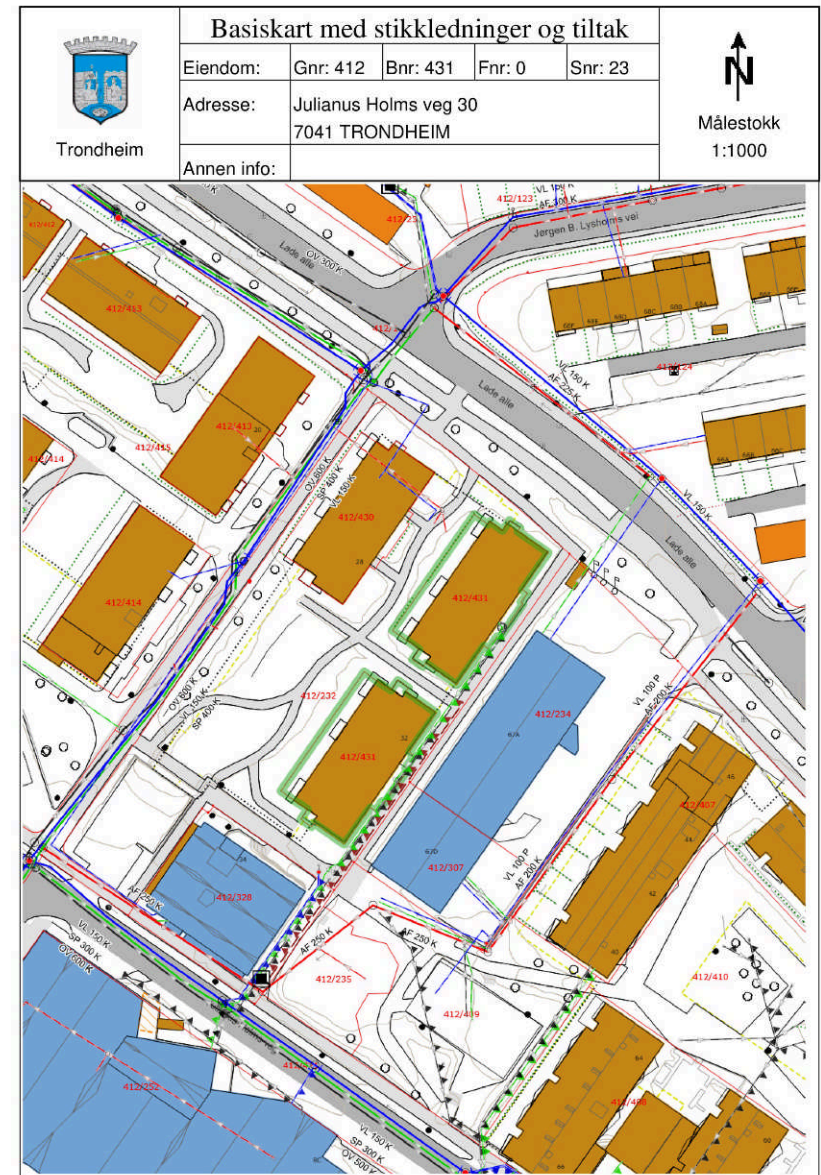
Enstemmig vedtatt

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Torstein Rønning (sign.)
Morten Kristian Berg (sign.)

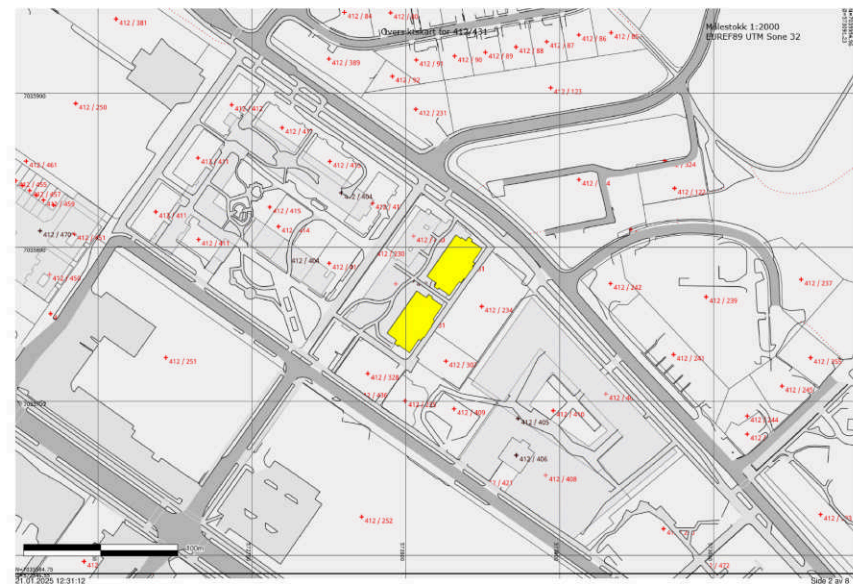
20.11.2024
20.11.2024

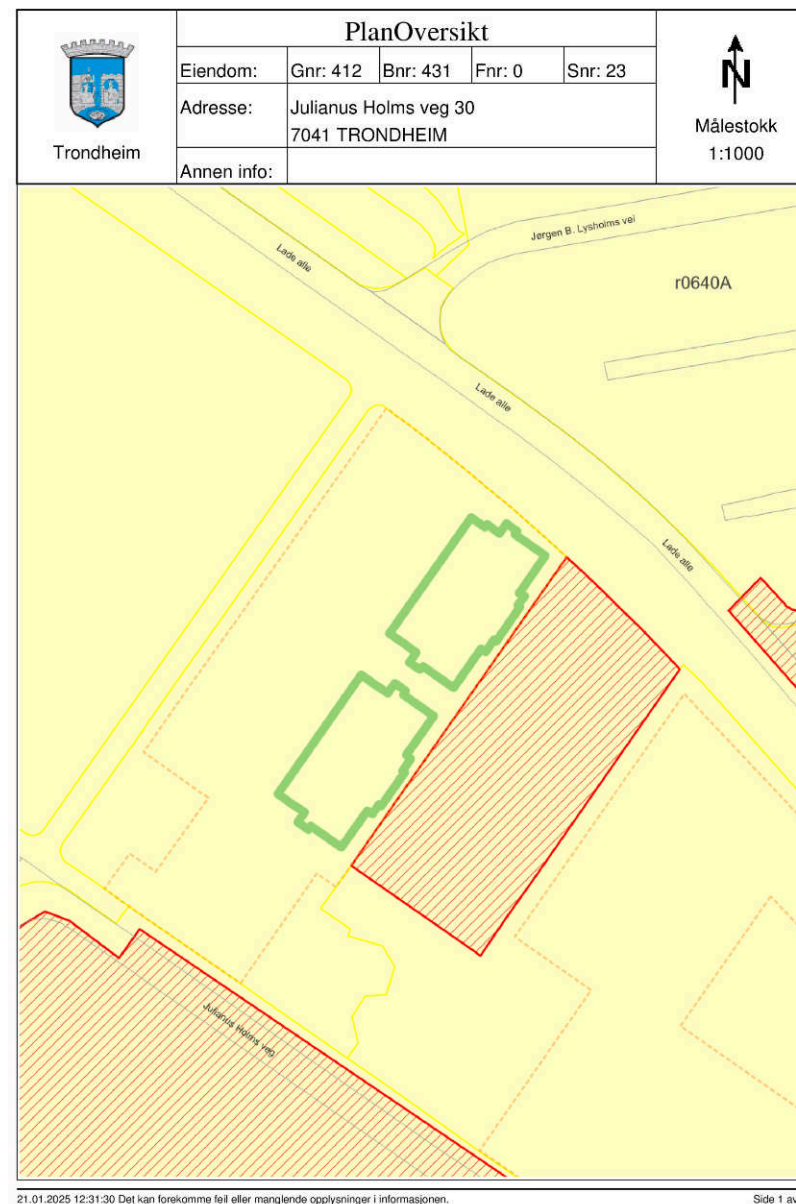


21.01.2025 12:30:51 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Innmålt tre		Hekk		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrensepunkt		Mast		Nettverksstasjon
	Skap		Nettverksstasjon grunnriss		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Flaggstang		Gjerde
	Idrettsanlegg		Frittstående mur		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegbom		Vegdekkekanth
	Sti		Byggetiltak		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Bygning under bakken
	Garasje og uthus		Annen næring		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikelnummer		Annet vegareal avgrensning
	Vegbom		Vegdekkekanth		Sti
	Kommunalveg gatenavn		Privatveg gatenavn		Høydekurve
	Høydekurve		Gang- og sykkelveg		Veg
	Trapp		Anleggsseiendom		Seksjonert grunneiendom
	Eiendomsinfo				

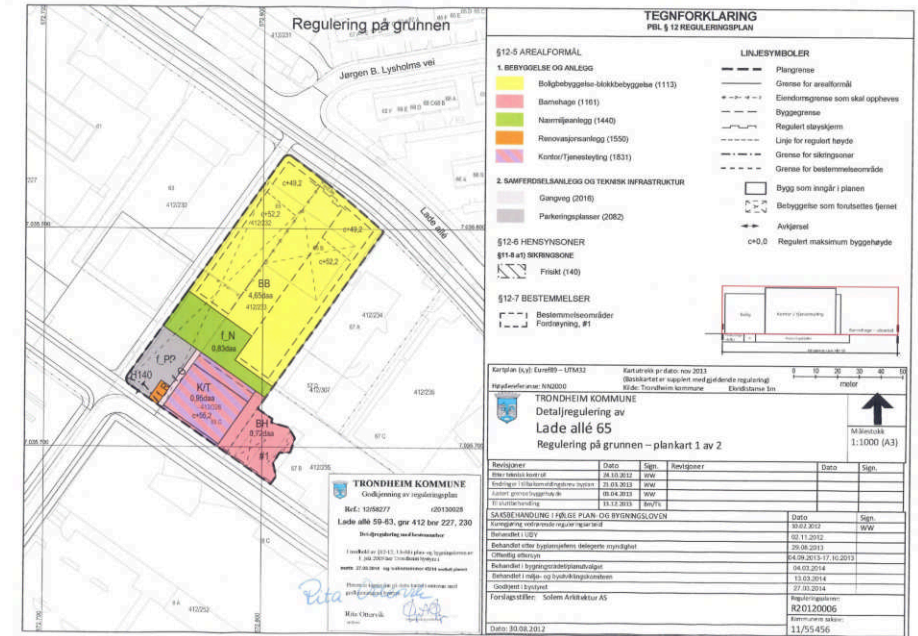




Tegnforklaring

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



Svalganger, heis og trappehus skal utføres som en integrert del av bebyggelsen og skal ikke fremstå som elementer lagt utenpå bygningskroppen. Svalgangslengden skal aldri overskride 60 % av bygningskroppens lengde. For planområdet sett samlet, skal svalgangene utgjøre mindre enn halve lengden av bygningskroppene. Det tillates passering av inntil 3 leiligheter fra hovedatkomst til egen bolig på samme etasje. Det skal etableres møteplasser på svalgangene.

3.2 Bebyggelsens plassering på tomte

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet.

3.3 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens gesimshøyder og / eller mønehøyder skal ikke overstige kotehøydene som er vist på plankartet. Tekniske installasjoner skal ha maksimal høyde på 1,5 meter over gesims og et areal på maksimalt 10 % av takflaten. Innenfor området med maksimum byggehøyde kote 49,2 tillates det transparent kantsikring i forbindelse med takterrasser.

3.4 Støy

Støyforholdene for støyømfintlig bruksformål innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal tilfredsstillende krav satt i T-1442/2012 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*. Lydnivå innendørs og på utendørs oppholdsareal, samt private balkonger og uteareal på tak, skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C.

Minst et soverom i hver boenhet skal ha åpningsvindu mot stille side. Støyskjermende tiltak skal etableres i samsvar med vedlagte støyutredning utarbeidet av Asplan Viak datert 15.7.2013, eller med tilsvarende løsninger.

Ved støyskjerming skal det benyttes materiale med transparente felt og gjennomsyn fra barnehagens uteområde i barnehøyde. Skjermen ved barnehagen skal være maksimalt 1 meter høy målt fra bakken.

Støyskjerm mellom lamellbyggene mot Lade allé tillates oppført dersom dette er nødvendig for å tilfredsstillende krav fastsatt i første avsnitt. Støyskjerm skal være 2 meter høy målt fra bakken og trekkes minimum 40 cm inn fra gavlvegg og må ha transparente felt for å sikre utsyn og innsyn mot Lade allé.

Plassering av støyskjerm kan ha mindre avvik fra regulert linje for støyskjerm vist i plankartet av hensyn til estetiske kvaliteter.

3.5 Atkomst

Adkomst for bil skal anlegges fra lokalgate, som vist på plankartet. Adkomsten skal utformes slik at den ivaretar trafikksikkerheten for gående. Utrykningskjøretøy skal ha adkomst via gangveg f_G og nærmiljøanlegget f_N til boligarealet.

3.6 Fotodokumentasjon

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

3.7 Skilt

Trondheim kommunes retningslinjer for skilt og reklame skal følges. Ved søknad om tiltak skal det leveres skiltplan.

3.8 Utomhusplan

Minimumskrav til samlet uterom er 50m² per 100m² BRA boligformål eller per boenhet.

Sammen med søknad om tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides en utomhusplan for den ubebygde del i målestokk 1:200 eller 1:500. Planen skal vise fremtidig terreng, gangveger, atkomst, parkering, detaljert utforming av sykkelparkering, avfallshåndtering, støyskjerming, belysning, forstøtningsmurer, overdekning, beplantning, lekeområder og sammenheng i arealdisponering i barnehagens uteareal og nærmiljøanlegget. Støyskjermer skal utformes med porter som muliggjør adkomst fra lokalgate.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Området vist som BB på plankartet skal benyttes til boligbebyggelse.

Grad av utnyttning skal ikke overstige 6850 m² BRA og ikke være mindre enn 4400 m² BRA. Det skal etableres minimum 46 boenheter. Området skal ha en variert boligsammensetning. Ettroms leiligheter tillates ikke. Toroms leiligheter skal utgjøre minst 10 % og maks 40 % av samlet antall boenheter. Fireroms leiligheter eller større skal utgjøre minst 20 % av samlet antall boenheter.

Arealer under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning. Som arealer under terreng regnes arealer der himling i gjennomsnitt ligger på eller under kotehøyde +36.

Ved beregning av BRA gjelder følgende:

- Overbygd areal som er åpent i minst 5 meters høyde medregnes ikke.
- Svalganger eller åpent overbygd areal med høyde lavere enn 5 meter beregnes på samme måte som balkonger.
- Nærmiljøanlegg på gnr. 412, bnr. 233 kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for boligens felles uteoppholdsareal.

Ensidig belyste boligheter mot nord og øst tillates ikke.

4.2 Barnehage

Området vist som BH på plankartet skal benyttes til uteareal for barnehage som etableres i felt KT. Utearealet skal følge kommunens veileder for barnehager, også med hensyn til kvalitet og uteareal per barn. Arealet skal gjerdes inn.

Adkomst, materialbruk og beplantning innen området skal vises i utomhusplan. Området skal ha universell tilgjengelighet fra barnehagens bygningsmasse, parkeringsplassene innenfor f_PP og fra tilgrensende gang- og sykkelveg.

Innenfor området kan det settes opp frittliggende boder med BYA mindre enn 30 m² til sammen og med maksimal mønehøyde på 3,0 meter.

Innenfor området kan det føres opp tilbygg til eksisterende bygg i området KT, med inntil 6,0 meter byggehøyde og med inntil 100 m² BYA.

4.3 Nærmiljøanlegg

Området f_N skal benyttes til nærmiljøanlegg. Nærmiljøanlegget skal være felles for boligbebyggelsen innen planområdet vist i områdeplan Lade allé 59 -73, planident r20100059.

Det skal særlig tilrettelegges for aktiviteter for eldre barn og ungdom. Det tillates ikke etablert anlegg eller utstyr som medfører støy på omkringliggende bolig- og barnehagearealer, jmfør § 3.4.

Utforming av nærmiljøanlegget skal vises i utomhusplanen. Utforming av nærmiljøanlegget med dekker, belysning med mer må gjøres i samarbeid med tilgrensende nærmiljøanlegg. Barnas representant skal høres ved detaljprosjektering av nærmiljøanlegget.

Nærmiljøanlegget skal ha gangadkomst fra gang- og sykkelveg nordvest for planområdet, og gi gangforbindelse til nærmiljøanlegget på gnr. 412 bnr. 235 vist i detaljplan for Lade allé 67b, 67c og 69, planident r20130007.

Gangadkomst fra gang- og sykkelveg til barnehagen, kontor- og boligområdet kan skje via nærmiljøanlegget.

4.4 Renovasjonsanlegg

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes stasjonært avfallssuganlegg. Nedkast skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningenes utgangsdør.

Innenfor område vist som f_R skal det etableres felles midlertidig avfallshandtering for områdene BB og KT, basert på nedgravde, bunntømte containere. Etter at sentralt avfallssuganlegg er etablert skal område f_R være felles returpunkt/miljøstasjon for eiendommene vist i områdeplan Lade allé 59 -73, planident r20100059.

4.5 Kontor / tjenesteyting

Innenfor område KT skal det etableres kontor og tjenesteytende virksomhet som f.eks. barnehage, legekantor, opplæring og administrasjon.

Det tillates etablert barnehage i første og andre etasje. Barnehagen skal ha minimum 650 m² BRA med god tilgjengelighet til tilgrensende uteareal. Inntil behov for barnehage utløses, kan første og andre etasjen i K/T brukes i henhold til øvrig formål.

Grad av utnytting skal ikke overstige 4300 m² BRA. Arealer under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

4.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål med samferdselsanlegg (parkeringsanlegg / kontor / tjenesteyting). Arealformål under grunnen.

Areal under terreng kan kun brukes til parkering, boder, tekniske rom / heisanlegg og avfallsrom.

Området K/T/P skal sikres tilgang fra områdene f_P og f_PP. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan tilgjengeligheten ivaretas.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Gangveg

Området f_G skal benyttes som felles gangadkomst til området avsatt til bebyggelse og anlegg.

5.2 Parkering

Minimum 90 % av biloppstillingsplassene skal etableres i parkeringsanlegg under terreng.

Minimum 5 % av plassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for funksjonshemmede.

5.3 Parkeringsplasser f_PP

Området f_PP skal benyttes til adkomst til området avsatt til bebyggelse og anlegg, parkering på terrengnivå og nedkjøring til parkeringskjeller.

Minimum 4 parkeringsplasser for bil, derav én tilpasset bevegelsehemmede, skal avsettes til henting og bringing til barnehagen.

Tilrettelegging av parkeringsplasser, gjerde eller annen innretning inn mot gang- og sykkelveg nordvest for området f_PP skal etableres minimum 1,0 meter fra formålsgrensen.

Tverrhelling på biloppstillingsplasser skal ikke være mer enn 1:25. Oppstillingsplass tilpasset bevegelsehemmede skal maksimalt ha tverrhelling 1:65.

5.4 Parkeringshus/-anlegg. Arealformål under grunnen f_P.

Areal under terreng kan kun brukes til parkering, boder, tekniske rom / heisanlegg og avfallsrom.

Innenfor området f_P skal det opparbeides parkering for bil og sykkel felles for boliger i området BB og kontorer i området K/T. Det skal tilrettelegges for ladestasjoner for el-bil i parkeringskjeller.

Dekket over parkeringskjeller innenfor området avsatt til nærmiljøanlegg, f_N, må dimensjoneres for maskiner i forbindelse med vedlikehold av nærmiljøanlegget og barnehagens uteareal og for brannbiler i forbindelse med utrykning.

For å sikre muligheten for etablering av variert vegetasjon må det være minimum 0,3 meter masseoverdekning på taket av parkeringskjeller. Utomhusplan skal vise hvordan terreng over parkeringskjeller vil bli ivaretatt.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Frisikt

Innenfor den viste frisiktsonen tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.

§ 7 BESTEMMELSEOMRÅDER

7.1 Fordrøyning #1

Innen området avgrenset av bestemmelsesområde #1 på plankartet tillates etablert magasin for å fordrøye overvann lokalt.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Krav til anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, driftstider, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

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

8.2 Geotekniske forhold

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

8.3 Vilkår ved forurenset grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

8.4 VA-plan

Med søknad om byggetiltak skal det følge godkjent vann- og avløpsplan.

8.5 Skolekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

8.6 Trygg skoleveg

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafiksikker skoleveg til Lade skole.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Boligbebyggelsens uteareal

Uteoppholdsareal innen felt BB skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før tillatelse til bruk gis for boliger.

9.2 Nærmiljøanlegg

Før det gis tillatelse til bruk for bebyggelse på område BB skal f_N være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Minimum 800 m² av nærmiljøanlegget f_N2 vist i områdeplan Lade allé 59 - 73, planident r20100059 og barnehagens uteoppholdsareal BH skal være ferdig opparbeidet før det gis tillatelse for bruk av barnehagen.

9.3 Barnehage

Før utbygging av nye boliger kan igangsettes, skal det være avklart med kommunen om det er tilstrekkelig barnehagekapasitet. Dersom Trondheim kommune anser at det er behov for en barnehage i området kan det ikke gis ferdigattest for flere enn 400 boliger innenfor områdeplanen R2010 0059 før barnehagen i Lade allé 65 er etablert.

Barnehagens parkerings- og uteareal skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før tillatelse for bruk for barnehage kan gis. Barnehagen skal ha minst 4

parkeringsplasser ferdig opparbeidet og merket innen f_PP. Adkomst fra parkeringsarealet, nærmiljøanlegget og lokalvegen skal være etablert før brukstillatelse for barnehagen gis.

9.4 Samferdselsanlegg

Gangveg, sykkelveg og kjøreveg med tilhørende grøntareal og trerekke langs Lade allé som vist i områdeplanen R20100059, tilgrensende gang- og sykkelveger mellom Lade allé og lokalgaten, og lokalgaten med gangveg og grøntareal som vist i reguleringsplan r20100097, skal være ferdig opparbeidet i planområdets lengde før det gis ferdigattest for boligbebyggelse. Det skal etableres gatebelysning og trebepantning langs gangveger og sykkelveger. Felles detaljert plan for offentlige samferdselsanlegg med grøntareal for Lade allé og lokalgate skal godkjennes av Trondheim kommune før byggetillatelse.

Felles gangveg f_G og parkering på terrengnivå f_PP skal være ferdig opparbeidet før tillatelse til bruk kan gis til boliger eller barnehage i planområdet.

Parkering i garasjeanlegg skal være ferdig opparbeidet før tillatelse til bruk kan gis til boliger i planområdet.

9.5 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder permanent eller midlertidig avfallsordning, skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggetiltak.

Boligbebyggelse skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg når dette er etablert.

9.6 Vann og avløp:

Spillvannsledning fra Haakon VII's gate til lokalvegen mellom gnr/bnr 412/251 og 412/252 skal være etablert før ferdigattest gis til ny bebyggelse.

Spillvannsledning langs gang- og sykkelveg vest for planområdet fra lokalvegen til Lade allé skal være etablert før ferdigattest gis til ny bebyggelse. Plan for opparbeidelsen skal godkjennes av kommunen.

9.7 Støyskjerming

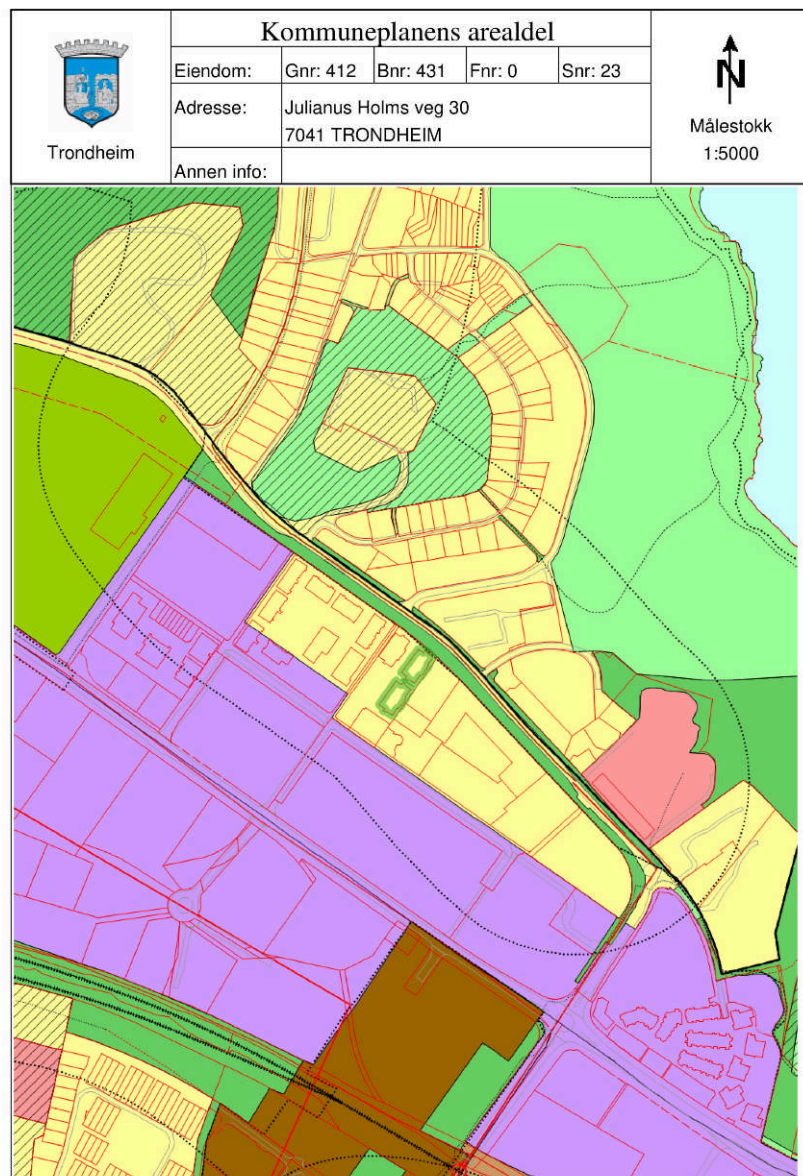
Avbøtende tiltak for støyskjerming skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggetiltak.

Vedlegg:

Støyutredning Lade allé 65 av Asplan Viak datert 15.7.2013

Pita Ottervik

[Signature]



21.01.2025 12:31:41 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

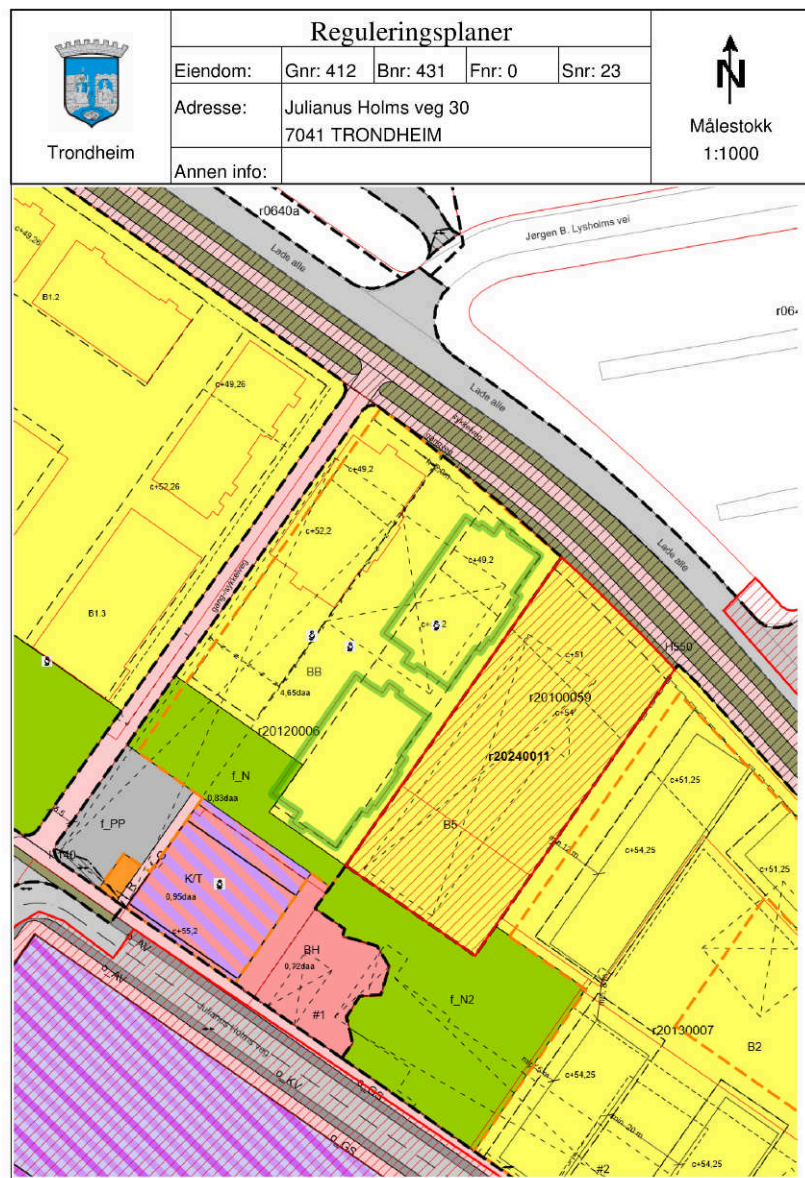
Side 1 av 2

Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Veg		Kommuneplan- og kommunedelpangrense
	Bestemmelsesområde parkering og uterom		Bestemmelsesområde kollektivare		Bestemmelsesområde havstigning
	Bestemmelsesområde regionalt handelssenter		Kollektivknutepkt - På bakken - Framtidig		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Hovedveg - På bakken - Framtidig		Sykkelveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Framtidig
	Gangveg - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Framtidig
	Jernbane - På bakken - Nåværende		Kollektivtrase - På bakken - Nåværende		Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
	Bevaring kulturmiljø		Boligbebyggelse - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Næringsvirksomhet - Nåværende		Idrettsanlegg - Nåværende		Sentrumsformål - Framtidig
	Bane (nærmere angitte baneformål) - Nåværende		Grønnstruktur - Nåværende		Grønnstruktur - Framtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		Næringsbebyggelse - Nåværende		

21.01.2025 12:31:41 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



21.01.2025 12:32:06 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Plan dispensasjon punkt

RpFormålGrense

RpAngittHensynGrense

RpGrense

RpSikringGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Regulert tomtegrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Regulert støyskjerm

Måle- og avstandslinje

RpRegulertHøyde

Kjøreveg

RpBestemmelseOmråde

Hensyn landskap

Frisikt

Boligbebyggelse

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Barnehage

Nærmiljøanlegg

Renovasjonsanlegg

Forretning/Kontor/Industri

Kontor/Tjenesteyting

Veg

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Gangveg/gangareal/gågate

Sykkelveg/-felt

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal

Parkeringsplasser

RpFormålGrense

RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Bebyggelse som inngår i planen

RpBestemmelseOmråde

Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Renovasjonsanlegg

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Parkeringshus/-anlegg

21.01.2025 12:32:06 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Dokumentnr.: BYGG-20/80554-2

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-20/80554

Dato
17.02.2020

Side 2

ARCASA ARKITEKTER AS

Sagv 23 C III
0459 OSLO

Vår saksbehandler
Monica Aas Farbu

Saksnummer
BYGG-20/80554
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
17.02.2020

Julianus Holms veg 28, 30 og 32, ferdigattest for oppføring av 3 leilighetsblokker med tilhørende infrastruktur og parkeringskjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 412/232/0/0
Ansvarlig søker: ARCASA ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: LADE ALLE 67-69 HOLDING AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Monica Aas Farbu
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LADE ALLE 67-69 HOLDING AS

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret			

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden om ferdigattest 27.01.2020.

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

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggarbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i følgende saker og vedtak:

- Sak 16/48761 rammetillatelse FBR RAM 1133/17 datert 09.04.2017
- BYGG-17/82033- 5 igangsettingstillatelse del 1, datert 16.01.2018
- BYGG-17/82033- 9 igangsettingstillatelse del 2 og 3, datert 23.02.2018
- BYGG-17/82033-37 endring av rammetillatelse, datert 23.12.2019

Det er gitt midlertidig brukstillatelser for tiltaket i BYGG-17/82033-25 datert 08.05.2019 og i BYGG-17/82033-29 datert 01.08.2019.

Dokumentnr.: BYGG-20/80554-2

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

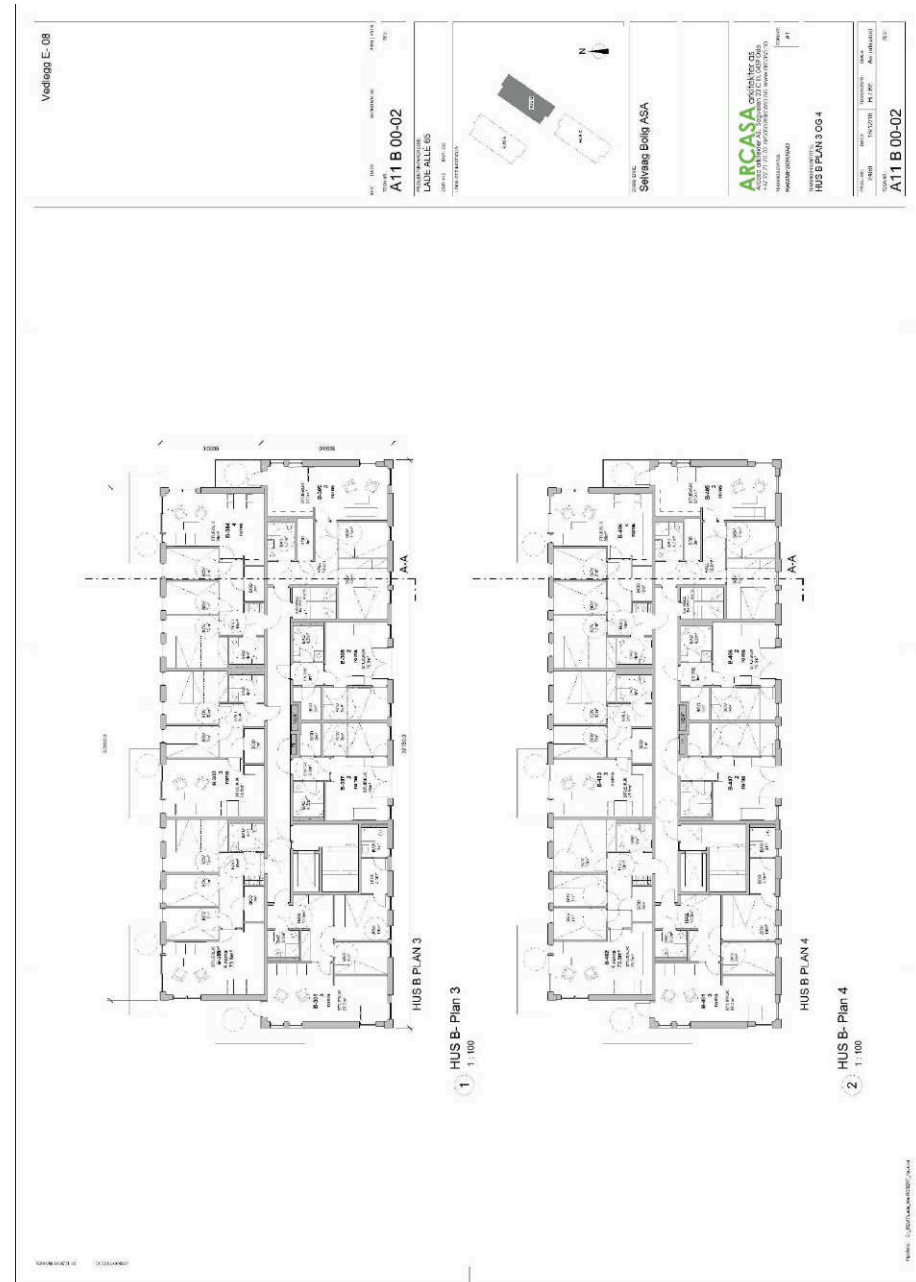
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

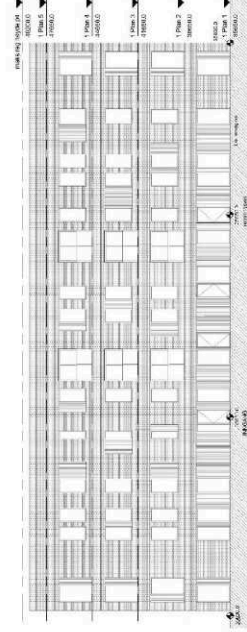
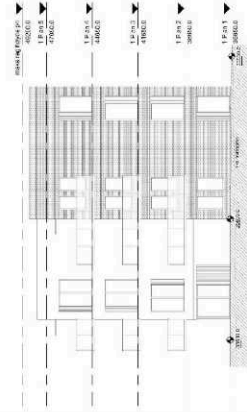
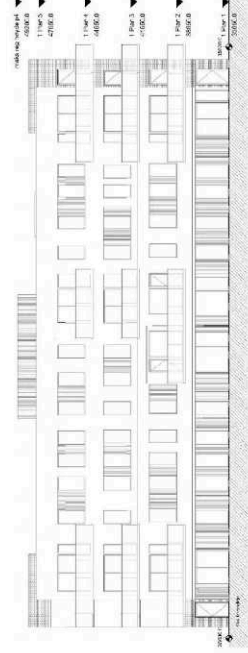
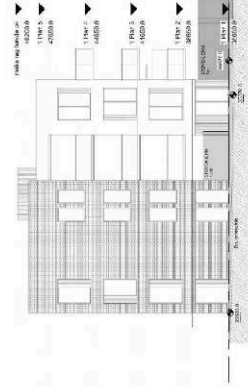
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken

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



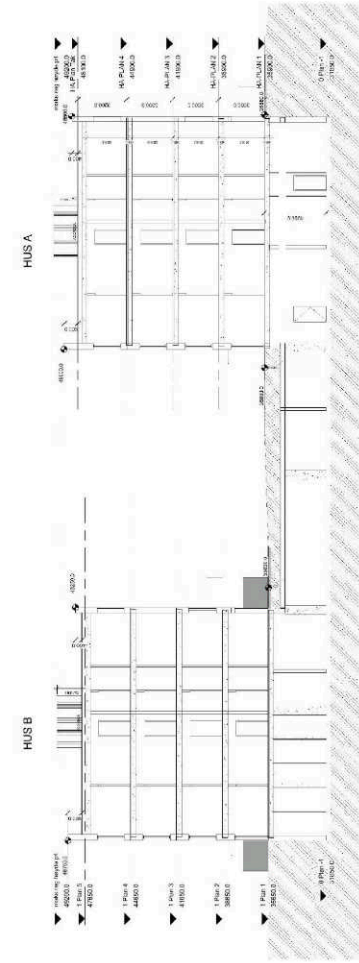


Selvaag Bollig ASA

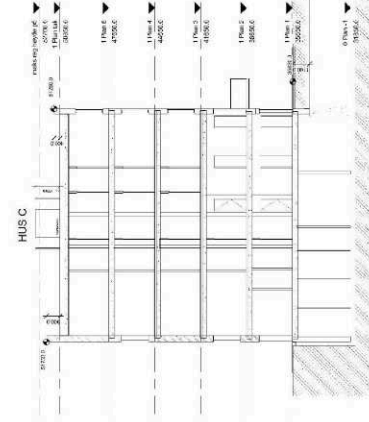
ARCASA architektura
Architectural Ltd., September 23, 2019
+42 22 71 21 33 arcasa@arcasa.cz www.arcasa.cz

HUS B FASADER

A15 B 00-01



1 SNITT A-A HUS 1-2
1:100



2 SNITT B-B HUS 3
1:100



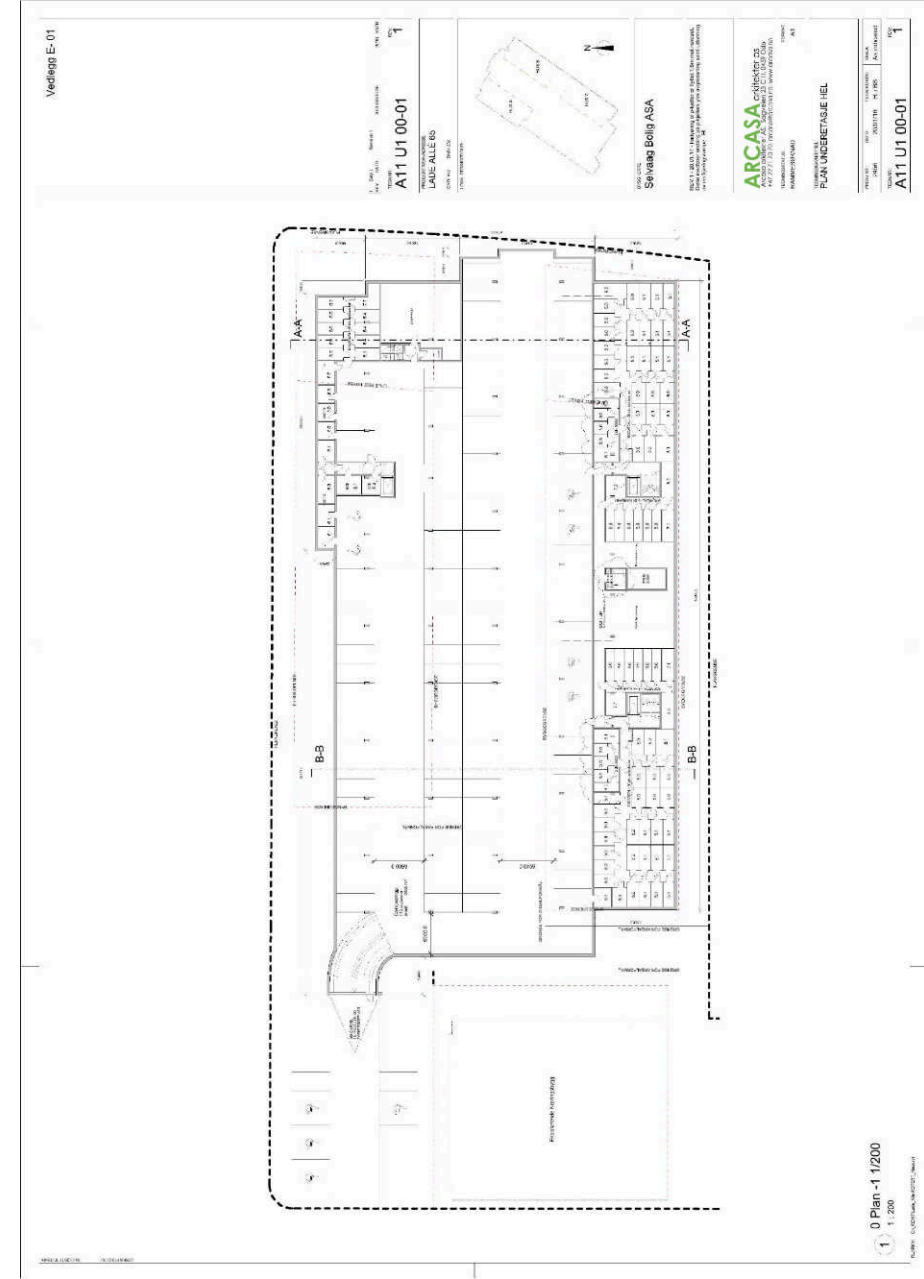
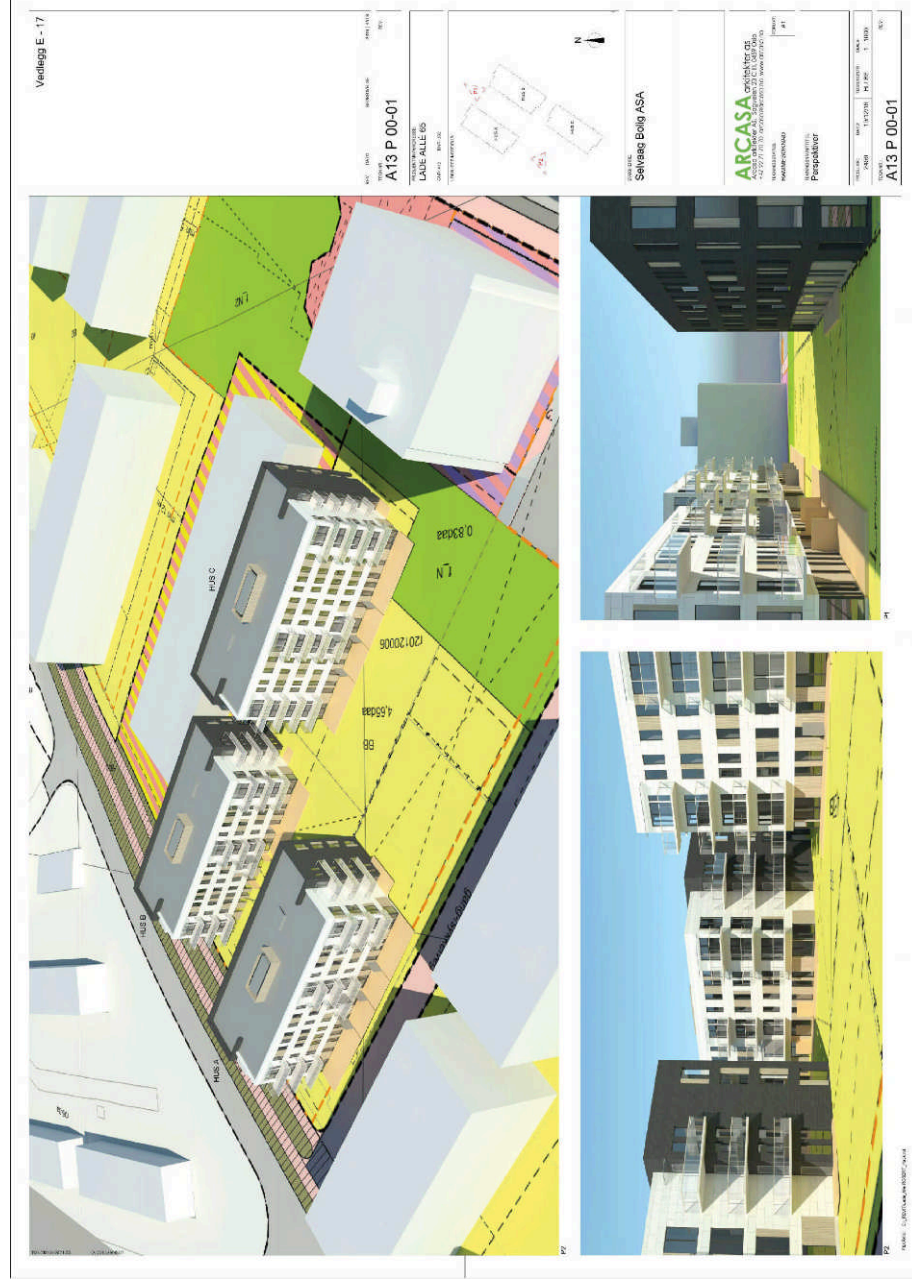
Selvaag Bollig ASA

ARCASA architetto at
Arcasa architetto srl, Segreben 23 C 11, 0439 Oria
+42 92 71 28 30 arcasa@arcasa.it www.arcasa.it

SNITT A-A HUS A OG HUS B
SNITT B-B HUS C

PROJ. NO.	DATE	REVISIONS
24509	1-4-72	H. J. 1000

TEAM 01
A14 0 00-01





NYLANDER & PARTNERS, MOHOLT
VEGAMOT 18
7049 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Silje Skage 11250005
Vår referanse: 3658839/25580900
Bestilling: C3 2025-01-22 (5) 140

Dato
22.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
166836	200	7.2.2019	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	412	232	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Baseadresse: Kartverkveien 21, Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2019/166836/200
Uthentet 2025-01-22 11:50

Side 1 av 1

VEDLEGG 10

Innsender/rekvirent:

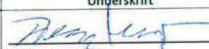
Lade Alle 67 69 Holding AS

PB 13

0311 OSLO

Erklæring om adkomstrett

Som eier av gnr. 412, bnr. 232 og anleggseiendom/parkeringskjeller gnr. 412, bnr. 429 gir eiere av gnr. 412, bnr. 430 og gnr. 412, bnr. 431 rett til adkomst til sine eiendommer

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	Orgnr.	Underskrift
412/ <u>232</u> 412/ <u>429</u>	Lade Alle 67 69 Holding AS	996 346 986	 Willy Meyer iht. fullmakt



Dok.nr. 166836 Tinglyst: 07.02.2019
STATENS KARTVERK



NYLANDER & PARTNERS, MOHOLT
VEGAMOT 18
7049 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Silje Skage 11250005
Vår referanse: 3658838/25580895
Bestilling: C3 2025-01-22 (5) 141

Dato
22.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
166740	200	7.2.2019	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	412	232	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverkaveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2019/166740/200
Uttatt 2025-01-22 11:50

Side 1 av 1

VEDLEGG 8

Innsender/Rekvirent:
Lade Alle 67 69 Holding AS
PB 13
0311 OSLO
Org.nr. 996 346 986

Erklæring om adkomst og rett til benyttelse Miljøstasjon

Som hjemmelshaver av gnr. 412, bnr. 232 gir eiere av gnr. 412, bnr. 234 - 235, bnr. 240, bnr. 243, bnr. 307, bnr. 328, bnr. 407 - 410, bnr. 411-415, samt anleggseiendom bnr. 429 rett til adkomst til, samt å benytte, regulert område for miljøstasjon og spesialavfall.

Som hjemmelshaver av gnr. 412, bnr. 232 gir eiere av anleggseiendom gnr. 412, bnr. 429 rett til adkomst til sin eiendom.

Sted/dato: Trondheim 07.05.2019

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	Org.nr.	Underskrift
412/ <u>232</u>	Lade Alle 67 69 Holding AS	996 346 986	 Willy Meyer iht. firmaattest/fullmakt



Dok.nr.: 166740 Tinglyst: 07.02.2019
STATENS KARTVERK



NYLANDER & PARTNERS, MOHOLT
VEGAMOT 18
7049 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Silje Skage 11250005
Vår referanse: 3658841/25580910
Bestilling: C3 2025-01-22 (5) 142

Dato
22.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
333450	200	20.3.2019	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	412	431	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverkshvilen 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen.
Det er ført med brukstallene Seksjonering

Løpenummer for forretni: 002505192
Vedlegg: Ja

Rekvirert av tinglysing
Organisasjon: Kart- og oppmålingskontoret
Navn: KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET
Adresse: Postboks 2300 Torsholmen, 7004 TRONDHEIM

Rekvirert av forretni
Fødselsdato: 980346986
Navn: LADE ALLE 67 69 HOLDING AS
Adresse: Postboks 13, 0311 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert
Kort: 5001
Gnr: 412
Bnr: 431



Nye seksjoner		Samletareal		Formålkode		Tilleggsareal bygning		Eksklusivt utareal	
Kort	Gnr	Bnr	Fnr	Bnr	Fnr	Kort	Gnr	Bnr	Fnr
5001	412	431	0	1	67 / 3759	5001	412	431	0
5001	412	431	0	2	59 / 3759	5001	412	431	0
5001	412	431	0	3	37 / 3759	5001	412	431	0
5001	412	431	0	4	37 / 3759	5001	412	431	0
5001	412	431	0	5	73 / 3759	5001	412	431	0
5001	412	431	0	6	67 / 3759	5001	412	431	0
5001	412	431	0	7	33 / 3759	5001	412	431	0
5001	412	431	0	8	34 / 3759	5001	412	431	0
5001	412	431	0	9	71 / 3759	5001	412	431	0
5001	412	431	0	10	59 / 3759	5001	412	431	0
5001	412	431	0	11	37 / 3759	5001	412	431	0
5001	412	431	0	12	37 / 3759	5001	412	431	0
5001	412	431	0	13	73 / 3759	5001	412	431	0
5001	412	431	0	14	67 / 3759	5001	412	431	0
5001	412	431	0	15	38 / 3759	5001	412	431	0
5001	412	431	0	16	38 / 3759	5001	412	431	0
5001	412	431	0	17	71 / 3759	5001	412	431	0
5001	412	431	0	18	73 / 3759	5001	412	431	0
5001	412	431	0	19	61 / 3759	5001	412	431	0

Rettsligskriftlig bekreftelse
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
18/3-19

Tilleggsareal bygning		Eksklusivt utareal		Formålkode		Samletareal		Tilleggsareal bygning		Eksklusivt utareal	
Kort	Gnr	Bnr	Fnr	Bnr	Fnr	Kort	Gnr	Bnr	Fnr	Kort	Gnr
5001	412	431	0	20	73 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	21	67 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	22	38 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	23	38 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	24	71 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	25	73 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	26	61 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	27	73 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	28	67 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	29	38 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	30	38 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	31	34 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	32	33 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	33	67 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	34	73 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	35	37 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	36	37 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	37	59 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	38	67 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	39	38 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	40	38 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	41	67 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	42	73 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	43	37 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	44	37 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	45	59 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	46	71 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	47	38 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	48	38 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	49	67 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	50	73 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	51	81 / 3759	5001	412	431	0	5001	412
5001	412	431	0	52	73 / 3759	5001	412	431	0	5001	412

Rettsligskriftlig bekreftelse
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
18/3-19

Melding til tinglysing

[illegible]

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samtshækk	Fornaldskort
5001	412	431	0	53	71/3759	Bolgisekjon
5001	412	431	0	54	38/3759	Bolgisekjon
5001	412	431	0	55	38/3759	Bolgisekjon
5001	412	431	0	56	67/3759	Bolgisekjon
5001	412	431	0	57	73/3759	Bolgisekjon
5001	412	431	0	58	61/3759	Bolgisekjon
5001	412	431	0	59	73/3759	Bolgisekjon
5001	412	431	0	60	71/3759	Bolgisekjon
5001	412	431	0	61	38/3759	Bolgisekjon
5001	412	431	0	62	38/3759	Bolgisekjon
5001	412	431	0	63	67/3759	Bolgisekjon
5001	412	431	0	64	73/3759	Bolgisekjon
5001	412	431	0	65	61/3759	Bolgisekjon
5001	412	431	0	66	73/3759	Bolgisekjon
5001	412	431	0	67	71/3759	Bolgisekjon

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Skrift- og oppmålingskontoret
18.3.17

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antall parkeringsplasser som følger av byggestillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjonerings omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller fergeeiendom, eller at kommunen med santlykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ arealplanformålet eller inngangssettingsforbudsplan er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles utroppsloidsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å svgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller eget rom eller

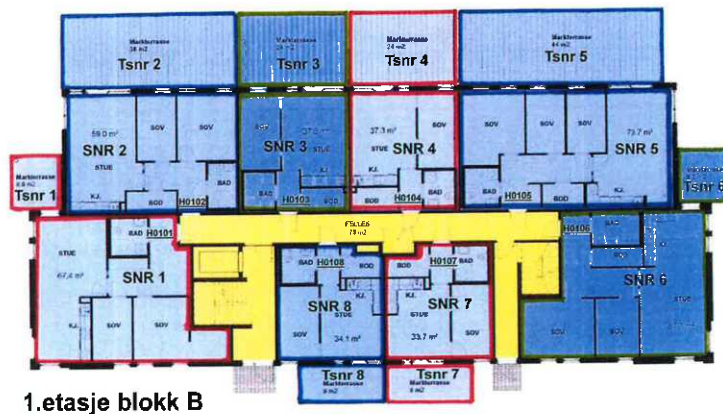
☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samfelleseksjon bolig

Dato: 13.03.2018 Innsenderens underskrift: [Signature]

[illegible]

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																	
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																	
Seksjonsnummer		Seksjonsareal formål				Seksjonsareal formål				Tilleggsareal				Tilleggsareal			
		B = boligseksjon (enstøttet og/eller fleretage)				B = boligseksjon (enstøttet og/eller fleretage)				B = tilleggareal i bygning				B = tilleggareal i grunn (kruver oppmaling/forbehold)			
		N = næringsseksjon				N = næringsseksjon				G = tilleggareal i bygning (kruver oppmaling/forbehold)				G = tilleggareal i bygning (kruver oppmaling/forbehold)			
		S = samvæksseksjon				S = samvæksseksjon											
		G = garasje/seksjon				G = garasje/seksjon											
		F = fellesareal				F = fellesareal											
		T = terrasse				T = terrasse											
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			
		Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)				Brak (teiler)			
		Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal				Tilleggs-areal			
		Snr				Snr				Snr				Snr			
		Før-mål				Før-mål				Før-mål				Før-mål			

Bygningsnr 300617358
Julianus Holms veg 30

1.etasje blokk B



2.etasje blokk B

SNR = seksjonsnummer
Tsnr = tilleggsareal seksjon

Eierseksjonering

Gnr: 412 Bnr: 431 i Trondheim kommune

Saksnr.: 2018/32243

Dato: 15.10.2018 Side 2 / 6

Eierseksjonering

Gnr: 412 Bnr: 431 i Trondheim kommune

Saksnr.: 2018/32243

Dato: 15.10.2018 Side 3 / 6

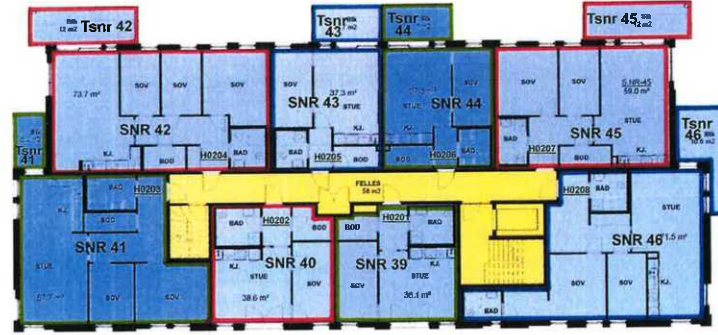
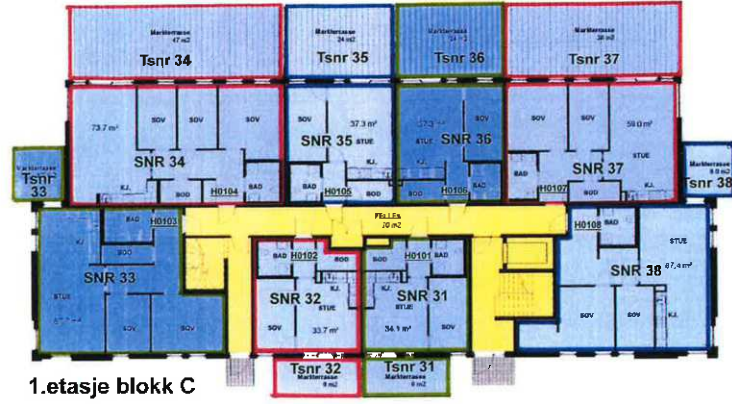
SNR = seksjonsnummer
Tsnr = tilleggsareal seksjon

4.etasje blokk B



3.etasje blokk B

Bygningsnr 300617358
Julianus Holms veg 30

Bygningsnr 300617361
Julianus Holms veg 32

2. etasje blokk C

SNR = seksjonsnummer
Tsnr = tilleggsareal seksjon

Eierseksjonering

Gnr: 412 Bnr: 431 i Trondheim kommune

Saksnr.: 2018/32243

Dato: 15.10.2018 Side 4 / 6

Eierseksjonering

Gnr: 412 Bnr: 431 i Trondheim kommune

Saksnr.: 2018/32243

Dato: 15.10.2018 Side 5 / 6

Bygningsnr 300617361
Julianus Holms veg 32

Bygningsnr 300617361

Julianus Holms veg 32



5. etasje blokk C

SNR = seksjonsnummer
Tsnr = tilleggsareal seksjon

Eierseksjonering	
Gnr: 412 Bnr: 431	i Trondheim kommune
Saksnr.: 2018/32243	
Dato: 15.10.2018	Side 6 / 6



NYLANDER & PARTNERS, MOHOLT
VEGAMØT 18
7049 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Silje Skage 11250005
Vår referanse: 3658837/25580890
Bestilling: C3 2025-01-22 (5) 143

Dato
22.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
759797	200	12.7.2017	BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	412	429	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



ERKLÆRING

BRUKSRETTIGHETER TIL PARKERING I GNR. 412, BNR. 232 I TRONDHEIM

Greenway Property AS, org.nr. 992 191 635, gis evigvarende og vederlagsfri bruksrett til 45 – førtifem – innvendige parkeringsplasser i garasjekjeller i gnr. 412, bnr. 232 i Trondheim kommune. De aktuelle parkeringsplassene er markert med gult i den vedlagte kartskisse.

Bruksrettene er underlagt det til enhver tid gjeldende reglement for parkeringsanlegget. Bruksrettene gis under forutsetning av at bruksrettshaver dekker sine forholdsmessige kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplassene og adkomst til dem.

Bruksrettene er omsettelige, enkeltvis eller samlet.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eleres vegne som heftelse i eiendommen.

Trondheim 26.6.2017

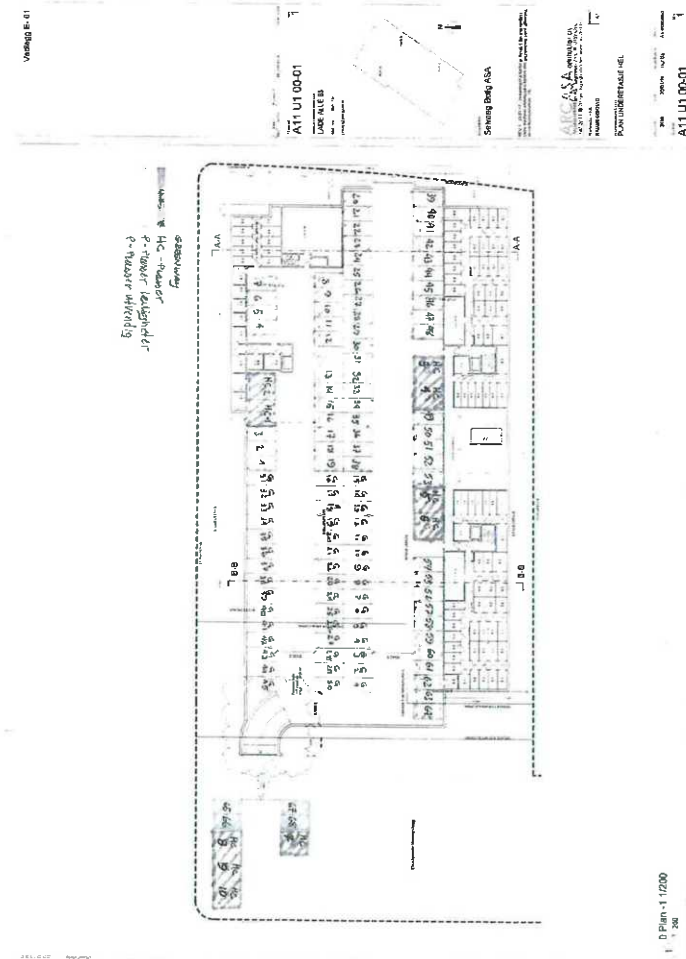
Lade Bolig Eiendom AS,
org.nr. 993 071 765

Jahn H. Hansen
Jahn Herold Hansen
styreleder



Lena Blåsmo Yrstad
EiendomsMegler 1

7/7-17 Lena B. Yrstad





ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmegrupper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner, og tunerer/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, krokhangte lamper, lysekroner, prisme lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengeås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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 oppfordre 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

Oppdragsnr: 11250005

Adresse: Julianus Holms veg 30, 7041 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 412, Bnr. 431, Snr. 23, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

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

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning. Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Kontanter 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)

