

LILLEBY

Ladeveien 32

Velkommen til
din nye bolig





Eskil Wahl v. Emera Eiendomsmegling
presenterer Ladeveien 32! Fotograf:



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 290 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

2828.9 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

133 600,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

5 423 600,-

ANTALL SOVEROM

2

FELLESKOSTNADER

3 686,- pr. mnd

ETASJE

5

FELLESFORMUE

25 245,-

BYGGEÅR

2021

BRA-I/BRA TOTAL

75/80 kvm

ENERGIMERKING

B - Lys grønn

Din megler



Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

eskil.wahl@emera.no

+47 970 54 433

Eskil har mange års erfaring i bransjen og er en trygg, solid megler med høy faglig integritet. Som vår daglige leder sørger han for kvalitet i alle ledd og skaper trygghet for både kunder og kollegaer.





Delikat og lys 3(4)-roms selveierleilighet med attraktiv og sentral beliggenhet | To balkonger | Parkering | Fjernvarme

Esquil Wahl v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Ladeveien 32!

En lys og pen 3(4)-roms selveierleilighet fra 2021 i 5. etasje med bod i kjelleren og fast parkeringsplass i parkeringskjeller med heis. Gjennomgående høy standard med TG-0 på alt. Stue og kjøkken i åpen løsning på 33 kvm gir god plass til både sofagruppe og spisebord, og kjøkkenet fra Sigdal har integrerte hvitevarer. Både stue og hovedsoverom har utgang til romslige balkonger på henholdsvis 10 kvm og 6 kvm. Med to balkonger kan solen nytes store deler av dagen. Det er også mulighet for et ekstra soverom i stuen.

Her bor man sentralt på Lilleby med dagligvarebutikk, treningssentre og kollektivtransport like ved. Det er kort gangavstand til City Lade og LadeTorget, som tilbyr et bredt utvalg av butikker og spisesteder



Leiligheten ligger attraktivt i byggets 5. etasje og har parkering i oppvarmet parkeringskjeller.









Stue og kjøkken ligger i åpen løsning og måler hele 33 kvm, noe som gir gode muligheter for å møblere i flere soner.





Lyst og moderne kjøkken med integrerte hvitevarer og rikelig med skaplass.

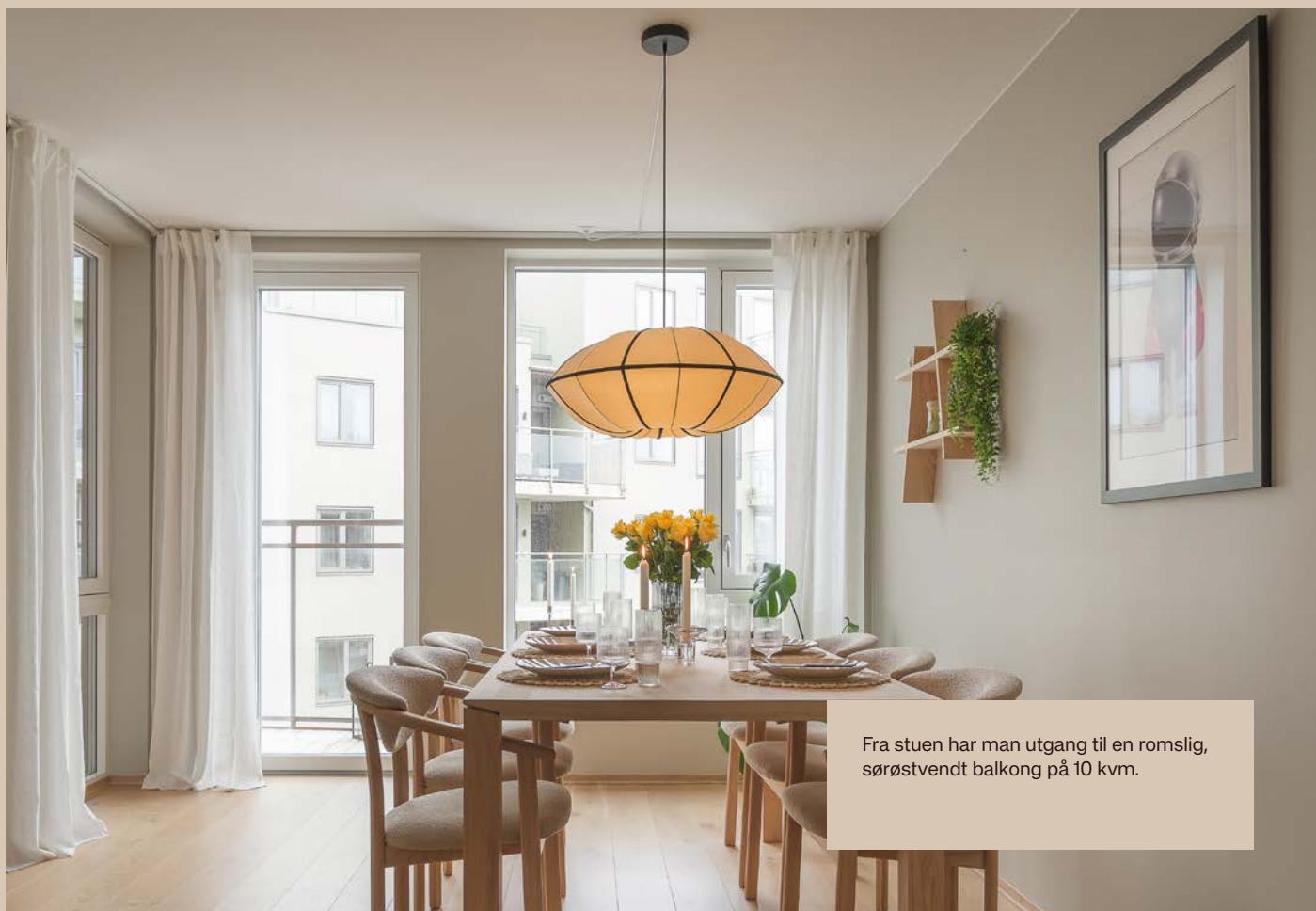


Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal med glatte fronter og benkeplate av laminat.





Her ligger alt til rette for å invitere til hyggelige sammenkomster med familie og venner.



Fra stuen har man adgang til en rumslig, sørøstvendt balkon på 10 kvm.

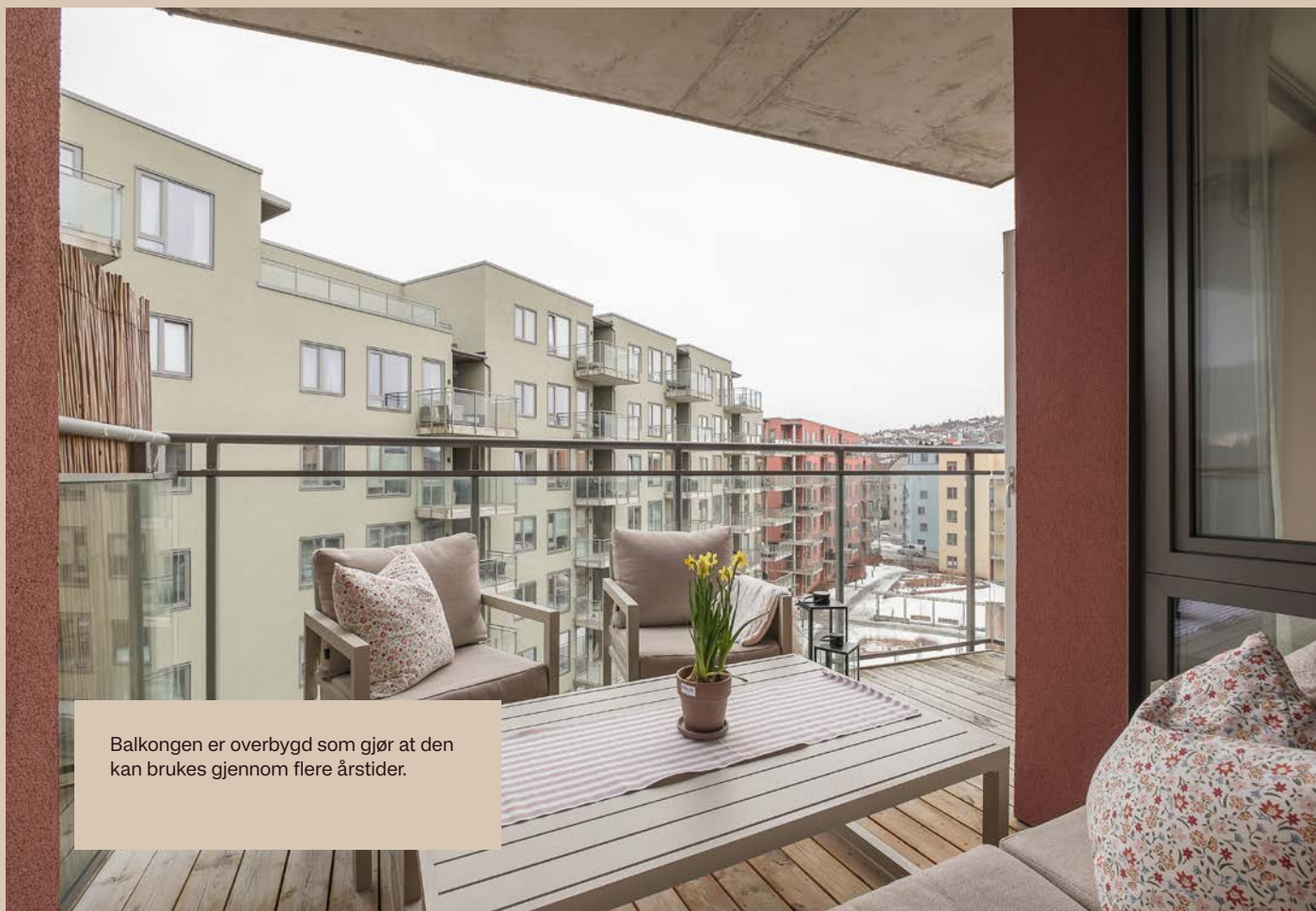


Med balkonger på begge sider af boligen, er det gode muligheder for å nyte solen fra morgen til kveld.



Balkongen kan enkelt innredes etter ønske og behov.





Balkongen er overbygd som gjør at den kan brukes gjennom flere årstider.



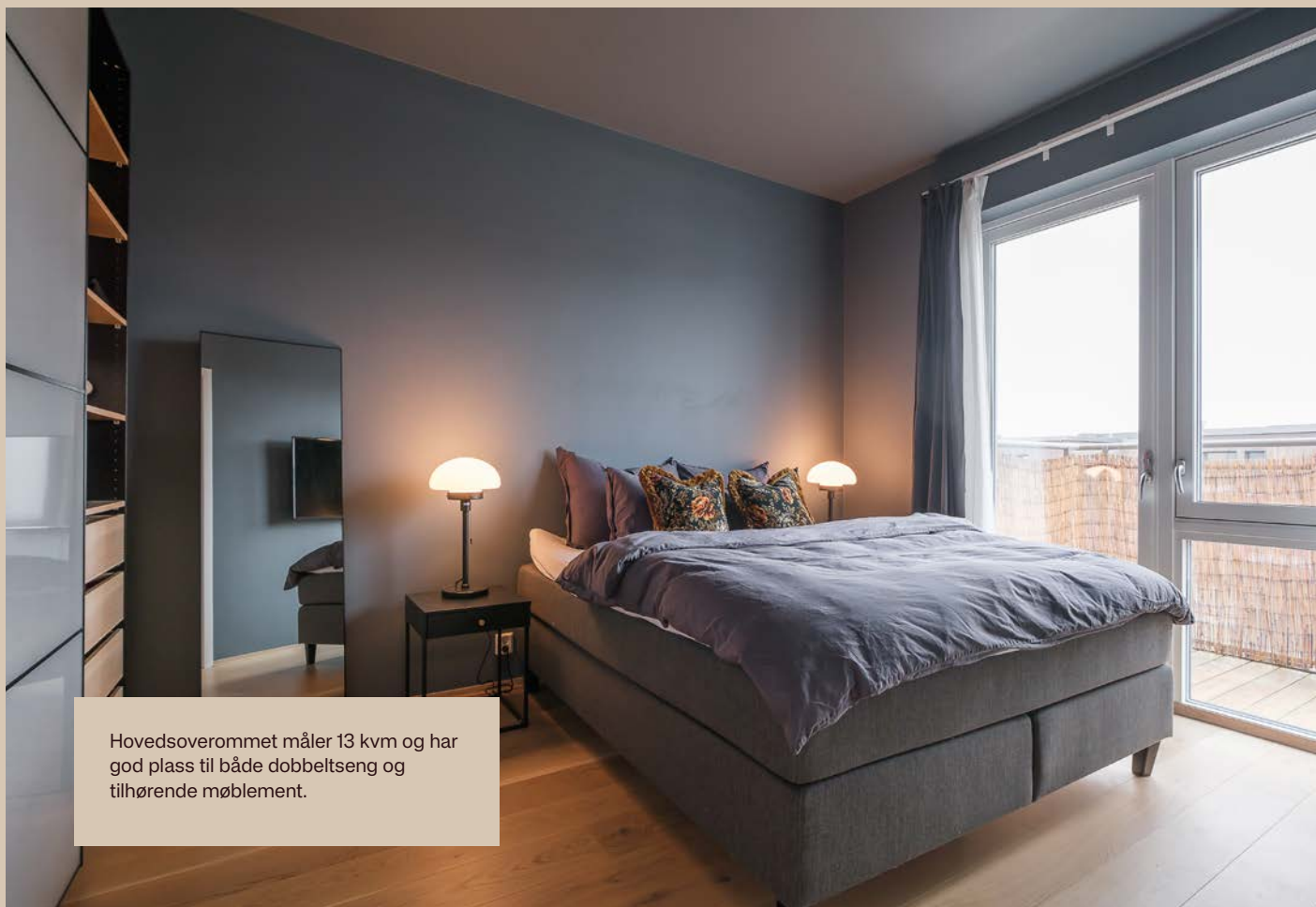
Her kan man virkelig nyte fine sommerdager!



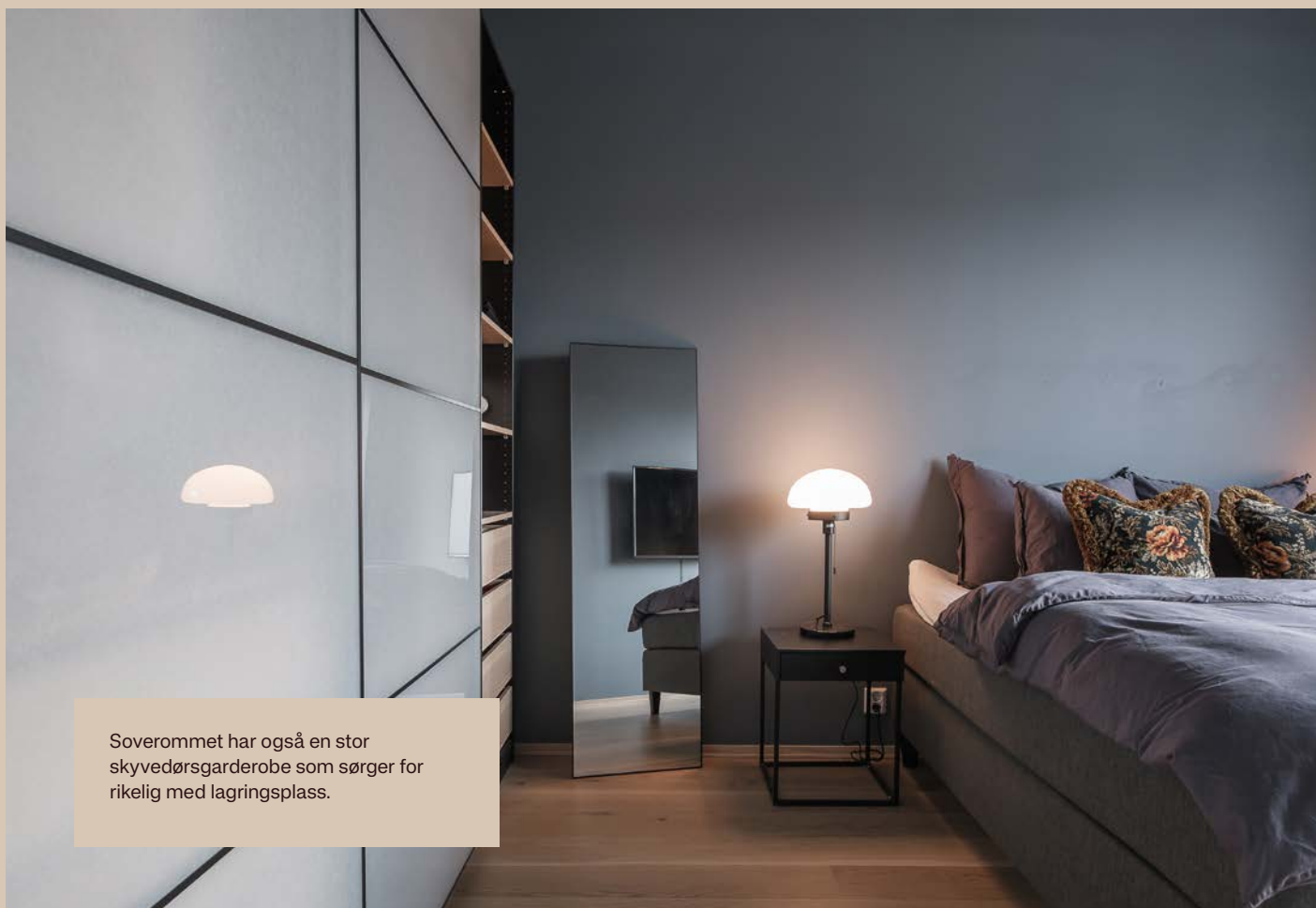




Dusjhjørnet har innfellbare dusjdører som bidrar til en praktisk og plassbesparende løsning.



Hovedsoverommet måler 13 kvm og har god plass til både dobbeltseng og tilhørende møblement.



Soverommet har også en stor skyvedørgarderobe som sørger for rikelig med lagringsplass.



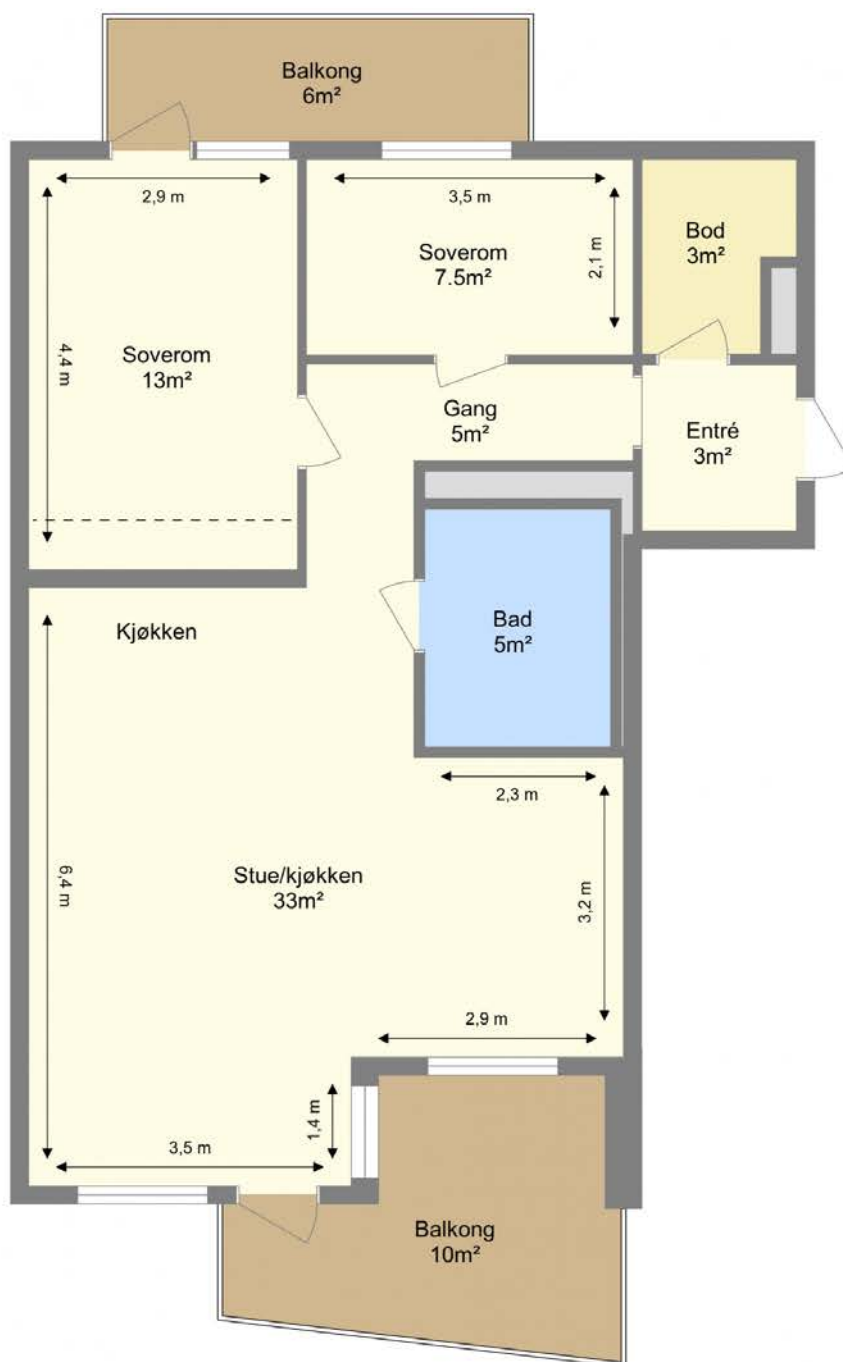
Soverom 2 måler 7,5 kvm og kan enkelt innredes med både seng og kontorløsning.

Planteegning



Ladeveien 32, snr 153

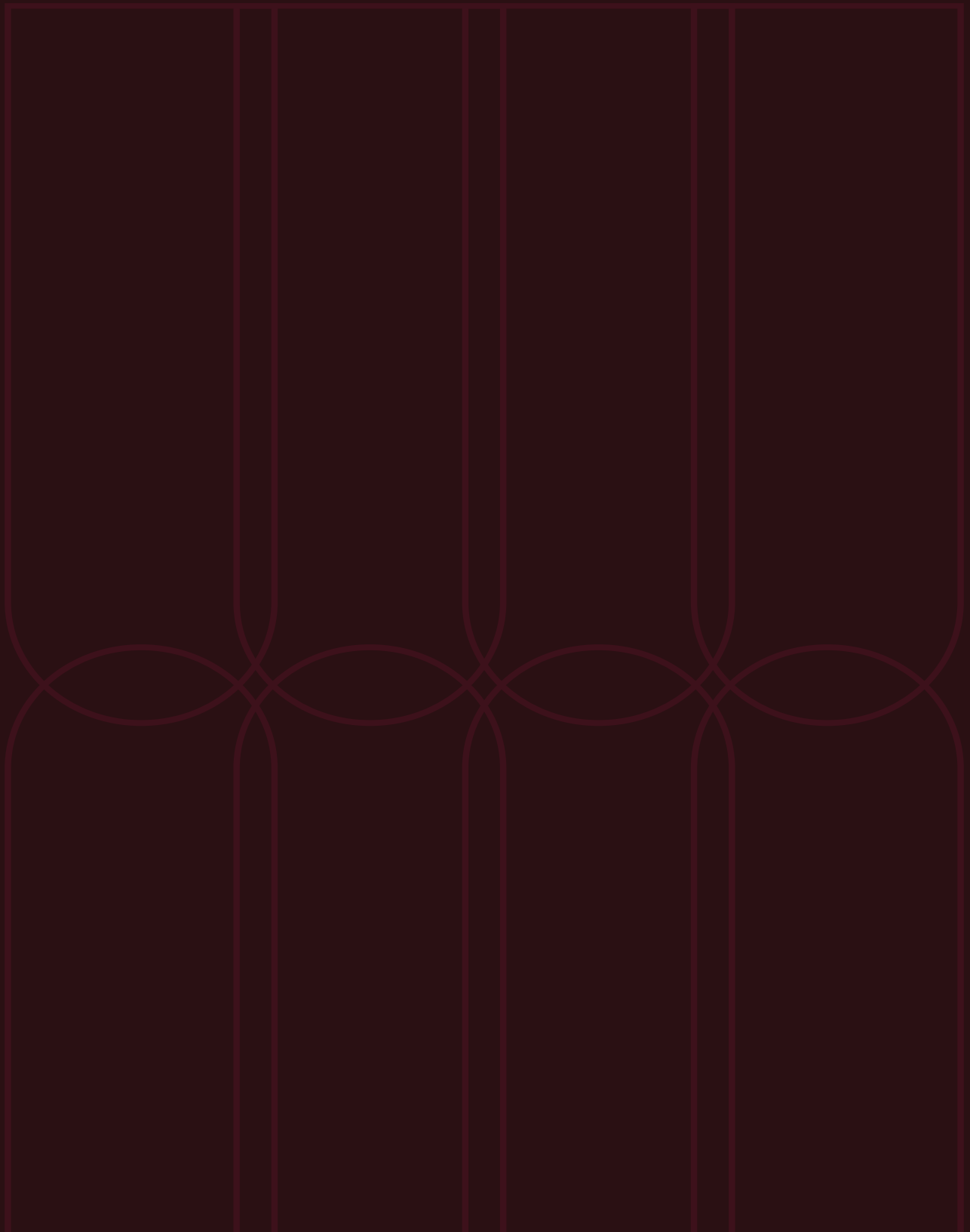
5. Etasje



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

LADEVEIEN 32

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 5 290 000

Omkostning kjøper

5 290 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

12 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

132 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 290 000,-))

146 100,- (Omkostninger totalt)

5 436 100,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 423 600

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 686,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale fellesutgifter er kr 3 686,- per måned. Dette inkluderer driftskostnader, kontingent til fellesareal, TV/internett (kollektiv avtale med Telia), kostnad for bod, parkering, a-konto fjernvarme, samt fellesmåling av energi.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Felleskostnader drift: kr 1 397,-

- Felleskostnad driftsdel: kr 374,-

- Kontingent fellesareal: kr 552,-

- Fastbeløp måling og avregning energi: kr 127,-

- Tillegg elektroniske fellesavtaler (TV/internett): kr 498,-

- Bod: kr 189,-

- A konto Fjernvarme: kr 330,-

- Parkering: kr 219,-

Sameiet har fellesmåling for fjernvarme og varmt- og kaldtvann med månedlig a-konto-betaling. Forbruket avregnes årlig.

Eiendomsskatt

Kr 7 260,- (2024)

Eiendomsskatten ble i 2024 beregnet til kr. 7 260,-.

Kommunale avgifter

Kr 12 746 (2025)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer gebyrer for vann, avløp, renovasjon, eiendomsskatt og feiing. Beløpet er basert på fakturerte kostnader fra februar 2024 til januar 2025.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har ingen lån.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Sameiet har kollektivavtale med Telia, og internett og kabel-TV er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 25 245 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 972 409 (2025)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 889 635 (2025)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Lilleby, med sentral, men skjermet plassering i et område som har utviklet seg fra industri til et moderne og populært boligstrøk. Her bor du med nærhet til alt, enten det er dagligvare, jobb eller byens utvalg av restauranter og servicetilbud.

Hverdagen blir enkel med dagligvarehandel kun et par minutter unna hos Kiwi i samme bygg eller Coop Extra. For et større utvalg av butikker, apotek og tjenester er det kun en kort spasertur til LadeTorget og City Lade. Med busstopp rett utenfor døren og Lilleby stasjon noen minutters gange unna, har du også gode kollektivforbindelser. Reisen inn til Trondheim S og Midtbyen er unnagjort på få minutter.

For deg som ønsker et aktivt liv, ligger flere treningssentre i nærheten, inkludert Flex Gym, TrenHer og populære 3T-Lade. Området byr også på flotte turmuligheter, med Ladestien, en av byens mest populære turveier langs fjorden. Perfekt for både løpeturer eller rolige søndagsturer. Barnefamilier vil også sette pris på kort vei til Lilleby skole og Lade skole, samt flere barnehager i nærområdet.

Her bor du med alt du trenger rett utenfor døren, en perfekt beliggenhet for en enkel og urban hverdag, enten du er student, par eller etablerer.

Parkering

Det medfølger kjøpt bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller organisert i Realsameiet Lilleby Triangel Parkering. Bruksretten følger leiligheten ved salg. Parkeringskjelleren er tilrettelagt for lading av el-bil.

De seksjoner som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass(er) i Realsameiet Lilleby Triangel Parkering kan selge denne sammen med boligen eller separat til andre seksjonseiere i Sameiet Lilleby Triangel G. En seksjonseier kan eie og erverve en eller flere parkeringsplasser i realsameiet. Plassen kan kun leies ut til andre seksjonseiere.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2828.9 m²

Eiet tomt, eid av sameiet. Fellesarealene er organisert i Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer og består av flotte grøntarealer, paviljong og lekeplasser.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt flere midlertidige brukstillatelser for prosjektet, men det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Den midlertidige brukstillatelsen som omfatter bygg D og E, samt pergola bygg A er datert 30.04.2021.

Kommunen har gitt forlengelse av fristen for ferdigstillelse til 31.12.2024. Gjenstående arbeider er oppfyllelse av rekkefølgekrav og retting av avvik i forhold til energiløsning. Det er utstedt pålegg om ferdigstillelse av hele prosjektet innen 01.07.2026, med varsel om tvangsmulkt. Det er utbygger/tiltakshavers ansvar å sørge for at ferdigattest foreligger før midlertidig brukstillatelse løper ut på tid.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 2017. Dagens planløsning samsvarer med tegningene. Leiligheten hadde opprinnelig 3 soverom, hvorav det ene var der det nå er stue. Det er mulighet for å etablere et tredje soverom igjen dersom ønskelig. Tegninger kan fås ved henvendelse til megler.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og består av entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og innvendig bod.

Leiligheten har to balkonger på til sammen 16 m².

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller på 5 m².

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 80 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

5. etasje

BRA-i: 75 m² Entré, gang, stue, kjøkken, bad, bod, to soverom

TBA fordelt på etasje

5. etasje

16 m² To balkonger

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Det er framvist en bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Innhukk og innsmyg ved dører og vinduer som grenser mot yttervegger med gangbart gulvareal og høyde over 1,9m medregnes i bruksarealet, dette arealet utgjør ca. 1 kvm.

Standard

Velkommen hjem!

Entré

Fra inngangspartiet kommer du inn i en lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring. Her starter boligen med et ryddig førsteinntrykk. Boligen har gjennomgående parkettgulv som gir et helhetlig og moderne uttrykk, med unntak av badet som er flislagt.

Stue og kjøkken

Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning på 33 kvm, med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Her er det plass til både sofagruppe og stort spisebord. Kjøkkenet fra Sigdal har glatte fronter, integrerte hvitevarer og rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og har mekanisk

avtrekk. Den åpne planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter og en god overgang mellom matlaging og avslapning.

Fra stuen er det utgang til en romslig sørøstvendt balkong på 10 kvm. Balkongen er overbygd som gjør at den kan brukes gjennom flere årstider. Fra balkongen har man utsikt over sameiets pent opparbeidede fellesarealer, med lekeplass, paviljong, beplantninger og sittegrupper. Hovedsoverommet har egen balkong på 6 kvm, og med balkonger på begge sider av leiligheten kan solen nytes store deler av dagen. Leiligheten er opprinnelig godkjent med 3 soverom, så deler av stuen kan gjøres om til et ekstra soverom dersom ønskelig.

Soverom

Leiligheten har to gode soverom på henholdsvis 11 og 7,5 kvm. Hovedsoverommet er lyst og romslig med stor skyvedørsgarderobe som gir rikelig med lagringsplass. Hovedsoverommet har utgang til egen balkong - perfekt for å nyte ettermiddagssolen. Soverom 2 har plass til både seng og kontorløsning. Rommene kan enkelt innredes etter ønske og behov.

Bad

Badet er flislagt med gulvvarme og downlights i taket, og gir et stilrent og moderne inntrykk. Det er utstyrt med stor servantinnredning, speil med lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin.

Bod og parkering.

Leiligheten har gode lagringsmuligheter med en innvendig bod på 3 kvm. I tillegg medfølger en ekstern bod på ca. 5 kvm i bygningens kjeller, med adkomst via fellesarealer. Parkeringsplass i oppvarmet kjeller og heis i bygget gjør hverdagen enkel.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som

legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tommy Sandersen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Utdrag fra selgers egenerklæring:

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Det er tilrettelagt for elbillader på parkeringsplassen, men har ikke strømvaktale på dette nå

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 30.04.21

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

Ja.

Det har vært utbedringer i bygget ifm problemer på gulvvarmeanlegget. Skal ha blitt blåst isolasjon i himlingen i denne leiligheten. Har ikke opplevd problemer tilknyttet dette selv.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

Leilighet etablert i 5.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong og tre, utvendige fasader er med pusset overflate. Taket er flatt og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Boligen har ingen bygningsdeler med tilstandsgrad TG1, TG2 eller TG3.

Øvrig informasjon

Adresse

Ladeveien 32, 7066 TRONDHEIM

Gnr. 415, bnr. 265, snr. 153, ideell andel 1/1

Gnr. 415, bnr. 62, ideell andel 1/275, sameietype: realsameie

Gnr. 415, bnr. 257, ideell andel 1/187, sameietype: realsameie
i Trondheim kommune.

Selger

Synne Nyvoll Olsen

Sameie

Sameiet Lilleby Triangel G

Organisasjonsnummer: 925 226 092

Sameiet Lilleby Triangel G er et eierseksjonssameie som består av 201 boligseksjoner. Forretningsfører er Boligbyggelaget TOBB. Det ble i 2023 vedtatt en sammenslåing av flere sameier.

Alle seksjonseiere eier en ideell andel i Realsameiet Lilleby Triangel Parkering (org.nr. 925 505 358) og Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer (org.nr. 825 215 972). Sameiets fellesarealer, parkeringsplasser, boder og sykkelparkering er organisert i disse to realsameiene.

Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill.

Forretningsfører: TOBB boligbyggelag

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 94222139

Husdyr: Dyrehold er tillatt i sameiet.

Forutsetningen er at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, og at regler for renhold overholdes. Beboere som holder dyr, skal sørge for at det ikke sjenerer noen.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse: Det kreves ikke styregodkjenning av ny eier.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsresultat - Sameiet Lilleby Triangel G

Sameiet hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 4 578 192 og samlede driftskostnader på kr 4 750 538 . Dette ga et negativt årsresultat på kr 118 997. Årets største kostnad var kontigent/felleskostnader og elektroniske fellesavtaler. Tapet ble dekt gjennom opptjent egenkapital.

Årsresultat - Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer
Realsameiet hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 1 756 125 og samlede driftskostnader på kr 1 782 033 . Dette ga et negativt årsresultat på kr 19 238.

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det anbefales at det budsjetteres med positivt resultat i årene fremover, som over tid vil bidra til positiv egenkapital. Det er iverksatt tiltak med ny avtale for kostnadsfordeling mot næringsdel samt. gradvis opptrapping av kontingenten for å bedre betalingsevne. Om dagens budsjetterte kostnader står seg anbefales boligselskapet å øke kontingenten ytterligere for styrke kapitalen.

Årsresultat - Sameiet Lilleby Triangel Parkering
Sameiet hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 432 696 og samlede driftskostnader på kr 565 800 . Dette ga et negativt årsresultat på kr 129 463. Tapet ble dekt gjennom opptjent egenkapital.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Lys grønn

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest som ligger vedlagt salgsoppgave.

Oppvarming

Boligen varmes opp med fjernvarme via vannbåren gulvvarme.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig/forretning/tjenesteyting/næring i henhold til reguleringsplan r20130048.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål - framtidig og byggesone 1.

Vi gjør oppmerksom på følgende saker i området:

Plan-ID: k20110088 - Lade og Leangen (Regulering under arbeid)

Hensikten med planarbeidet er å fastsette nye rammer for detaljplanlegging innenfor utbyggingsområdene på Lade og Leangen.

Plan-ID: r20220031 - Fv 6668, Maskinistgata, del av Strandveien og Stiklestadveien

Planens formål er å sikre infrastruktur til fremtidig metrobussstrasé over Nyhavna, ivareta gode løsninger for gående og syklende, og å sikre tilstrekkelig adkomst til området.

Plan-ID: r20180039 - Reina (Planforslag)

Hensikten med planen er å legge til rette for et bymessig boligstrøk med blandede funksjoner på Reina i Trondheim sentrum, like øst for Nyhavna.

Plan-ID: r20180046 - Jarlheimsletta (Planforslag)

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for 68 500 m2 BRA ny bebyggelse, hvorav 63 700 m2 til boligformål og 4 150 m2 til forretninger, bevertning, tjenesteyting og kontor.

Plan-ID: r20220025 - Fridheimveien 1 og 3 og Jarleveien 12 (Planforslag)

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bolig, næring, parkeringskjeller, torg og gate ved Fridheimveien 1 til 3 og Jarleveien 12. Det legges til rette for inntil 400 boliger og 1 200 m2 næringsformål.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

30.04.2020 - Dokumentnr: 2398390 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 153

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 74/2898

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 37 030,00
Grunnpakke kr 10 000,00
Markedspakke kr 20 000,00
Oppgjørshonorar kr 5 900,00
Tilretteleggingshonorar kr 17 500,00
Tobb innhenting av info kr 5 000,00
Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 2 990,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 21 725,00, Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 120 145,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

eskil.wahl@emera.no

Tlf: 970 54 433

Thomas Myhre

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

thomas.myhre@emera.no

Tlf: 970 54 432

Ansvarlig megler

Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

eskil.wahl@emera.no

Tlf: 970 54 433

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,

Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

06.03.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LADEVEIEN 32

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260029	
Selger 1 navn	
Synne Nyvoll Olsen	
Gateadresse	
Ladeveien 32	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7066
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SNO

1

Document reference: 05260029

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

Initialer selger: SNO

2

Document reference: 05260029

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 30.04.21

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært utbedringer i bygget ifm problemer på gulvvarmeanlegget. Skal ha blitt blåst isolasjon i himlingen i denne leiligheten. Har ikke opplevd problemer tilknyttet dette selv.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Synne Nyvoll Olsen	74110f34e4b85ea8e91ba7 8c36e50acf44f2c2dd	27.02.2026 09:08:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260029

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

Ladeveien 32 7066 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggear: 2021

BRA: 80 m²

BRA-i: 75 m²

Rapportdato: 24.2.2026 (Gyldig til 24.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0

14

TG-1

0

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 415 BNR: 265 SNR: 153

Tommy Sandersen
Takst-Forum Trøndelag AS

ts@tft.no
45228072

Ladeveien 32
7066 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40248>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Lovlighet / HMS

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ingen ferdigattest. Det foreligger midlertidig brukstillatelse er datert 30.04.2021.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.2.2026

Rapportdato
24.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: Synne Nyvoll Olsen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring er signert 27.02.26.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tommy Sandersen

Telefon: 45228072

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: ts@tft.no

Tittel:

Adresse: Industriveien 21, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og byggmester

Informasjon om boligen

Adresse: Ladeveien 32, 7066 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr:

415

Bruksnr:

265

Festnr:

Seksjonsnr: 153

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2021 - Kilde: webmatrikkelen.

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet etablert i 5.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong og tre, utvendige fasader er med pusset overflate. Taket er flatt og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetsens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenhetsen 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 boenhetsen. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	75	75 Romfordeling: Entré, gang, bod, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.	0	0	16
Kjeller - bod	5	0	5 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	80	75	5	0	16

Kommentar til arealberegning

Det er framvist en bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenhetsen, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenhetsen, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Innhukk og innsmyg ved dører og vinduer som grenser mot yttervegger med gangbart gulvareal og høyde over 1,9m medregnes i bruksarealet, dette arealet utgjør ca 1m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert to balkonger i betong. Det er overliggende terrassedekke med impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0
Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	
Ingen avvik er registrert.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Innredning framstår med normal tilstand i forhold til alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ingen ferdigattest. Det foreligger midlertidig brukstillatelse er datert 30.04.2021.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Ved enkel test og visuell kontroll av synlige avløpsrør ble det ikke registrert avvik.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Rørfordelingsskap og stoppekran er lokalisert i innvendig tak på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0
Ved enkel test og visuell kontroll av synlige vannrør ble det ikke registrert avvik.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er lokalisert i entrè.	
Har eier opplyst om arbeider utført 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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Anlegget er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	
TG-0	
Selger opplyser at det har vært en sak via sameiet at vannbåren varme det ikke har fungert som tiltenkt i deler av blokka, og det har blitt etterisolert mellom leilighetene for å utbedre dette.	
Selger opplyser at det ikke er noe feil på leilighetens vannbåren varme. Ingen avvik er registrert.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er lokalisert i bod.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det foreligger ingen servicehistorikk. Det opplyses at filter skiftes en gang i året.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	
TG-0	
Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i leiligheten, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt 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 flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.	
Ingen avvik er registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Ingen avvik er registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.	
TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.	

Dokumentasjon

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

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereider



Adresse

Ladeveien 32, 7066 TRONDHEIM

Dato for energimerking

24.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-262957

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

300668677

Gårdsnummer

415

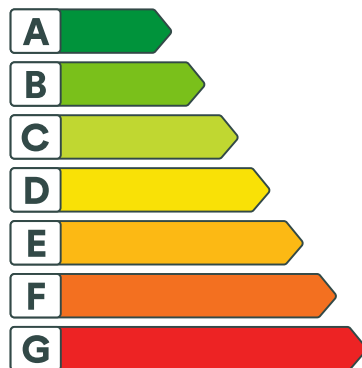
Bruksnummer

265

Seksjonsnummer

153

Bruksenhetsnummer

H0505


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2021

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

77,40 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

80,50 kWh/m²

Totalt levert pr. år

7 588 kWh



Ladeveien 32, 7066 TRONDHEIM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Ladeveien 32, 7066 TRONDHEIM



Tiltak

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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 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 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 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 urbryter på motorvarmer

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

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. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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>

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ida Viken Rønning

Dato utkjørt: 19.02.26 Side 1 av 2

Sameiet Lilleby Triangel G	V³ r ref.:	1094/153	Fjdselsdato eier:	24.07.1994
Ladeveien 32	Type:	Sameie frittst³ ende		
7066 TRONDHEIM	Eiere:	Synne Nyvoll Olsen		
Organisasjonsnr: 925 226 092	Seksjonsnr:	153		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 467

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	1 397
	Felleskostnad driftsdel	374
Tilleggsytelser:	Kontingent fellesareal	552
	Fastbel³p m³ ling og avregning energi	127
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	498
	Bod	189
M³ ler:	1094 Varne Lilleby Triangel G: 1094/153 A konto Fjernvarme (227 - 153)	330

M³ LERE: Boligselskapet har fellesm³ ling p³ varme, varmt- og kaldt vann. M³ nedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes ³ rlig. Boligselskapet har fjernavleste m³ lere.

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med TELIA

Dersom det er inng³ tt kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller ¶n av delene.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver m³ ned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele m³ ned. Ved overtakelse p³ annen dato enn 1. m³ kjøper og selger gjør opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (p³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. p³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: S³rskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tomas Aarvak

Adresse: Ladeveien 24

Postnr/-sted: 7066 TRONDHEIM

E-post: triangelg@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 19.02.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	493
Annen formue:	25 245	Utgifter:	0	

7: P³ lydende

P³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 153	

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 415/265 - seksjon:153

Bygningstype: H³yblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang g³ rds- og bruksnr samt tomtforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene m³ ogs³ innhentes fra det offentlige registeret.

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig areal og opprinnelig antall rom registrert p³ boligene. Kommunen har oversikt over s³knadspliktige endringer som er utf³rt. De har ogs³ informasjon om eventuell vernestatus p³ bygning, reguleringsendringer etc

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ida Viken Rønning

Dato utkjrt: 19.02.26 Side 2 av 2

Sameiet Lilleby Triangel G	V³ r ref.:	1094/153	Fjdsels dato eier:	24.07.1994
Ladeveien 32	Type:	Sameie frittst³ ende		
7066 TRONDHEIM	Eiere:	Synne Nyvoll Olsen		
Organisasjonsnr:	925 226 092			

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring Polisenr: 94222139

FORSIKRING SAMEIE. Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inng³ tt felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier m³ alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid f³r v³ re opplysninger er oppdatert. Vi gj³r derfor eiere/ kj³pere oppmerksom p³ at de m³ gj³re seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0505

Etasje: 5 Oppvarmingstype: El og fjernvarme
Heis: J a BRA 74
Parkeringsstype: Kj³pt bruksrett i p.kjeller. F³lger leilighet ved salg. Se vedtektene. ()
System³ s: J a Antall rom: 0
Husdyrhold: Se vedtekter Oppr. antall rom: 4
Livsl³p standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

PARKERING:

Dersom selgers parkeringsplass(er) IKKE skal selges sammen med leilighet, m³ selger/megler opplyse dette til TOBB.

SAMMENSL³ ING:

Vedtatt sammensl³ ing av flere sameier - se vedtak ekstraordin³ rt³ rsm³rte 21.02.23.

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, mykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt n³kler til t³rkerom og utvendige kraner, m³d boks for farlig avfall etc. f³lger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

STR³d MAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med Tr³ndelagKraft om levering av str³m til v³ re beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling p³ <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registret/EHF f³ r dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkj³psrett og eierskifte (ikke forh³ ndsvarsel).

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTST³ ENDE SAMEIE. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved³ rsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ida Viken Rønning

Dato utkjørt: 19.02.26 Side 1 av 2

Sameiet Lilleby Triangel Parkering	V³ r ref.:	1135/9069	Fjdselsdato eier:	24.07.1994
Ladeveien	Type:	Tingsrettslig sameie		
7066 TRONDHEIM	Eiere:	Synne Nyvoll Olsen		
Organisasjonsnr: 925 505 358	Seksjonsnr:			

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 219

Tilleggsytelser: Parkering (1/3) 219

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Ingen kollektiv avtale inng³ tt

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: Skilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Per Halvor Bekkelund

Adresse: Ladeveien 18

Postnr/-sted: 7066 TRONDHEIM

E-post: triangelparkering@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 19.02.2026

Felleskostnader: 0

Gebyr: 0

Rente: 0

7: P³ lydende

P³ lydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 415/257

Bygningstype: Parkeringsanlegg

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring Polisenr: 94203858

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Nei

Parkeringsstype: Parkeringsplass i felles parkeringskjeller - se vedtekter ()

Systeml³ s: Nei Antall rom:

Husdyrhold: Oppr. antall rom:

Livsl³p standard: Nei Kategori: Parkering

Fasiliteter:

PARKERING

Dersom selgers ev. parkeringsplass(er) IKKE skal selges sammen med leilighet, m³ selger/megler opplyse dette til TOBB.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ida Viken Rønning

Dato utkjørt: 19.02.26 Side 2 av 2

Sameiet Lilleby Triangel Parkering	V³ r ref.:	1135/9069	Fødselsdato eier:	24.07.1994
Ladeveien	Type:	Tingsrettslig sameie		
7066 TRONDHEIM	Eiere:	Synne Nyvoll Olsen		
Organisasjonsnr:	925 505 358			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

i RSMd TEDOKUMENTER. Hvis det ikke medfølger innkalling med regnskap eller protokoll med dokumentene, har vi ikke mottatt dette fra styret. Vi ber om at dere tar kontakt direkte med styret for informasjon.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET LILLEBY TRIANGEL G

Vedtatt av årsmøtet den 07.06.2021, og endret i årsmøte 09.05.2022.

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. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. 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 klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved moderniseringsarbeider i forbindelse med innflytting, oppussing eller reparasjoner i boligen som medfører vesentlig høyt støynivå, må styret varsles, og det tillates i tidsrommet:

- hverdager klokken 0800-2000
- lørdager, søndager og helligdager klokken 1000-1800

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal 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 er i drift for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Sameiet disponerer søppelnedkast for restavfall og papir. Avfall skal ikke settes utenfor søppelnedkastene. Annet avfall (plast, glass, metall m.m.) kastes i respektive beholdere i nærområdet iht. kildesorteringsplan fra Trondheim Renholdsverk.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne, med hensyn til renhold og brannsikkerhet. Brukere av sykkel og annet utstyr med hjul, som etterlater merker på gulv eller vegg, må sørge for nødvendig vask/utbedring.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Ytre fellesdører skal alltid være lukket og låst. Ved gjennomgang må beboere passe på at uvedkommende ikke slippes inn.

5. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at regler for renhold overholdes.

Beboere som holder dyr, skal sørge for at det ikke sjenerer noen.

6. Postkasser og navneskilt

På postkassene skal det brukes standardiserte navneskilt. Opplysninger fås ved å kontakte styret. Leietakere kan selv bestille opp egne skilt (se informasjon om leverandør på innsiden av postkassa).

Skilt til dørklokken vil ha alle beboeres etternavn knyttet mot nummer på skilt. Beboer må selv melde fra dersom de ønsker anonymisering eller oppdatering av listen.

7. Andre bestemmelser

- Grilling på balkong er tillatt, men kun med elektrisk- eller gassgrill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.
- Det er ikke lov å oppbevare gassbeholder i kjeller/bod, jf. § 5 Krav til aktsomhet (Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff)
- Røyking innendørs er ikke tillatt. Dette skyldes byggets luftesystem og hensyn til andre beboere.
- Ved uaktsomhet som utløser brannalarm, skal kostnaden for utrykning dekkes av beboer.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

VEDTEKTER

SAMEIET LILLEBY TRIANGEL G

(org. nr. 925 226 092)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, senest endret av ekstraordinært årsmøte 21.2.2023, med virkning fra 7.12.2023.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Sameiet Lilleby Triangel G**. Sameiet ble opprettet ved søknad om seksjonering tinglyst den 08.11.2019, og senere reseksjonert 7.12.2023 i forbindelse med sammenslåing med eierseksjonssameiene Sameiet Lilleby Triangel A og B, Sameiet Lilleby Triangel C, Sameiet Lilleby Triangel D og Sameiet Lilleby Triangel H.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 201 boligseksjoner på eiendommen gnr.415, bnr. 265 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Det henvises til tinglyst søknad om seksjonering av 08.11.19 og reseksjonering av 7.12.2023.

Alle seksjonseiere eier en ideell andel i Realsameiet Lilleby Triangel Parkering (org.nr. 925 505 358) og en ideell andel i Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer (org.nr. 825 215 972). Sameiets parkeringsplasser, boder og sykkelparkering ligger her.

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

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte og kan bare brukes i samsvar med formålet.

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder

Sameiets parkeringsplasser, boder og sykkelparkering ligger i anleggseiendommen gnr. 415, bnr. 257 som eies og driftes av Realsameiet Lilleby Triangel Parkering, jf. punkt 1-2.

Seksjonseiere med rett til bod/parkeringsplass har sitt eierskap ivaretatt ved tinglyst realandel(er) tilknyttet den enkelte eierseksjon.

De seksjoner som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass(er) i Realsameiet Lilleby Triangel Parkering kan selge denne sammen med boligen eller separat til andre seksjonseiere i Sameiet Lilleby Triangel G. En seksjonseier kan eie og erverve en eller flere parkeringsplasser i realsameiet. Plassen kan kun leies ut til andre seksjonseiere.

Bestemmelser om dette og andre rettigheter og plikter til parkeringskjeller er regulert i egne vedtekter for Realsameiet Lilleby Triangel Parkering.

4-2 Kostnader

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- g) vegg-, golv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

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

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

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

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

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

(5) Oppfyller ikke sameiet sin vedlikeholdsplikt, skal tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene erstattes, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel- TV/ internett og kontingent til realsameiene for parkering og fellesarealer som fordeles flatt. Seksjonseierne betaler kontingent til Realsameiet Triangel Park Parkering i henhold til pkt. 4.2.

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

Dersom særlige grunner taler for det, kan visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Regelen er i hovedsak aktuell for nye kostnader som ikke var regnet med ved den opprinnelige fastleggingen av fordelingsnøkkelen.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

Vedtekter

Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøtet den 02.06.2020

1. Navn og sameiegjenstand

Sameiets navn er Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

2. Sameieandelene

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

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

3. Bruk av Eiendommen

Hver sameier har rett til bruk av Eiendommen.

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

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

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

4. Vedlikehold mv.

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

5. Fordeling av felleskostnader. Regnskap og revisjon.

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

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

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

6. Sameiermøtet

6.1 Sameiermøtet

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

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

6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

6.3 Møte

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

6.4 Innkalling til møte

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

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

6.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

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

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

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

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

6.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

7. Styret

7.1 Valg av styre

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

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

7.2 Styremøter

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

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

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

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

7.3 Styrets oppgaver

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

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

7.5 Styrets disposisjonsrett

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

8. Inhabilitet

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

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

9. Hvem som kan forplikte sameiet utad. Signatur.

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

10. Mindretallsvern

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

11. Oppløsning og bruksdeling

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

12. Sameieloven

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

13. Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

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

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

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

Vedlegg: Kart over realsameiets område

Vedtekter

Sameiet Lilleby Triangel Parkering

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

1. Navn og sameiegjenstand

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

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

Sameiere i Eiendommen er seksjonseiere i følgende boligselskap:

Sameiere i Eiendommen er seksjonseiere i følgende boligselskap:

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

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

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

2. Sameieandelene og sameiets eiendom

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

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

Dette danner grunnlag for fordeling av kostnader og stemmerett.

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

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

Parkeringskjelleren består av totalt 143 parkeringsplasser og 275 boder.

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

3. Bruk av Eiendommen

Hver sameier har rett til bruk av Eiendommen.

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

Parkering

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

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

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

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

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

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

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

Bod i Parkeringskjeller

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

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

Felles bestemmelser

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

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

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

4. Vedlikehold mv.

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

5. Fordeling av felleskostnader. Regnskap og revisjon.

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

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

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

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

6. Sameiermøtet

6.1 Sameiermøtet

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

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

6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

6.3 Møte

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

6.4 Innkalling til møte

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

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

6.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

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

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

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

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

6.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

7. Styret

7.1 Valg av styre

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

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

Ved stifting av sameiet sitter utbygger i styret.

7.2 Styremøter

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

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

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

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

7.3 Styrets oppgaver

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

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

7.5 Styrets disposisjonsrett

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

8. Inhabilitet

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

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

9. Hvem som kan forplikte sameiet utad. Signatur.

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

10. Mindretallsvern

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

11. Oppløsning og bruksdeling

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

12. Sameieloven

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

13. Kameraovervåkning

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

14. Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

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

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

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

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

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

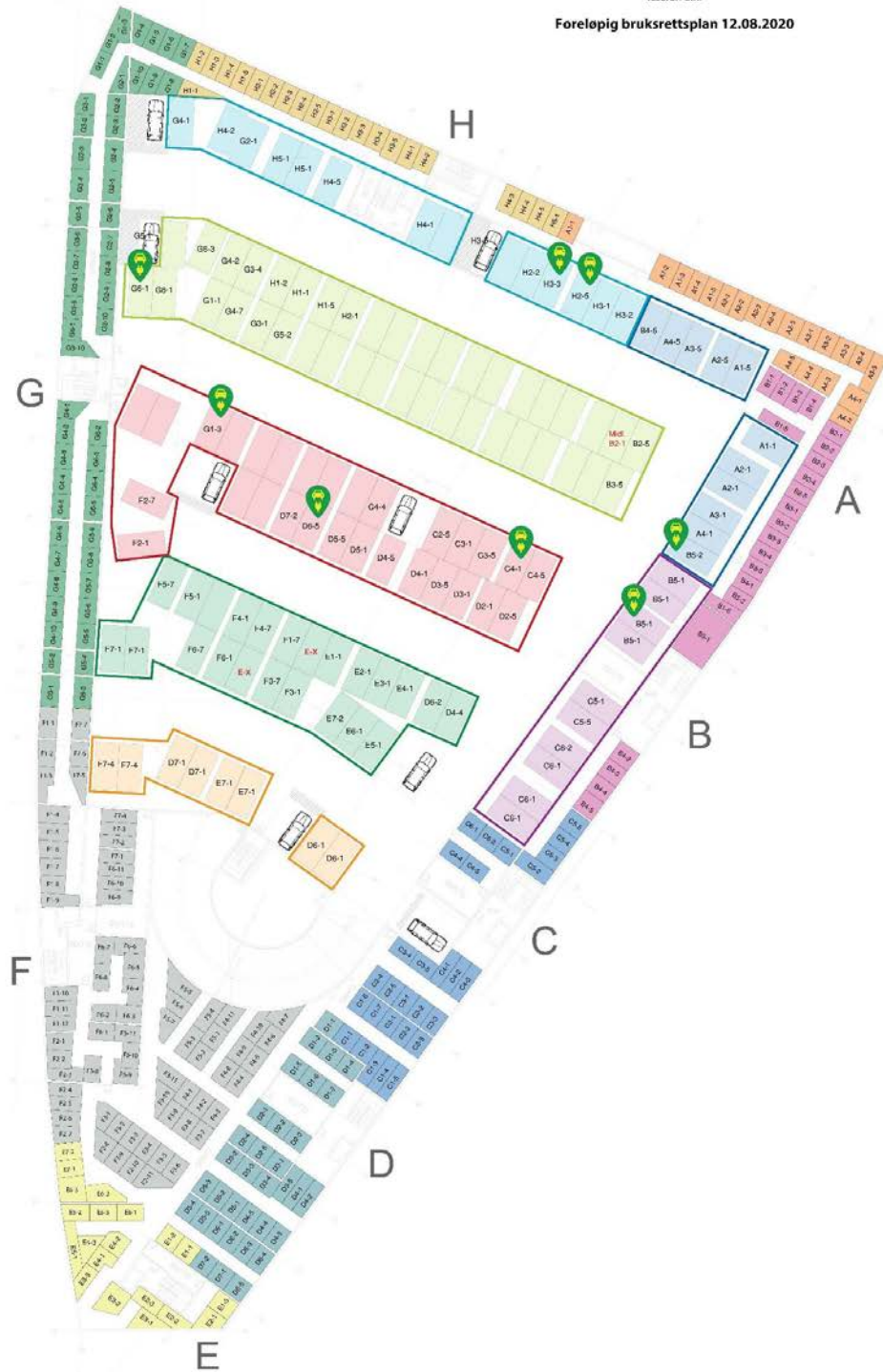
Vedlegg:

Bruksrettslpan ihh til pkt 3

Lilleby Triangel

Tips: Du kan endre hvilke lag som skal vises fra lag-panelet i PDF-læseren din.

Foreløpig bruksrettsplan 12.08.2020



Sameiet Lilleby Triangel G - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 581 056	2 909 256	2 525 000	2 658 430
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 061 280	974 913	1 061 280	976 860
Andre tillegg	1	935 856	779 772	779 076	1 411 020
Sum driftsinntekter		4 578 192	4 663 941	4 365 356	5 046 310
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-32 500	-33 292	-32 501	-49 350
Styre honorar		-230 496	-236 114	-230 500	-350 000
Forretningsfører honorar		-200 718	-406 079	-221 000	-229 000
Honorar administrative tjenester		-3 569	-22 855	-19 000	0
Eksterne honorar	3	-94 574	-1 091 106	-26 000	-18 750
Kontingent/felleskostnader	4	-1 389 091	-1 455 281	-779 076	-1 411 020
Drifts- og serviceavtaler	5	-208 398	-194 884	-260 000	-252 500
Vaktmestertjenester		-147 185	-147 763	-170 000	-135 000
Renholdstjenester		-199 488	-338 743	-275 000	-332 100
Løpende vedlikehold	6	-163 395	-73 350	-100 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	7	-603 000	0	-603 000	-603 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 028 915	-1 088 913	-1 061 280	-976 860
Forsikring		-436 327	-522 037	-430 000	-570 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-12 217	-13 827	-8 000	-8 000
Energi, felles		80 000	-123 347	-120 000	-50 000
Andre driftsutgifter	8	-80 663	-110 622	-30 000	-6 500
Sum driftskostnader		-4 750 538	-5 858 214	-4 365 357	-5 092 080
DRIFTSRESULTAT		-172 346	-1 194 273	-1	-45 770
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		54 274	93 707	20 000	50 000
Finanskostnader		-925	0	0	0
Netto finansposter		53 349	93 707	20 000	50 000
Resultat før skattekostnad		-118 997	-1 100 567	19 999	4 230
Ordinært resultat etter skatt		-118 997	-1 100 567	19 999	4 230
ARSRESULTAT	9, 12	-118 997	-1 100 567	19 999	4 230
Disponering av totalresultat:		-118 997	-1 100 567	19 999	4 230
Overført fra annen egenkapital		-118 997	-1 100 567	0	0

Org.nr: 925 226 092 - 1094

Årsmelding 2024 for Sameiet Lilleby Triangel G

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Lilleby Triangel G for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Ludvig Lyng Henriksen
Styremedlem, Tomas Aarvak
Styremedlem, Gisle Bævre
Styremedlem, Eivind Hovdegård Furdal
Styremedlem, Thea Elise Andersen
Varamedlem, Siri Therese Grebstad Klomsten
Varamedlem, Per Halvor Bekkelund
Varamedlem, Fidan Argin Kisa

Styrets arbeid:

Året 2024/25 er det første året etter gjennomført fusjon mellom de 5 tidligere sameiene/bygetrinnene på Lilleby Triangel. Sammenslåingen førte til en helt ny styresammensetning med 5 nye representanter. Det er i Sameiet Lilleby Triangel G avholdt 12 styremøter. I tillegg er Eivind Hovdegård Furdal og Ludvig Lyng Henriksen representert i Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer og Sameiet Lilleby Triangel Parkering, hvor det er avholdt 20 styremøter hver, i tillegg til flere ekstraordinære møter knyttet til gulvvarmesaken og erklæringen mellom bolig og næring vedrørende rett til bruk av arealer. Det har også blitt gjennomført femårsbefaring i regi av Realsameiet.

Sammenslåing og stordriftsfordeler:

Et av de mest sentrale argumentene for sammenslåing var stordriftsfordeler og kostnadsbesparelse ved sammenslåing av sameiene. Vi opplevde allerede fra sammenslåingsdatoen besparelser ved redusert forretningsfører- og revisjonshonorar, men det gjensto fortsatt mye å hente på øvrige avtaler. En del av styrets arbeid har derfor vært å gjennomgå eksisterende avtaler og konkurranseutsette de avtalene hvor det har vært hensiktsmessig. Dette har resultert i besparelser når det kommer til den kollektive avtalen med Telia, felles forsikringspremie for bygg og parkeringsanlegg, samt drifts- og serviceavtale med TOBB Byggdrift, for å nevne noen. I tillegg er avtalen for vaktmester- og renholdstjenester gjennom TOBB Byggdrift reforhandlet, slik at det nå er inngått en felles avtale for hele Lilleby Triangel, inkludert Sameiet Lilleby Triangel F.

Økonomisk situasjon:

Sameiet har frem til 2024 hatt en tilfredsstillende økonomi, men det har dessverre vært utfordringer knyttet til økonomien i Realsameiet, hvor det i perioder har vært behov for å gjøre ekstraordinære innskudd fra sameiene. Dette har resultert i at det er brukt av sameiets reserver, noe som også er forklaringen på årets underskudd. En av våre første aksjoner i Realsameiet var, på bakgrunn av dette, å ta en grundig gjennomgang av økonomi og drift, slik at vi kunne fastsette en kontingent som var tilstrekkelig for å dekke nødvendig drift. Basert på denne gjennomgangen så vi det som nødvendig med justeringer av kontingenten i juli 2024 og januar 2025.

På den positive siden ønsker vi å trekke frem at sameiet fra 2024 har startet en systematisk avsetning til fremtidig vedlikehold. Det er i regnskapet for 2024 avsatt kr. 3.000,- per seksjon, totalt kr. 603.000,-, som avsettes på en konto for øremerket midler til fremtidig vedlikehold. Dette er et viktig grep for å skape langvarig økonomisk trygghet for beboerne på Lilleby Triangel.

Fellesaktiviteter:

I 2024 har det blitt gjennomført et beboermøte med blant annet enkel servering i vår egen

paviljong. På eget initiativ er det opprettet et designert hagelag som jobber for å holde våre felles grøntområdene i stell. Vi ønsker også å trekke frem Lillebyfestivalen, som er et positivt tilskudd til nærmiljøet, hvor sameiet bidrar aktivt.

Styret i Sameiet Lilleby Triangel G

Årsmeldingen er godkjent av styret.



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	415	265	0	153	Ladeveien 32, 7066 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Sentrumsformål - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	2825.04m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
5001 r20130048	Jarleveien/Ladeveien, del av Lilleby (25.8.2016)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1773.02m ²

RELATERTE PLANER

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

BEBYGGELSESPÅN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Ja	
5001 k20110088	Lade og Leangen

5001 r20220031 Fv 6668, Maskinistgata, del av Strandveien og Stiklestadveien

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

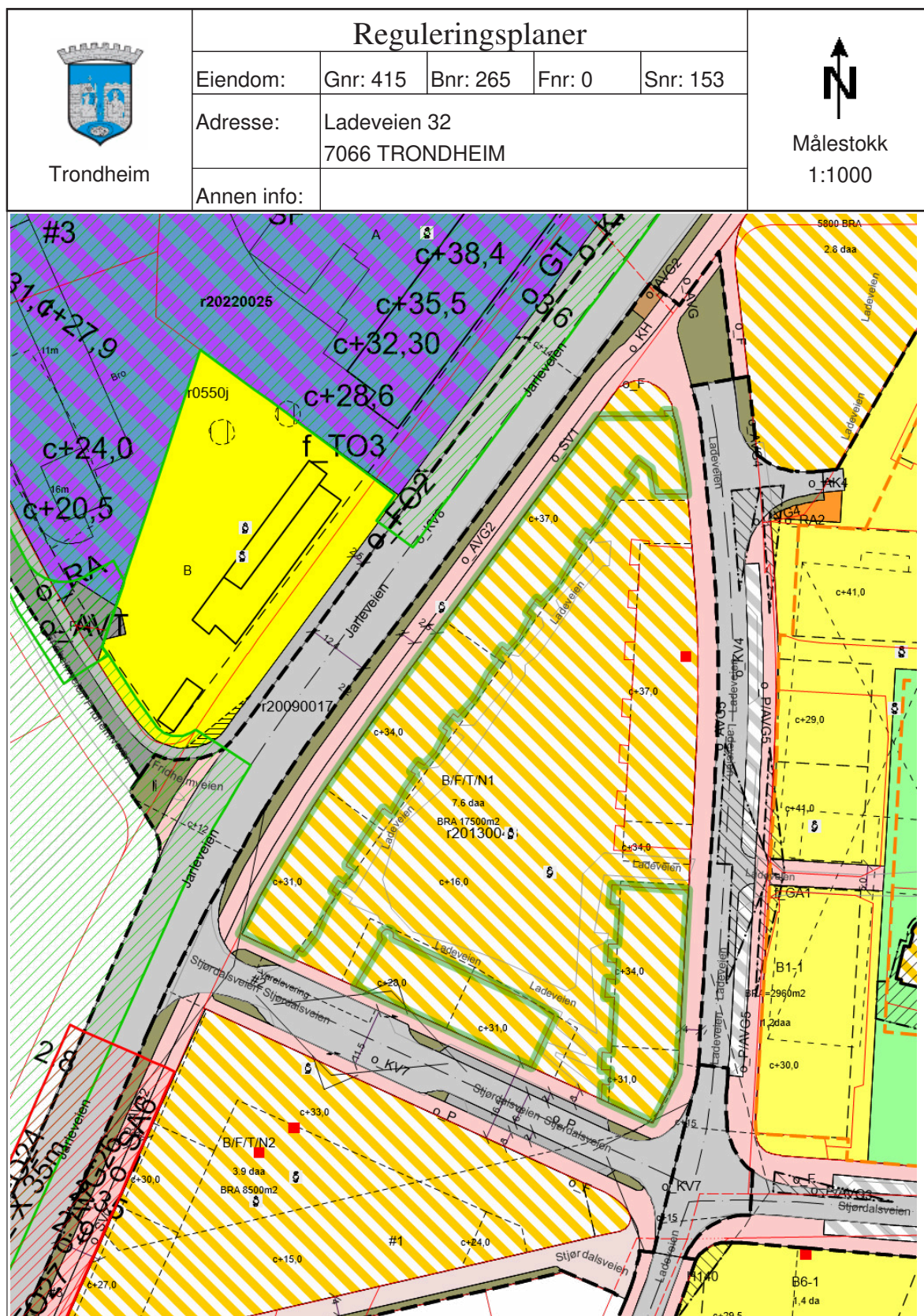
PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

5001 r20180039	Reina
5001 r20180046	Jarlheimsletta
5001 r20220025	Fridheimveien 1 og 3 og Jarleveien 12

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Tegnforklaring

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref: 13/29177 r20130048

Jarleveien/Ladeveien, del av Lilleby

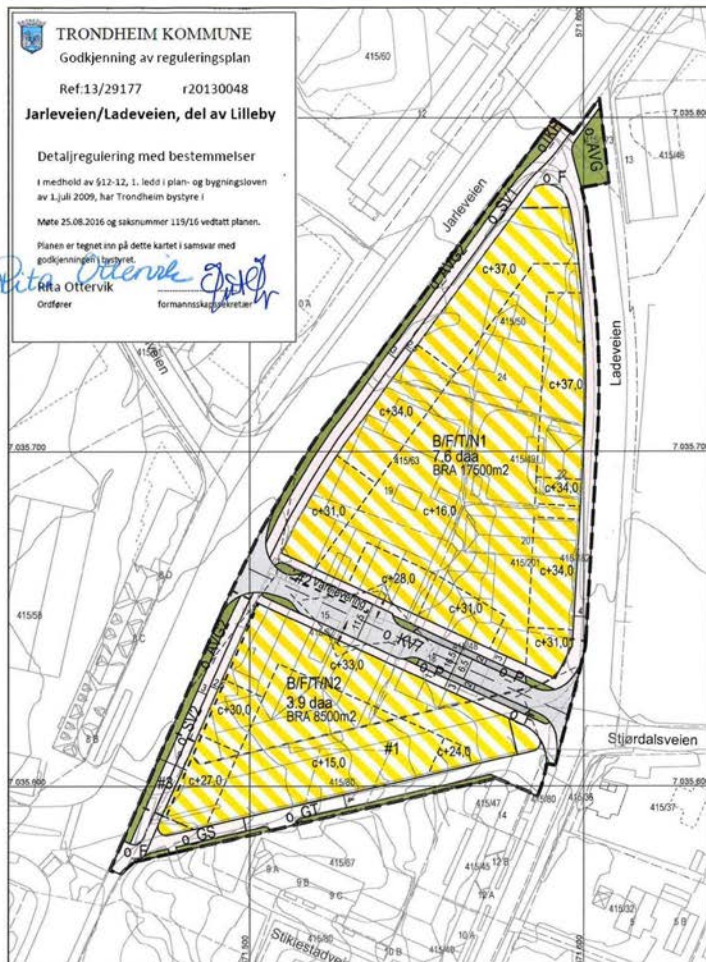
Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009, har Trondheim bystyre i møte 25.08.2016 og saknummer 115/16 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samvær med godkjenningstegnet

Pir II AS
Rita Ottavik
Ordfører

Pir II AS
formannskapet



TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-7 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
- Bolig/forretning/tjenesteyting/næring

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gatetun (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Sykkelveg/-felt (2017)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkeringsplasser (2082)

§12-7 BESTEMMELSER

- #1 - Eksisterende kjøreveg
- #2 - Varelevering
- #3 - Superbussholdeplass

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Plan grense
- Grense for arealformål
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Friskilte
- Linje for regulert høyde
- Grense for bestemmelsesområde
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Eurof89 - UTM32 Kartuttrekk pr dato: juni 2016
Høyde referanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvivalens 1m 0 10 20 30 40 50 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av
Jarleveien/Ladeveien, del av Lilleby

Målestokk
1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Just. Ny Stjerdalsvei Superbussholdeplass	20.04.2016	BH			
Holddeplass s.buss, GS gmi Stjerdalsvei	20.04.2016	BH			
Til sluttbehandling	06.06.2016	BM/TK			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedtatt i reguleringsarbeidet	19.03.2014	
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	12.05.2015	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget - utsatt	20.10.2015 - utsatt	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget - utsatt	09.11.2015 - utsatt	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	24.11.2015	
Offentlig ettersyn	01.12.2015 - 16.01.2016	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	28.06.2016	
Behandlet i miljø- og utviklingskomiteen	11.08.2016	
Godkjent i bystyret	25.08.2016	

Plan utarbeidet av:	Pir II AS	Reguleringsplan nr:	r20130048
Planen er fremmet av:	Koteng Bygg AS	Kommunens sak nr:	13/29177
Dato:	10.04.2015		



Tegnforklaring

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



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

NORGESHUS AS

Postboks 161
7223 MELHUS

Vår saksbehandler
Bjørn Carsten Ådland

Saksnummer
BYGG-20/82863
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Iren Hansen

Dato
30.04.2021

Jarleveien 19 m. fl., midlertidig brukstillatelse for Bygg D og E samt pergola Bygg A

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 415/62, 415/261, 415/263, 415/264, 415/265, 415/266
Bygningsnummer: 300668667, 300668669
Ansvarlig søker: NORGESHUS AS
Tiltakshaver: LADEJARLEN UTVIKLING AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bjørn Carsten Ådland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LADEJARLEN UTVIKLING AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
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 09.04.2021. Søknaden er komplettert 23.04.2021 (med hensyn til å bekrefte at forhold som gjenstod og var av sikkerhetsmessig betydning var utført) og 30.04.2021 som tilsvarende kommunens spørsmål om brannsikkerhet knyttet til bruk av royalignpregnerte materialer uten tilstrekkelig forskriftsmessig dokumentasjon).

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

Vi viser for øvrig til ansvarlig uavhengig kontrollerende brannkonsulent TekØk AS sin vurderinger (i korte trekk: at det er begrensede muligheter for brannspredning knyttet til bruk av royalignpregnert trevirke i prosjektet, samt at det med enkelte skjønnsmessig akseptable faglige forbeholdsmessig vurderes ikke å berøre personsikkerhet i bygningsmassen) som arkiveres på sak.

Vi viser videre til nylig offentliggjort informasjon om at Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) har vedtatt en endring i regelverket slik at byggeprosjekter med royalkledning nå skal kunne få brukstillatelse og ferdigattest uten å behøve å være i strid med plan- og bygningsloven.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket: BYGG D og BYGG E, samt pergola på takterrasse over BYGG A.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest: Bygg F og fase 2 i kjeller.

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.05.2022.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

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 Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

Nabolagsprofil

Ladeveien 32 - Nabolaget Lilleby - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Ladeveien Linje 2, 54, 106	1 min 0.1 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	7 min 0.5 km
Strandveien Buss, tog	12 min 1 km
Trondheim S Buss, ferge, flybuss, tog	5 min 2.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.3 km

Skoler

Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	4 min 0.4 km
Lade skole (1-10 kl.) 661 elever, 38 klasser	7 min 0.6 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	21 min 1.7 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 85 elever, 3 klasser	18 min 1.5 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	24 min 1.9 km
Cissi Klein videregående skole	21 min
Bybroen videregående skole 210 elever	8 min 3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

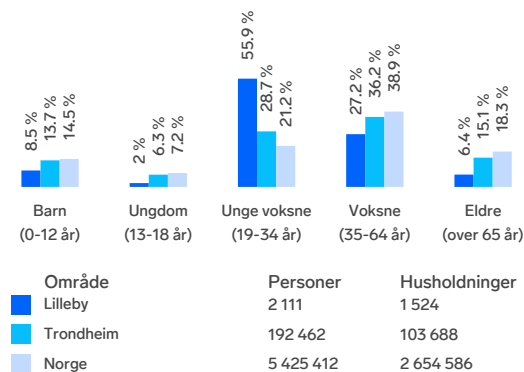
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn	8 min 0.7 km
Stabburet barnehage (2-5 år) 79 barn	10 min 0.8 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5 år) 40 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Lilleby PostNord	1 min 0.1 km
Coop Extra Lilleby PostNord	3 min 0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Sykkel



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 78/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 76/100

Sport



Jarlebanen - kgb

Fotball

4 min

0.3 km



Lilleby skole

Aktivitetshall, ballspill

5 min

0.4 km



Flex Gym

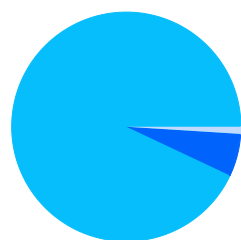
2 min



Impulse Treningssenter Lade

10 min

Boligmasse



6% rekkehus
93% blokk
1% annet

«Stille, rolig, nært det meste»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



LadeTorget

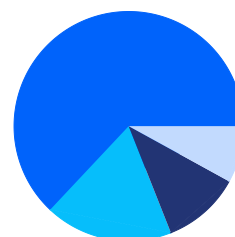
9 min



Boots apotek LadeTorget

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



63% i barnehagealder
18% 6-12 år
8% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

54%

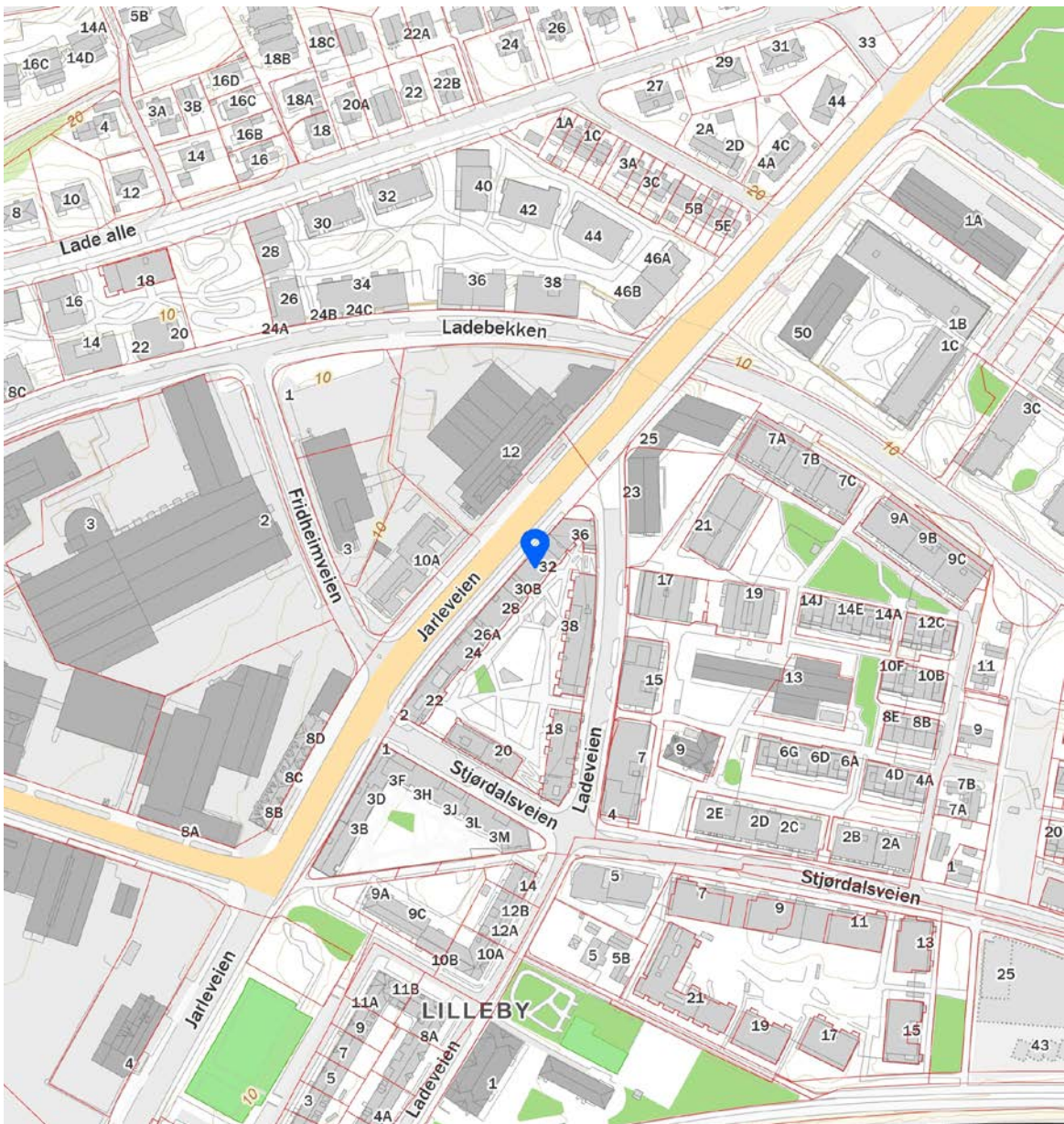
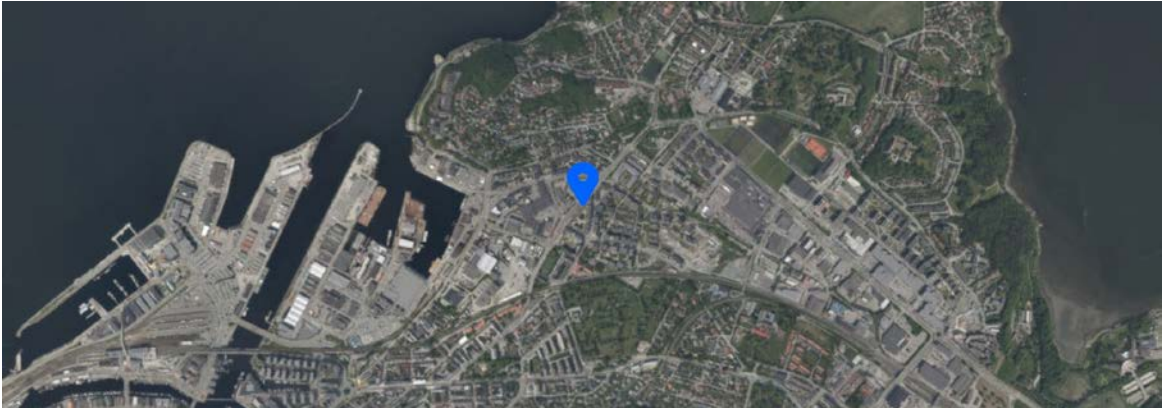
Lilleby
Trondheim
Norge

Sivilstand

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



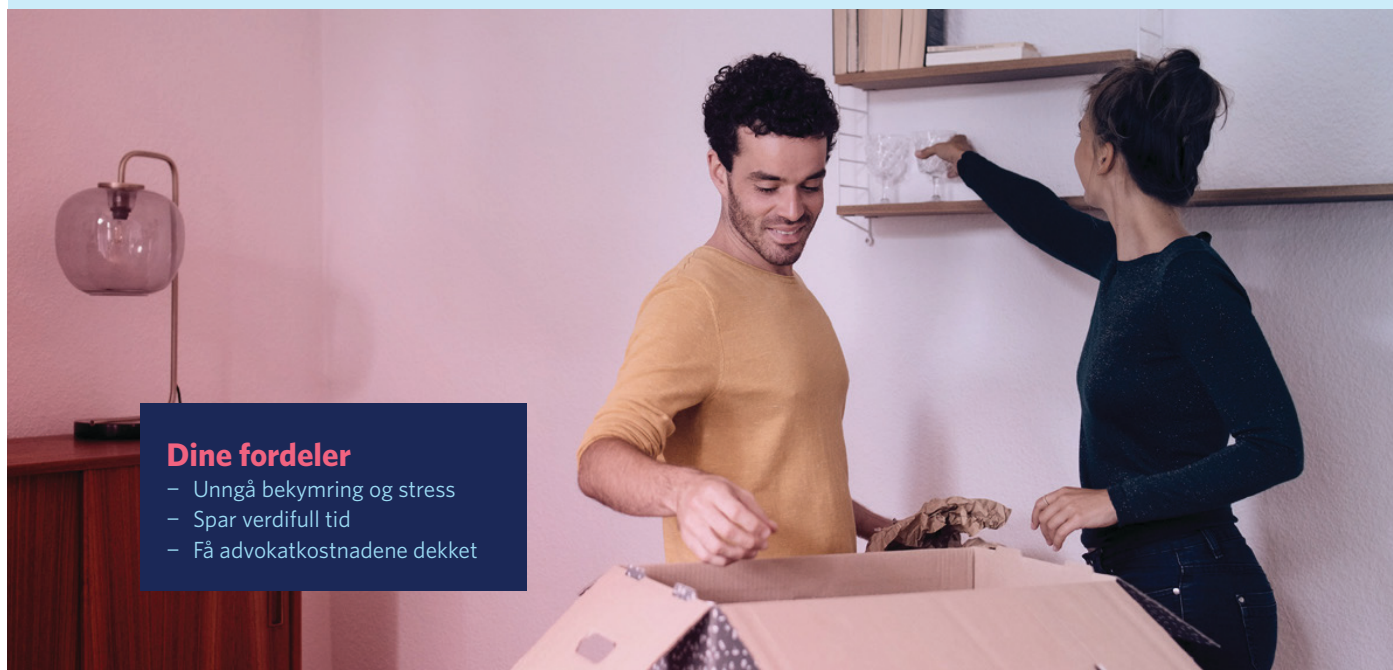
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

eskil.wahl@emera.no

+47 970 54 433

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



Eskil Wahl
eskil.wahl@emera.no
970 54 433

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Trondheim
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING