PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

LADEBEKKEN 15
-
VEDLEGG SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Ladebekken 15
7066 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2023
BRA: 49 m^2
BRA-i: 45 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	0	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Ladebekken 15
7066 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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/34207

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.8.2025

Rapportdato
6.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Bartnes Karevold**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ladebekken 15, 7066 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	415	Bruksnr:	288	Festenr:	
Seksjonsnr:	26	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2023**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet i 5. etasje i en boligblokk bestående av 12 etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong/ tre, og er utvendig kledd med stående panel og fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer 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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	49	45	4	0	7
Totalt m²	**49**	**45**	**4**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	45	45	0	Entre, stue/kjøkken, bad og soverom	
Totalt m²	**45**	**45**	**0**		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er utkraget balkong med glassrekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei
Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Det er etasjeskille i betongdekke.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

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-1**
Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer: Kombinert fryse og kjøleskap, oppvask, stekeovn og koketopp. Komfyrvakt og vannstoppesystem.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannvarsler i tak, sprinkler og brannslukker.	

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.7 Vannledninger

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

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Det er el-skap i entre, det er automatsikringer i skapet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Det er vannbåren varme til gulv, tilkoblet fjernvarmeanlegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er balansert ventilasjon i boenheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2023	
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-1**

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv, malt himling.	
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-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Rustfritt stål
Det er hjørnesluk i rustfritt stål.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er vegghengt toalett, servantskap med servant, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

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.	

Dokumentasjon

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

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Varmesentral

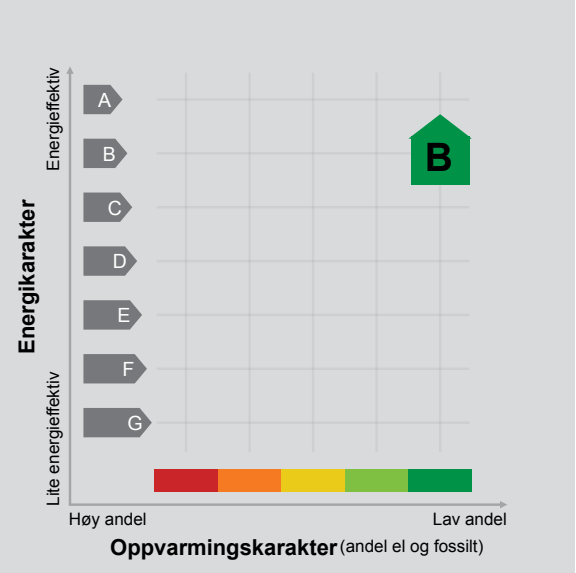
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Ladebekken 15
Postnummer	7066
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	415
Bruksnummer	288
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300932954
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-151852
Dato	06.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

5. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251117

Selger 1 navn
Anne Bartnes Karevold

Gateadresse
Ladebekken 15

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: 1

Antall måneder: 8

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

Document reference: 114251117

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

Svar: Nei

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: Nei

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: Nei

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: Ladeboks på egen parkeringsplass i parkeringskjeller

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: Nei

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

Document reference: 114251117

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251117

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at 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.

Document reference: 114251117

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Karevold	a324fc5c3995512cc67f7e daa33cf3dcee6c3499	06.08.2025 11:08:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251117

- 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

Vedtekter

for

Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2

Vedtatt på sameiermøte den 08.06.21

§ 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Nye Lilleby Fellesareal 2.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, forvalte felles uteoppholdsareal, lekeområder, sykkelparkering, adkomstarealer, felles utomhus belysning og andre fellesfunksjoner for hele eiendommen gnr. 415 bnr. 178 i Trondheim kommune.

2.2 Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene og parkeringssameiene i prosjektet Nye Lilleby, i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (eierseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2 sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom.

Eierandelen tilsvarer 1 ideell andel per matrikkelenhet. Nevner utvides trinnvis iht. utvidelsen av Eiendommen (utbygging av nye byggetrinn). Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på årsmøte. Sameierne er seksjonseierne i følgende eiendommer:

	Gnr./Bnr.	Sameierbrøk
Sameierne i Sameiet Verkstedgården 1	415/271	46/321
Sameierne i Sameiet Gartner Lunds Hage 1	415/274	23/321
Sameierne i Sameiet Verkstedgården 2	415/282	56/321
Sameierne i Sameiet Ståltaugen 1	415/293	36/321
Sameierne i Sameiet Ståltaugen 2	415/294	36/321
Sameierne i Sameiet Gartner Lunds Hage 2	415/287	10/321
Sameierne i Sameiet Tårn 12	415/288	53/321
Sameierne i Sameiet Verkstedgården 3	415/289	61/321

3.2 Sameiets eiendom er gnr. 415 bnr. 178 i Trondheim Kommune. Sameiets område er definert jf vedlagte kart - se eget vedlegg 1. Uteoppholdsarealet omfatter felles areal for lek, ferdsel, opphold vei, adkomst, benker, sitteplasser, lekeapparater, m.m.

Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i fellesarealet, er ferdigstilt, innehar utbygger Lilleby Eiendom AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. § 13. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. §10.

§ 5 Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

§ 6 Betaling av felles utgifter

6.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

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

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

6.2 Som kostnader på sameiets område anses blant annet:

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

§ 7 Ordinært sameiermøte

7.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for

medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9 Sameiets styre

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

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §13

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

9.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre

instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

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

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

9.6 Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

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

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

§ 10 Ordensregler

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

§ 11 Diverse bestemmelser

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

§ 12 Oppløsning.

12.1 Sameiet kan ikke oppløses.

§ 13 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

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

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Lilleby Eiendom AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

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

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas

etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

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

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

5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunaleavg., forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht pro & contra avregning.

oOOo

V E D T E K T E R

for

Sameiet Tårn 12, org. nr. 931 701 150

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Tårn 12. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13.02.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 53 boligseksjoner på eiendommen gnr. 415, bnr. 288 i Trondheim kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

BESKYTTET

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, foliering, skjerming som festes mot glass, bambus, balkongskjermer, boblebad/badestamp, blomsterkasser på glassrekkverk fastmontert belysning og lignende.

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

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates. Styret kan kreve at innretninger/tiltak følger bestemte farger for å sikre en helthetlig og estetisk fasade.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Parasoller skal være ensfargede i krem, beige, brun,

BESKYTTET

grå eller svart fargetone. Solskjerming og tilhørende beslag skal ha samme utseende og farger som eksisterende solskjerming.

(8) Leilighetene i 1. etasje har midlertidig enerett med tilhørende drift- og vedlikeholdsansvar til hageareraler iht. vedlagt bruksrettsplan vedlegg 1.

(9) Seksjonseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt hageareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(10) Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan avklares med «Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 5».

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser, boder og felles utomhusområder

4-1 Organisering av parkeringsplasser og boder

(1) Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 5 gnr. 415 bnr. 286. Sameiet etableres som et tingsrettslig sameie. Seksjonseiere som har rett til parkering i parkeringskjeller får rettigheten sikret ved tinglyst realandel i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 5. Seksjonseier blir etter dette sameier i garasjesameiet og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

(2) Realandel tinglyst for parkering kan selges og overskjøtes til andre eiendommer innenfor reguleringsplanområdet r. 20090017.
Realandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon og som representerer bod, kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon.

(3) Drift av parkeringskjeller vil foregå via Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 5 org.nr. 931 148 613. Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 5 har egne vedtekter og budsjett som regulerer forholdet mellom eierne.

(4) Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller kan finne sted først etter ferdigstillelse av alle matrikkelenhetersom skal ha rettigheter i parkeringskjeller.
Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Sameiet bærer alle kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt fra overtakelsestidspunktet.

4-2 Organisering av felles utomhusarealer

(1) Samtlige seksjoner vil bli eier av en ideell andel i felles utomhusområder, Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2 org.nr. 927 342 723, gnr. 415 bnr. 178 som er felles grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Dette er organisert ved at den

BESKYTTET

enkelte bruksenhet får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon.
Seksjonseier blir etter dette sameier i Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2 og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

(2) Fellesarealer overskjøtes med ideell andel til alle eiendommer innenfor reguleringsplanen. Dette gjøres helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt. Sameiet bærer alle kostnader for de arealer som til enhver tid er overtatt.

(3) Gjennom Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2 er man pliktig til å vedstå seg og respektere realsameiets rettigheter og plikter. Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste. Kostnadene ved forvaltning av «Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2» vil bli belastet via boligsameiets felleskostnader.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet. Seksjonseier skal vedlikeholde terrasse/balkonggulv. Dersom man ikke ønsker å holde treverket ubehandlet skal det benyttes klar/transparent beis eller olje.

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

BESKYTTET

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

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dette gjelder kostnader forbundet med kabel-TV/bredbånd og felleskostnader til Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2, som deles likt mellom tilknyttede seksjoner/matrikkelenheter. Felleskostnader til Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 5 fordeles mellom tilknyttede matrikkelenheter etter eierbrøk for dette sameiet.

Det er installert individuelle målere for fjernvarme, herunder varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc., for hver eierseksjon. Ved avregning fordeles kostnadene iht. målt forbruk. Kostnader til energiservice (avlesing, avregning og fakturering) fordeles likt pr. seksjon eller målepunkt som avregnes.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk. Dersom særlig grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dette gjelder kostnader forbundet med kabel-TV/bredbånd og felleskostnader til Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2, som deles likt mellom tilknyttede seksjoner/matrikkelenheter. Felleskostnader til Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 5 fordeles mellom tilknyttede matrikkelenheter etter eierbrøk for dette sameiet. Utgifter knyttet til serviceavtale for screens fordeles utifra nytte.

6-3 Panterett for seksjonseiernes 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 besluttes 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 av bruksenheten (utkastelse)

BESKYTTET

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller 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.

BESKYTTET

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

BESKYTTET

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

BESKYTTET

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

BESKYTTET

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

BESKYTTET

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

BESKYTTET

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

12. Prosjektet Nye Lilleby

Prosjektet er planlagt gjennomført i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 1100 boliger.

Selger/utbygger fastsetter egne vedtekter for sameiene for felles utomhus- (Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2) og parkeringseiendommene innenfor reg plan 20090017 (Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 5). Sameiet Tårn 12 vil være forpliktet av disse vedtektene, herunder forpliktet til å betale sin andel av kostnadene til drift og vedlikehold av anleggseiendom og opparbeidede utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet. Sameiet andel av disse kostnadene vil inngå i felleskostnadene, jf § 6.

Inntil utbyggingsprosjektet «Nye Lilleby» er ferdig utbygget er Sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som evt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Sameierne må påregne at det kan bli rokeringer av tildelte parkeringsplasser på grunn av bygningsmessig arbeid i parkeringskjeller.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

BESKYTTET

Vedtekter

for

Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6

org. nr. _____.

Vedtatt på sameiermøte 08.06 2021, vedtatt endringer sameiermøte 30.05.24

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets område med bygninger, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.

2.2 Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige bolig- og parkeringssameiene i prosjektet Nye Lilleby, samt Sameiet Lilleby Fellesareal/ Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2 i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (eierseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6 sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En bod tilsvarer en eierandel på 1, en MC-plass/transportsykkelplass tilsvarer en eierandel på 1 og en garasjeplass tilsvarer 2 andeler.
Nevner utvides trinnvis iht. utvidelsen av eiendommen (utbygging av nye byggetrinn).
Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på sameiermøte.

3.2 Sameiere i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6 er seksjonseiere i følgende boligselskaper:

Sameiet Verkstedgården 1	gnr 415 bnr 271 snr 1 - 46
Sameiet Verkstedgården 2	gnr 415 bnr 282 snr 1 - 56
Sameiet Gartner Lunds Hage 1	gnr 415 bnr 274 snr 1-23
Sameiet Ståltaugen 1	gnr 415 bnr 293 snr 1-36
Sameiet Ståltaugen 2	gnr 415 bnr 294 snr 1-36
Sameiet Tårn 12	gnr 415 bnr 288 snr 1-53
Sameiet Verkstedgården 3	gnr 415 bnr 289 snr 1 - 61
Sameiet Gartner Lunds Hage 2	gnr 415 bnr 290 snr 1 – 4

Sameiet Smelteverket 1 gnr 415 bnr 296 snr 1 - 41

Lilleby Eiendom AS, org.nr. 992654783, på vegne av fremtidige sameier

Lilleby Eiendom AS org.nr. 992654783, kan foreta oppdatering av opplistede sameiere etter hvert som nye tilknyttede matrikkelenheter ferdigstilles.

3.2 Sameiets eiendom er definert til følgende eiendommer:

Gnr 415 bnr 270, 286 og 292, i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

3.3 Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger. Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjelleren, er ferdigstilt, innehar utbygger Lilleby Eiendom AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. § 13. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

4.1 Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

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

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

4.4 Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

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

4.7 Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

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

4.9 Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

4.10 Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Bruk av plasser til bildelingsordninger anses ikke som næring. Utleie av garasjeplass iht. §6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av sameiermøtet iht. §11.

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

§ 5 Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

5.4 Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

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

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod

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

6.2 En sameieandel med rett til parkeringsplass kan selges eller overskjøtes til andre matrikkelenheter/eiendommer innenfor reguleringsplan, r. 20090017.
Hvis en sameier har en eierandel svarende til flere enn en p-plass, og kun har overført en plass sammen med seksjonen kan styret når som helst senere kreve at denne plassen selges, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv. Andelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 mnd. forut for salget.

6.3 En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere/andelseiere innenfor reguleringsplan 20090017.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til

sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet

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

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

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 6 behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

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

§ 7 Betaling av fellesutgifter

7.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

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

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

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av andel

7.2 Som fellesutgifter anses blant annet:

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

§ 8 Ordinært sameiermøte

8.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

9.1 Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 10 Sameiets styre

10.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og inntil 14 styremedlemmer med inntil ett personlig varamedlem hver, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene som ligger til garasjeeiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §14

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

10.3 Styret skal blant annet:

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

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

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

10.6 Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

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

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

§ 11 Ordensregler

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

§ 12 Diverse bestemmelser

Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 6 plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 13 Oppløsning.

Sameiet kan ikke oppløses.

§ 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 frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder. Parkeringskjellere bygges ut trinnvis og ferdigstilte deler av kjeller innlemmes i sameiet etter hvert som de ferdigstilles og overtas.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Lilleby Eiendom AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

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

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

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

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

5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avg., forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht pro & contra avregning.

6. Bestemmelser i §14 kan bare slettes etter samtykke fra utbygger, Lilleby Eiendom AS, org.nr. 992 654 783.

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET TÅRN 12

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

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

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

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

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

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

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

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen.
Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Gassbeholdere skal ikke oppbevares i boder i kjeller eller loft.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.
Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.
Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i

BESKYTTET

kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

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

6 DYREHOLD

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

7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, så lenge det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.
På søndager og helligdager og mellom kl 23^{00} og 07^{00} på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

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

8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

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

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

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

Ordensreglene er vedtatt i ekstraordinært årsmøte 12.05.2023

BESKYTTET

SAMEIET TÅRN 12
ORG.NR. 931 701 150, KUNDENR. 1928

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 325 828	178 983	1 253 000	1 438 000
Andre inntekter	3	73 953	735 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 399 781**	**913 983**	**1 253 000**	**1 438 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	0	-5 640	-14 100
Styrehonorar	5	-40 000	0	-40 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 392	-13 785	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-85 000	-5 000	-72 000	-94 000
Konsulenthonorar	7	-11 780	0	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-84 536	-27 806	-170 000	-207 000
Forsikringer		-103 283	-16 932	-100 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-1 858	-612	0	-2 000
Garasjer		0	0	-182 400	-182 000
Kostnader sameie		-263 200	0	-95 400	-95 400
Energi/fyring	10	-26 068	-76 851	-140 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-244 854	0	-300 000	-312 000
Andre driftskostnader	11	-256 575	-59 307	-133 000	-295 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 130 186**	**-200 294**	**-1 261 440**	**-1 506 500**
DRIFTSRESULTAT		**269 595**	**713 689**	**-8 440**	**-68 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 712	555	0	0
Finanskostnader	13	-502	-230	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**13 210**	**325**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**282 805**	**714 014**	**-8 440**	**-68 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		282 805	714 915		

SAMEIET TÅRN 12
ORG.NR. 931 701 150, KUNDENR. 1928

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		385	6 140
Forskuddsbetalte kostnader		104 031	8 466
Driftskonto OBOS-banken		446 240	875 119
Sparekonto OBOS-banken		509 500	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 060 156**	**889 725**
SUM EIENDELER		**1 060 156**	**889 725**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		997 720	714 915
SUM EGENKAPITAL		**997 720**	**714 915**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 672	21 797
Leverandørgjeld		33 578	148 013
Annen kortsiktig gjeld	14	2 187	5 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**62 436**	**174 810**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 060 156**	**889 725**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 11.02.2025
Styret i Sameiet Tårn 12

Monika Lie Larsen Janne Rishaug Tiril Skaane Dåstøl

Sebastian Ayer Nergård André Bakken

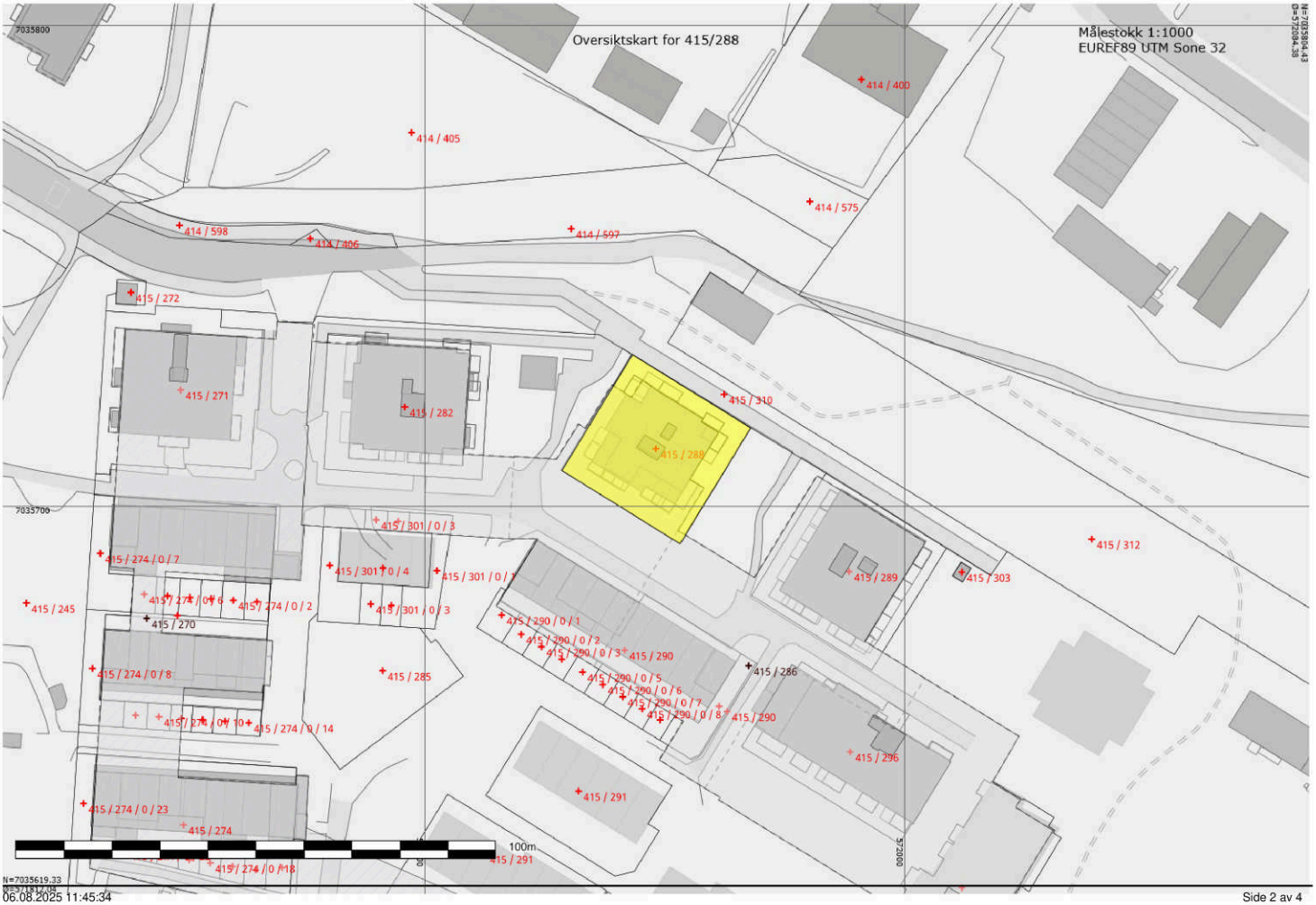
Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**415**	**288**	**0**	**26**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 415/288
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
7035800
7035700
572000
414 / 400
414 / 405
414 / 575
414 / 598
414 / 406
414 / 597
415 / 272
415 / 271
415 / 282
415 / 310
415 / 280
415 / 301 / 0 / 3
415 / 274 / 0 / 7
415 / 301 / 0 / 4
415 / 301 / 0 / 1
415 / 245
415 / 274 / 0 / 6
415 / 274 / 0 / 2
415 / 270
415 / 301 / 0 / 3
415 / 289
415 / 303
415 / 312
415 / 290 / 0 / 1
415 / 290 / 0 / 2
415 / 290 / 0 / 3
415 / 290
415 / 274 / 0 / 8
415 / 285
415 / 290 / 0 / 5
415 / 290 / 0 / 6
415 / 290 / 0 / 7
415 / 290 / 0 / 8
415 / 286
415 / 290
415 / 274 / 0 / 10
415 / 274 / 0 / 14
415 / 296
415 / 291
415 / 274 / 0 / 23
415 / 274
415 / 274 / 0 / 18
100m
N=7035619.33
E=571837.05


414 / 597
415/288 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
1
2
3
4
28.11
28.20
28.07
28.20
415 / 310
415 / 288
415 / 282
415 / 301 / 0 / 3
415 / 301 / 0 / 4
415 / 301
415 / 301 / 0 / 1
415 / 289
415 / 290 / 0 / 1
415 / 290 / 0 / 2
415 / 290
415 / 290 / 0 / 4
50m
7035700
572000

Areal og koordinater

Areal: 820,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035711,88 Øst: 571948,21

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035731,51	571943,17	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			29,11	Ikke hjelpelinje		10	
2	7035716,27	571967,98	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			28,20	Ikke hjelpelinje		10	
3	7035692,25	571953,22	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			29,07	Ikke hjelpelinje		10	
4	7035707,46	571928,45	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			28,20	Ikke hjelpelinje		10	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 288	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Ladebekken 15 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

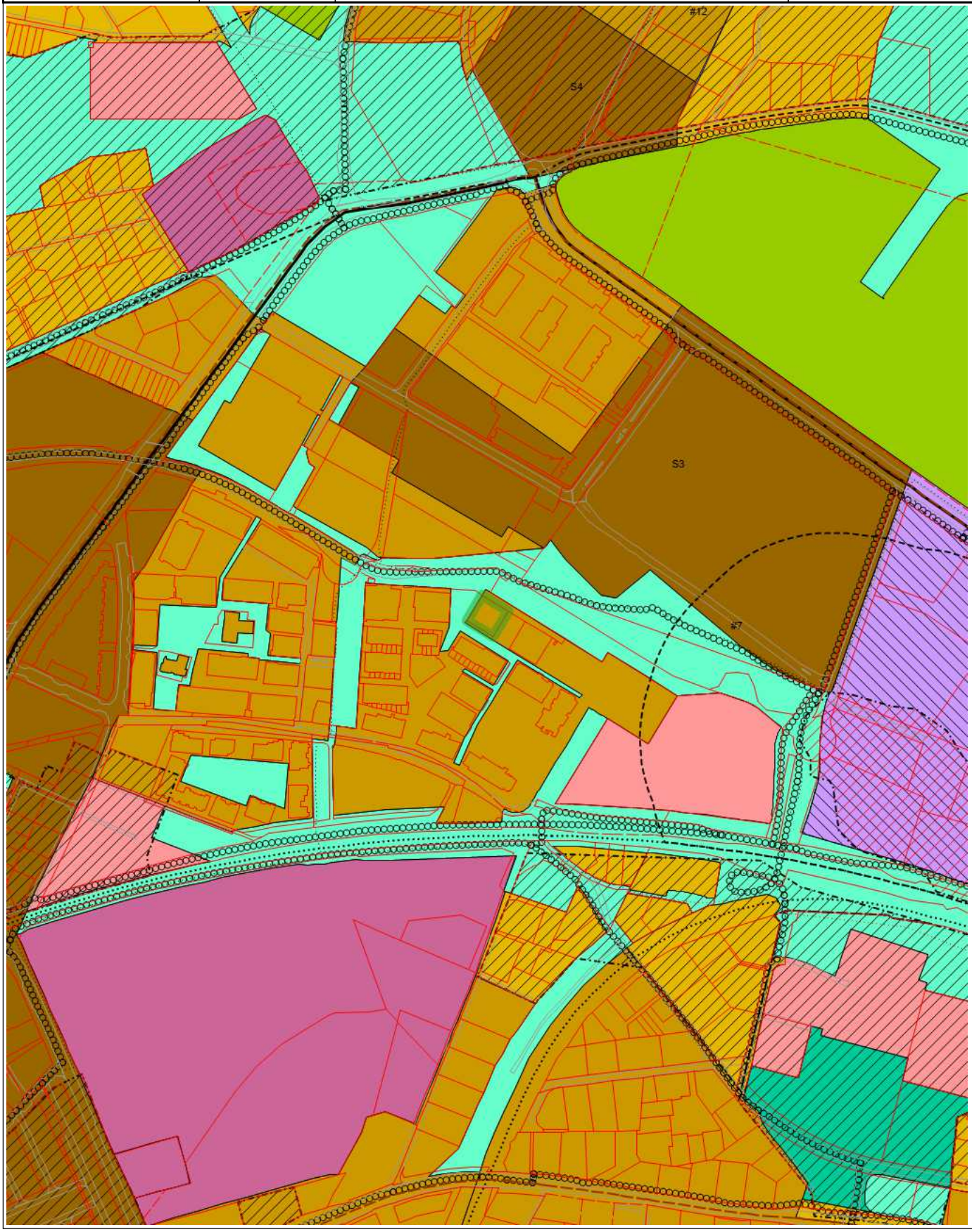
- Innmålt tre
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Mast
- Masteomriss
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Byggetiltak
- Søknad om deling etter 2014 (linje)
- Godkjent delesak - Ikke matrikelført (linje)
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Bygning under bakken
- Annen næring
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Trapp
- Seksjonert bruksrett
- Anleggseiendom
- Hovedteig seksjonert eiendom
- Seksjonert grunneiendom
- Eiendomsinfo

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 288	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Ladebekken 15 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

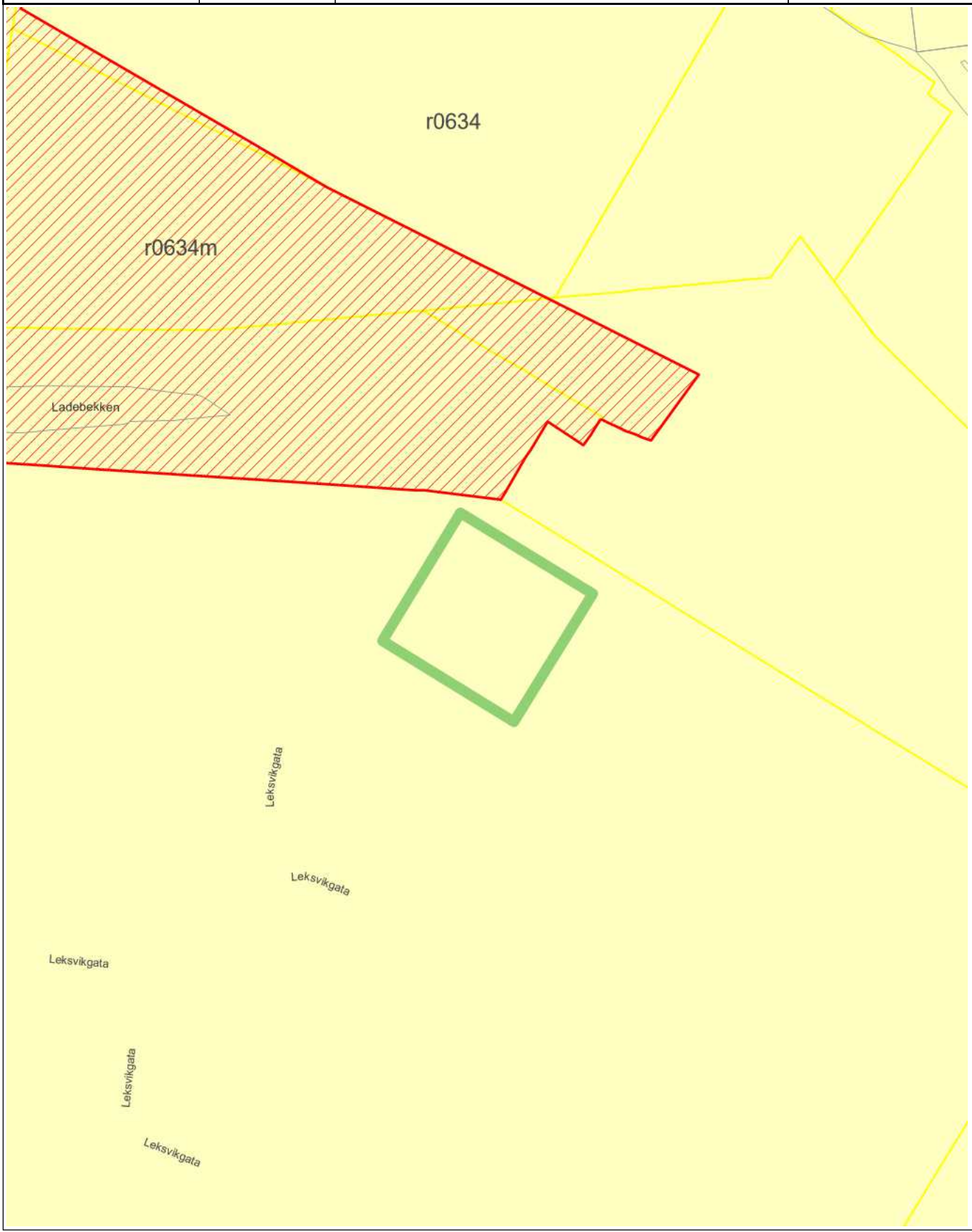
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
- Bestemmelseområde #12 Bynaturpark
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Krav om felles planleggeing
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 288	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Ladebekken 15 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

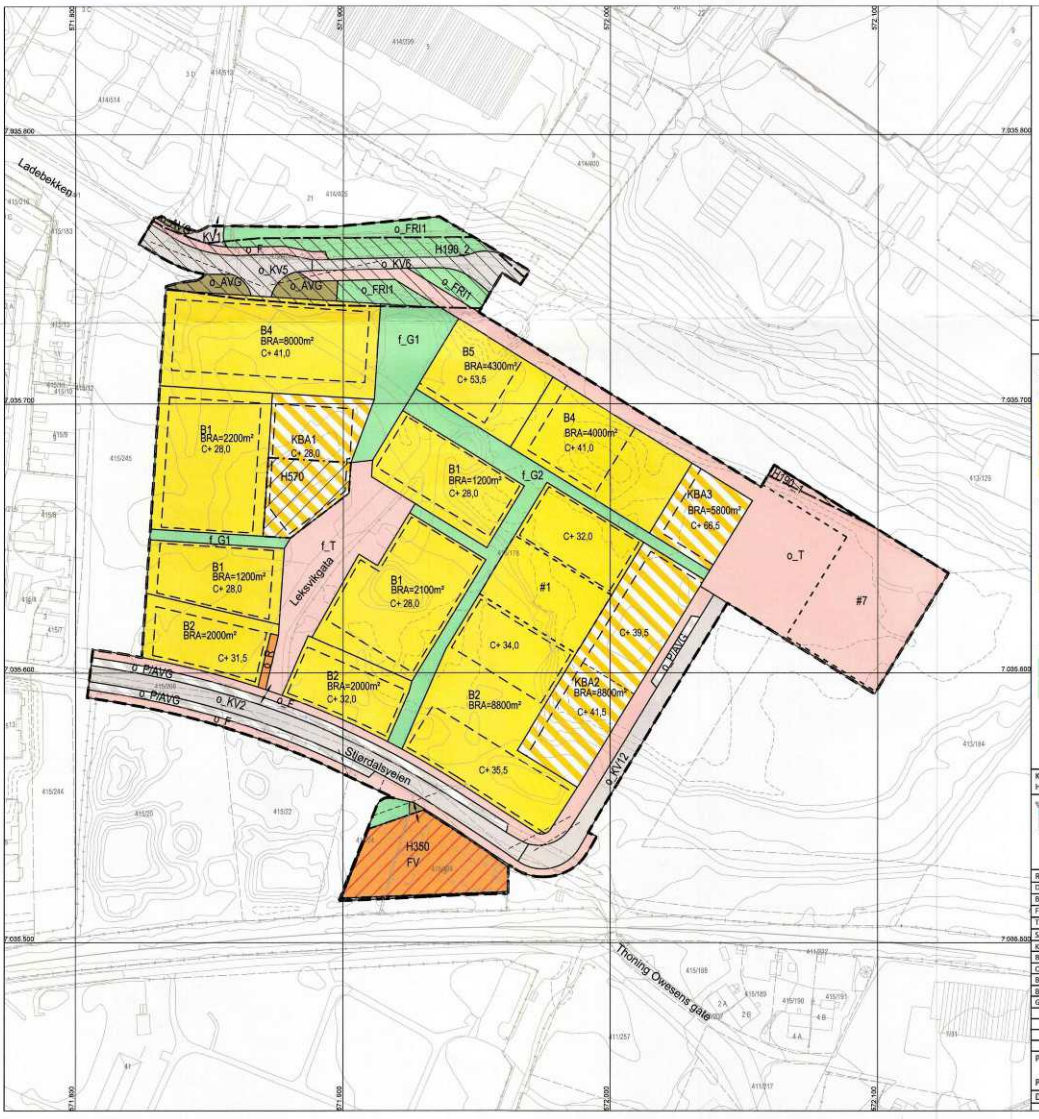

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:16/26980 r20160031

Lillebyområdet B4, gnr/bnr 415/178 m.fl.

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 06.09.2018 og saksnummer 129/18 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær

TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse (1110)
- Fjernvarmeanlegg (1520)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) Bolig/forretning/tjenesteyting/bevertning

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2800) Parkering/annen veggrunn-grønt

3. GRØNNSTRUKTUR
- Grønnstruktur (3001)
- Friområde (3040)

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
- Bevaring kulturmiljø (570)

FARESONE
- Brann-/Eksplosjonsfare (350)

SIKRINGSSONE
- Andre sikringssoner (190)

PBL § 12-7 BESTEMMELSER
- Bestemmelsesområde #1 Felles uteoppholdsareal #7 Vannspeil(overvann)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Linje for regulert høyde
- Grense for hensynsoner
- Grense for bestemmelsesområde
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: mai 2018 | Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Lillebyområdet B4
Gnr/bnr 415/178 m.fl.

Målestokk 1:1000 (A2)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Del av f_G1 endret til f_T	07.06.2017	BH			
BRA felt B5	21.06.2017	BH			
Felt B3 endret til KBA2	15.02.2018	BH			
Til sluttbehandling	15.05.2018	BM/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	06.09.2016	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	27.06.2017	
Offentlig ettersyn	04.07.-26.08.2017	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	26.06.2018	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	23.08.2018	
Godkjent i bystyret	06.09.2018	

Plan utarbeidet av: Pir II AS

Planen er fremmet av: Veidekke Eiendom AS

Dato: 07.04.2017

Reguleringsplannr: r20160031

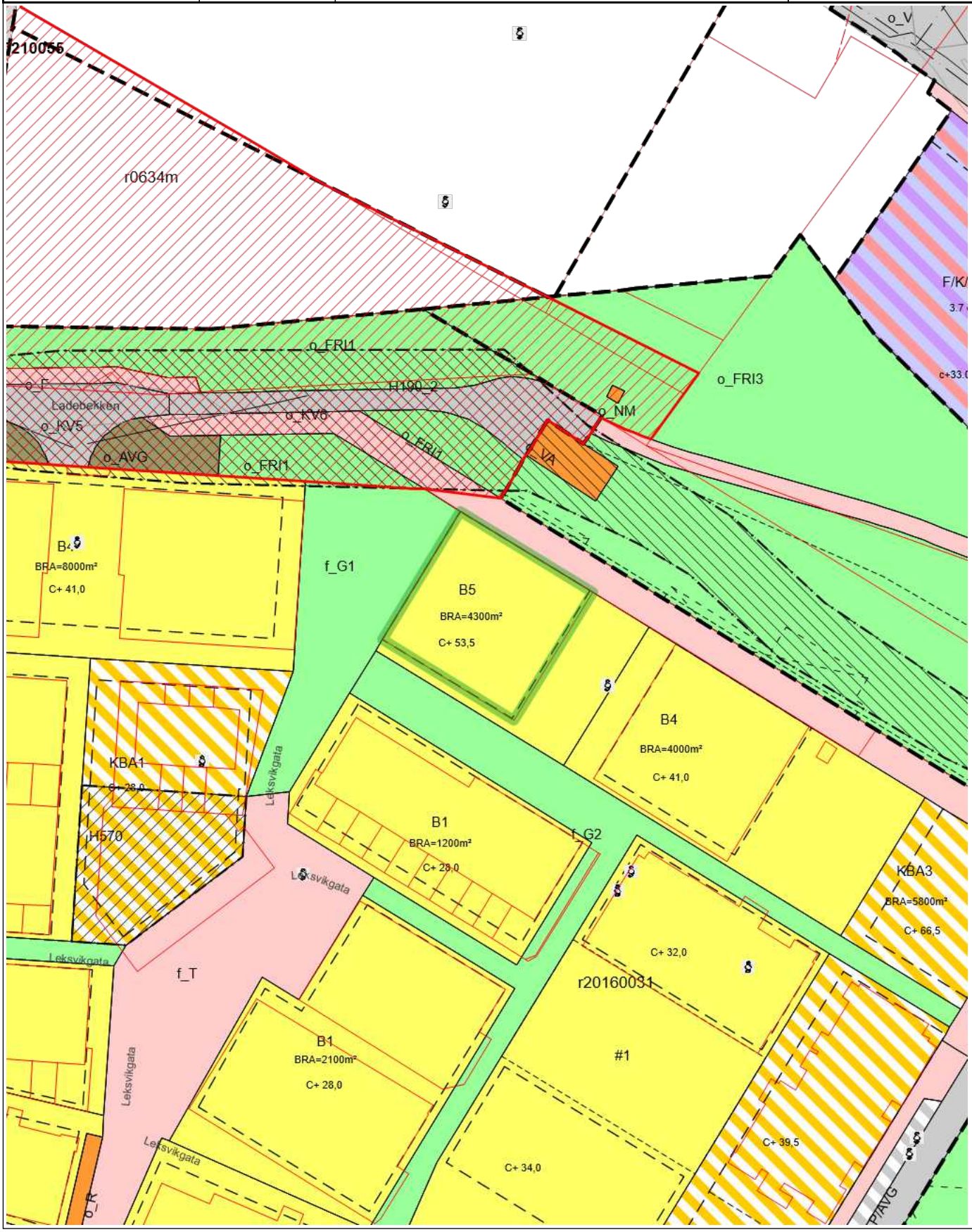
Kommunens saksnr: 16/26980

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 288	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Ladebekken 15 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- RpRegulertHøyde
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Vann- og avløpanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Forretning/Kontor/Tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- Grønnstruktur
- Friområde

VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Kristoffer Kleveland	BYGG-21/82564 oppgis ved alle henvendelser	Petter Mordal	22.09.2023

Lilleby Felt B4, midlertidig brukstillatelse for lilleby felt b4, oppføring av ny boligblokk (t12) delfelt b5

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/288/0/0
Ansvarlig søker:	VEIDEKKE ENTREPRENØR AS
Tiltakshaver:	LILLEBY EIENDOM AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Kristoffer Kleveland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottaker: LILLEBY EIENDOM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 08.09.2023. Søknaden er komplettert 15.09.2023.

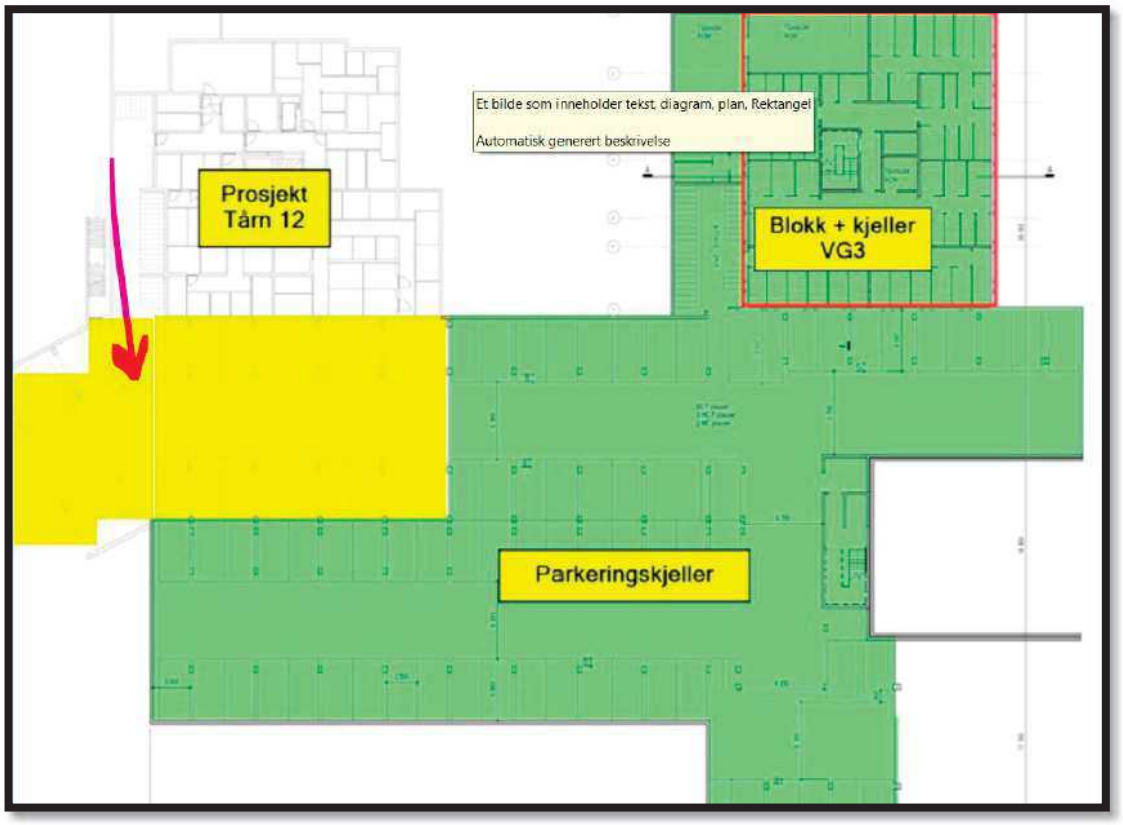
Det søkes om midlertidig brukstillatelse av deler av p-kjeller i Ladebekken 15. Delen av p-kjelleren som omsøkes skal benyttes av naboprosjektet og er derfor avhengig av denne behandlingen.

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

Ut fra mottatt dokumentasjon på at brannsløyfa er i drift, vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

Deler av P-kjeller for Ladebekken 15 (Tårn 12).

Det er gitt rammetillatelse 02.09.2023. Det planlagt å sende inne søknad om midlertidig brukstillatelse for resten av tiltaket innsendt ved starten av oktober 2023



Figur 1: Delen vi gir midlertidig brukstillatelse er markert i gult. Hentet fra søknad.

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.

VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Kristoffer Kleveland	BYGG-21/82564 oppgis ved alle henvendelser	Petter Mordal	24.10.2023

Lilleby B4, midlertidig brukstillatelse for tårn 12

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/288/0/0
Ansvarlig søker:	VEIDEKKE ENTREPRENØR AS
Tiltakshaver:	LILLEBY EIENDOM AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Kristoffer Kleveland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LILLEBY EIENDOM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 05.10.2023.

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

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket

Ansvarlig søker har dokumentert at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:
Innregulering av ventilasjon utføres innen 19.10.2023
Komplettering av utomhusarbeider, skal bli ferdig rundt vår 2024

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. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i

forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

13.08.2025 Ref **3zfys**

OPPDRAGSGIVER
Anne Bartnes Karevold
a.karevold@gmail.com
+47 924 23 555

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 05.08.2025

LADEBEKKEN 15, 7066 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 415 BNR 288 FNR 0 SNR 26 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LADEMOEN 17

Meglers verdivurdering

4 190 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**4 190 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m²	-	-	7 m²	-	-
Tomt					820,2 m²	

Byggeår	2023
Soverom	1
Etasje(r)	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Ladebekken 13, 7066 Trondheim	04.06.2025	3 990 000	0	3 990 000	2022	51 m²
2	Harald Hårfagres Gate 7, 7041 Trondheim	21.03.2025	3 900 000	0	3 900 000	2020	48 m²
3	Stjørdalsveien 17, 7066 Trondheim	08.08.2025	4 380 000	0	4 380 000	2017	52 m²

Tiltalende 2-roms hjørneleil. fra 2023. P-kjeller. 5. etg. Romslig balkong. Lav felleskostnad. Nybygg-garanti til 2028.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

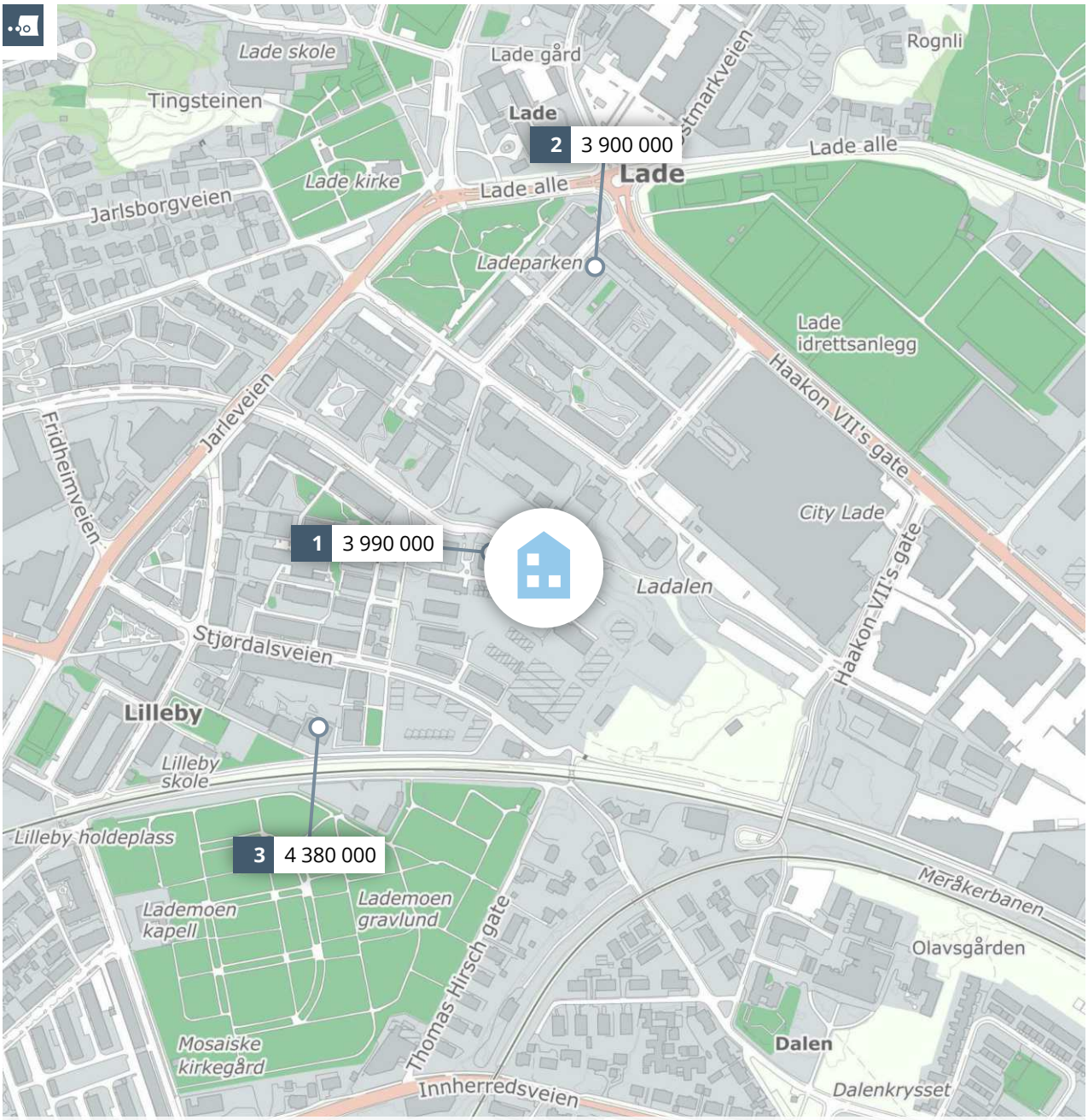
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Leif Zahl
PrivatMegleren Trondheim
leif.zahl@privatmegleren.no
+47 470 17 231

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.



Meglers verdivurdering

LADEBEKKEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 13.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Leif Zahl.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ladebekken 15, 7066 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 415 BNR 288 FNR 0 SNR 26 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LADEMOEN 17

Verdivurdert til

4 190 000

-	4 190 000	85 510
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m²	- m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ladebekken 13 51 m² 2022 4. etg 2 sov	04.06.2025	3 990 000	**3 990 000**	0	3 990 000	**78 235**
2	Harald Hårfagres gate 7 48 m² 2020 4. etg 1 sov	21.03.2025	3 590 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**81 250**
3	Stjørdalsveien 17 52 m² 2017 4. etg 2 sov	08.08.2025	4 380 000	**4 380 000**	0	4 380 000	**84 231**

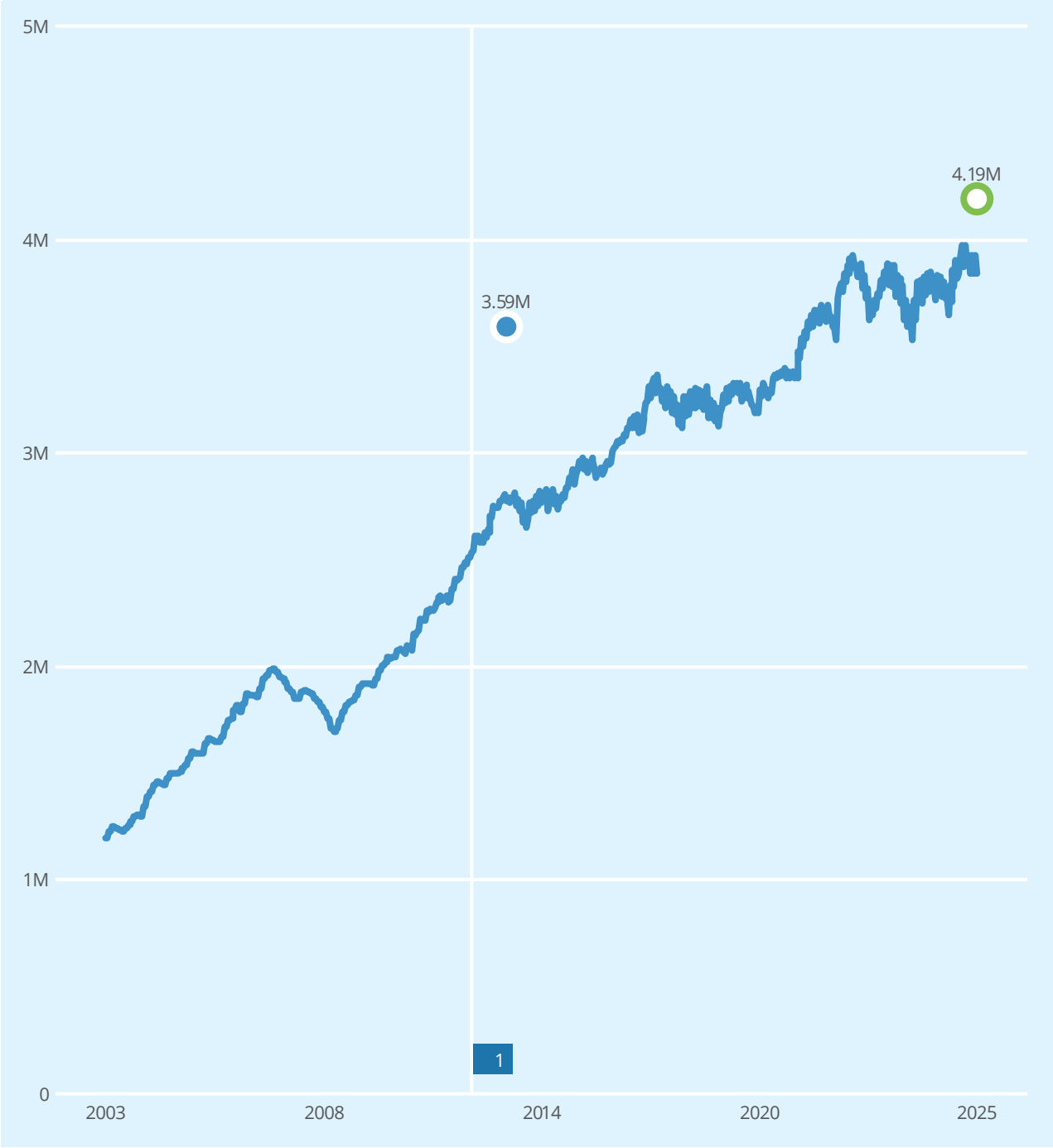
Tiltalende 2-roms hjørneleil. fra 2023. P-kjeller. 5. etg. Romslig balkong. Lav felleskostnad. Nybygg-garanti til 2028.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.11.2023		14.11.2023	-	3 590 000	-	3 590 000

Leiligheter til salgs i LADEMOEN 17 grunnkrets nå

27
leiligheter til salgs

4.8M

4 527 000 Prisantydning i snitt

4.4M

4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i

77
dager

Leiligheter solgt i LADEMOEN 17 grunnkrets siste 3 mnd

63
leiligheter solgt

4 227 000 Salgspris i snitt

4 208 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av

41
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

85 510 Ladebekken 15 Totalpris 4 190 000

77 766 LADEMOEN 17 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

68 088 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd

Ladebekken 15

Nabolaget Lilleby - vurdert av 73 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	9 min 0.8 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	18 min 1.6 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10... 90 elever, 3 klasser	13 min 1.1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	6 min 2.9 km
Bybroen videregående skole 210 elever	8 min 3.3 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	9 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ladeveien Linje 2, 54, 106	7 min 0.6 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	11 min 0.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.7 km
Dronningens gate 62 Linje 9	9 min 3.6 km
Trondheim Værnes	31 min

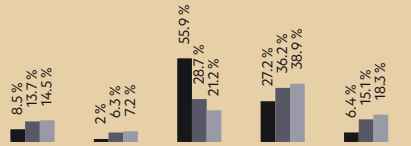
BARNEHAGER

Dronning Mauds Minne barnehage (0-5... 59 barn	8 min 0.8 km
Stabburet barnehage (2-5 år) 79 barn	11 min 0.9 km
Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Lade	3 min
Coop Obs City Lade	6 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 63/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Lilleby skole	7 min
Lade idrettspark	8 min
Flex Gym	4 min
3T-Lade	7 min

«Stille, rolig, nært det meste»

— Sitat fra en lokalkjent

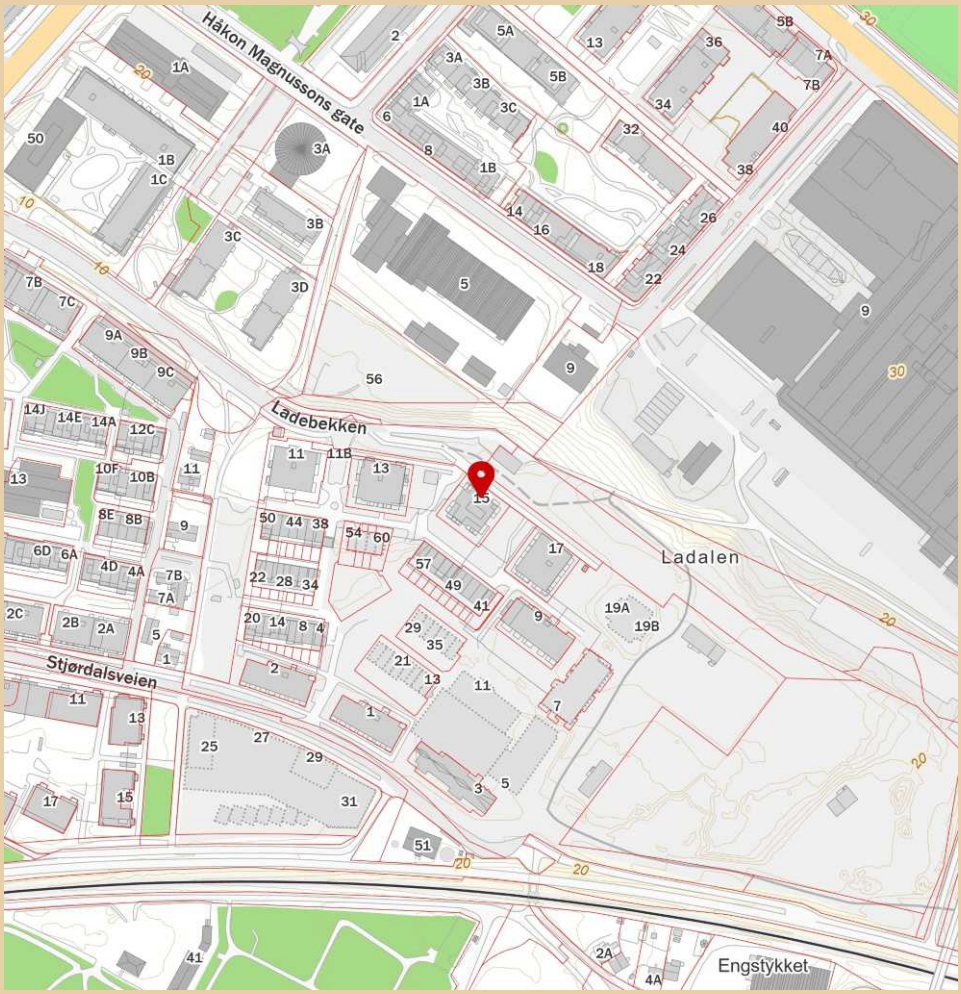
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 76/100



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 2025

Ladebekken 15

Nabolaget Lilleby - vurdert av 73 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	9 min 0.8 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	18 min 1.6 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-1... 90 elever, 3 klasser	13 min 1.1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	6 min 2.9 km
Bybroen videregående skole 210 elever	8 min 3.3 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	9 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ladeveien Linje 2, 54, 106	7 min 0.6 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	11 min 0.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.7 km
Dronningens gate 62 Linje 9	9 min 3.6 km
Trondheim Værnes	31 min

BARNEHAGER

Dronning Mauds Minne barnehage (0-... 59 barn	8 min 0.8 km
Stabburet barnehage (2-5 år) 79 barn	11 min 0.9 km
Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Lade	3 min
Coop Obs City Lade	6 min

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 2025

VARER/TJENESTER

City Lade	6 min
Apotek 1 Elefanten Lade	6 min
Lade Vinmonopol	6 min

SPORT

Lilleby skole	7 min
Lade idrettspark	8 min
Flex Gym	4 min
3T-Lade	7 min

«Stille, rolig, nært det meste»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

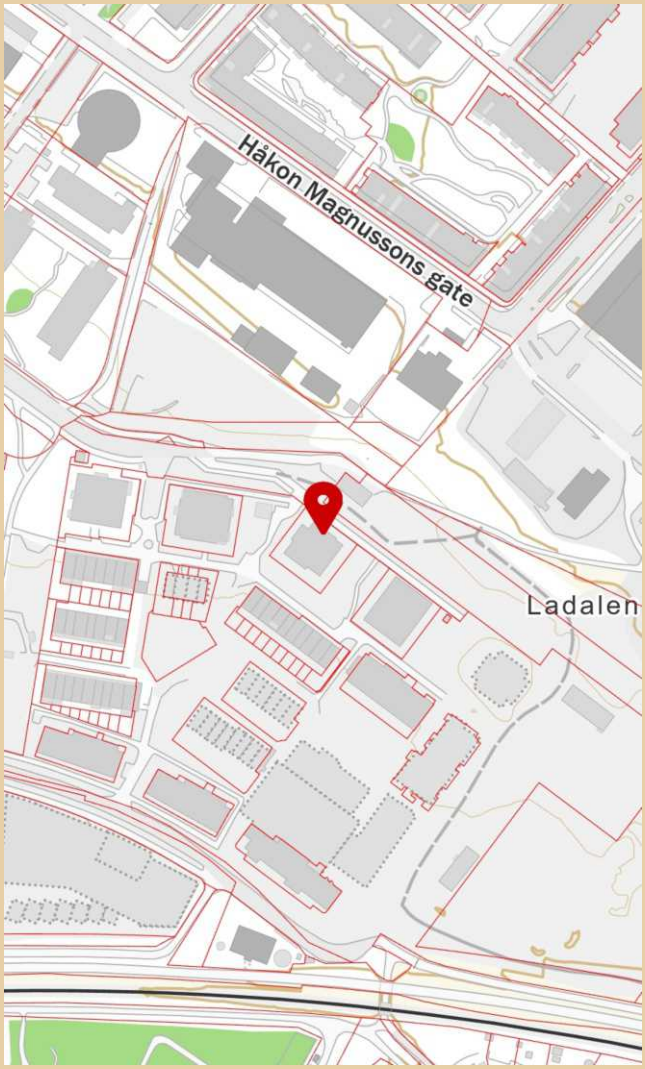
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Sykkel



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 2025

Ladebekken 15

Nabolaget Lilleby - vurdert av 73 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	9 min 0.8 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	18 min 1.6 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-1... 90 elever, 3 klasser	13 min 1.1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	6 min 2.9 km
Bybroen videregående skole 210 elever	8 min 3.3 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	9 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ladeveien Linje 2, 54, 106	7 min 0.6 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	11 min 0.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.7 km
Dronningens gate 62 Linje 9	9 min 3.6 km
Trondheim Værnes	31 min

BARNEHAGER

Dronning Mauds Minne barnehage (0-... 59 barn	8 min 0.8 km
Stabburet barnehage (2-5 år) 79 barn	11 min 0.9 km
Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Lade	3 min
Coop Obs City Lade	6 min

FINN

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 2025

VARER/TJENESTER

City Lade	6 min
Apotek 1 Elefanten Lade	6 min
Lade Vinmonopol	6 min

SPORT

Lilleby skole	7 min
Lade idrettspark	8 min
Flex Gym	4 min
3T-Lade	7 min

«Stille, rolig, nært det meste»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

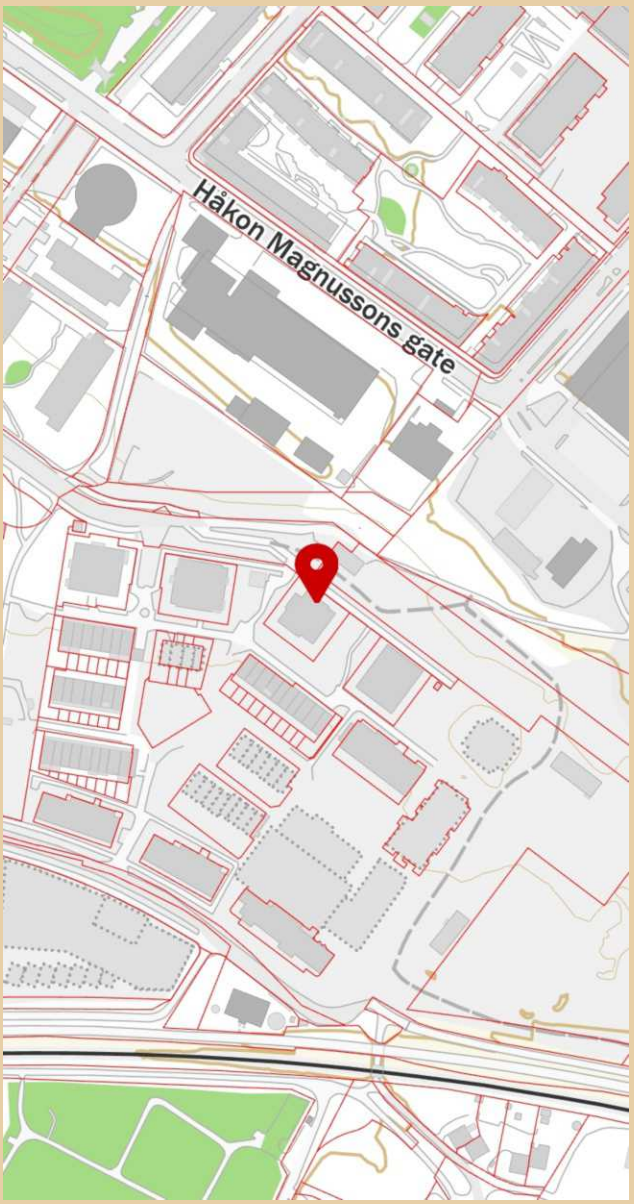
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Sykkel



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 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ladebekken 15, 7066 Trondheim
Gnr. 415, Bnr. 288, Snr. 26, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251117

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Leif Zahl

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 470 17 231

E-post: leif.zahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
