



Velkommen til  
**Stjørdalsveien 11, 7066 Trondheim**

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

**Stjørdalsveien 11**  
**7066 Trondheim**

## Informasjon om eiendommen

### Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 690 000,-
Omkostninger	kr	118 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 808 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 699,-

BRA/BRA-i	65 / 60 m <sup>2</sup>
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2017
Etasje	3 av 8

Energimerke



Velkommen til Stjørdalsveien 11! En lekker 3-roms selveierleilighet fra 2017 beliggende på attraktive Lilleby. Leiligheten har en gjennomgående god standard og en flott beliggenhet i 3.etasje, vendt mot en pent opparbeidet bakgård. Leiligheten har også en stor, sørvendt balkong som kan by på gode solforhold og lite innsyn.

- Pen og moderne 3-roms selveier i et av Trondheims mest etterspurte boområder
- Fast plass i parkeringskjeller med mulighet for lading av elbil
- Sørvendt balkong med svært gode solforhold og utsikt mot friområder
- Gjennomgående pen standard og god planløsning
- Moderne bygg fra 2017. Tilstandsgrad 1 av takstmann
- Lave felleskostnader som inkluderer kabel-tv/bredbånd, fjernvarme og varmtvann
- Heis i bygget
- Fjernvarme og balansert ventilasjon som bidrar til lave energikostnader og et godt inn klima
- God lagringsplass i innvendig bod samt kjellerbod
- Svært gode kollektivforbindelser med hyppige avganger både med buss og tog

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Marthe Alvilde Frantzen**  
Eiendomsmegler

+47 938 25 260  
marthe.frantzen@em1.no

# Informasjon om eiendommen

## Adresse

Stjørørdalsveien 11, 7066 Trondheim

## Registerbetegnelse

Gnr. 415, Bnr. 234, Snr. 95, Trondheim kommune.

## Pris

Prisantydning	kr	4 690 000,-
Omkostninger	kr	118 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 808 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 821 640,-

## Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 117 250,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-

Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 118 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

## Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter for mai 2025 var på kr. 1.156,- Det er 12 terminer i året.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**

kr 2 699,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

A konto energi 540

Felleskostnad driftsdel 1 386

Tilleggsytelser: Kontingent realsameiet 283

Tillegg elektroniske fellesavtaler 460

Kostnader målingsbasert avregning 30

I tillegg betales det parkering, kr 584,- hver 3. mnd til realsameiet Ladalen fellesarealer.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

**Forretningsfører**

TOBB\*

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

**Areal**

BRA - i: 60 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 65 m<sup>2</sup>

TBA: 14 m<sup>2</sup>

Meglers kommentar til areal:

Megler har kontrollert dagens bruk av leiligheten opp mot godkjente og byggemeldte tegning, samt seksjoneringstegningen. Ingen avvik registrert.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftstom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**

2

**Eierform**

Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

**Boligtype**

Leilighet

**Etasje**

3 av 8

**Parkering**

Fast parkeringsplass i parkeringskjeller med mulighet for lading av elbil.

Parkeringsplasser kan leies ut eller selges til eiere i Lillebyen Borettslag, Sameiet Ladalen B1, B2, B3 eller B4. Bestemmelser om dette og andre rettigheter og plikter til parkeringskjeller er regulert i egne vedtekter for Realsameiet Ladalen Fellesarealer (§ 5).

**Sameiets eiendom**

Gnr. 415, Bnr. 234, Trondheim kommune.  
Tomtestørrelse 1 262 m<sup>2</sup>. Felleseid tomt.

**Byggeår**

2017 ifølge takstmann.

## **Innhold**

Primærrom:

Etasje 3: Gang, 2 soverom, kjøkken, bad og stue.

Sekundærrom:

Sportsbod i kjeller.

## **Standard**

3. etasje

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Porttelefon.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Garderobeskap.

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

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Bad: Flis på gulv og vegger. Downlights og stålplater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, servantskap, stoppekran, veggmontert wc og vannmåler.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

### **Beliggenhet**

Lilleby har en unik beliggenhet som gjør at du kan leve et urbant byliv samtidig som du bor i et skjermet og bilfritt område. Her har du gangavstand til sentrum, shoppingsentre, dagligvarebutikker og rekreasjonsområder. Leiligheten ligger også en kort spasertur fra sjøen hvor det ligger flere badestrender langs attraktive Ladestien som blant annet Korsvika, Ringvebukta og Djupvika. Ladestiens 8 km strekker seg fra Ladehammeren til Grilstadfjæra og er et fantastisk turterreng på sommerstid for alle aldersgrupper.

### **NÆROMRÅDET**

- Sentrumsnært, gangavstand til sentrum, under 2 km til Solsiden.
- City Lade, gangavstand til regionens største kjøpesenter.
- Dagligvare, KIWI og Coop noen få meters gange.
- Ladestien, med flotte tur og bademuligheter.
- Grøntområder, store grønne parker mellom blokkene på Lilleby.
- Barneskole og barnehage i umiddelbar nærhet.

### **MAT OG HYGGE - OVERALT**

På Lade finner du et stort utvalg av restauranter. Et steinkast unna finner du blant annet EC Dahls Bryggeri, og det finnes flere gode tilbud på vei inn mot sentrum. I tillegg finner du et bredt utvalg av restauranter og kaféer på City Lade, Lade Arena og Ladetorget.

### **NÆRHET TIL "ALT"**

Gangavstand: Kiwi og Coop Extra - 0 til 2 minutter, City Lade - 5 minutter, Busstopp - 2 minutter, Lilleby togstasjon - 3 minutter, Haakon den VII - 3 minutter, Turområder/Ladestien - 5 minutter.  
Sykkel: Solsiden - 5 minutter, Sentrum - 7 minutter, Korsvika - 8 minutter.

### **Adkomst**

Fra Trondheim sentrum: Kjør Mellomveien i retning Lade og videre over i Jarleveien, ta så til høyre i første lyskryss inn Stjørdalsveien. Følg veien videre forbi Coop Extra og leiligheten vil ligge på din høyre hånd. Inngangsdøra er markert med tallet 11.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

### **Byggemåte**

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og betong, og er utvendig kledd med betongplater og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er utvendig tekket med papp. Etasjeskille er et hulldekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

### **Hvitevarer og tilbehør**

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

### **Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**

Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

### **Brukstillatelse/ferdigattest**

Det er gitt ferdigattest 1005-2022.

Det er gitt opphevelse av tidligere ferdigattest og ny ferdigattest for boligblokk med parkeringskjeler og utomhusarealer 24.02.2025 - gjelder Stjørdalsveien 7,9 og 11.

### **Oppvarming**

Leiligheten varmes opp ved bruk av elektrisitet og fjernvarme.

### **Energimerking**

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

### **Internett- og tv-leverandør**

Sameiet har tegnet kollektiv avtale med Telenor (Grunnpakke). Kostnader tilknyttet dette er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Det kan fritt oppgraderes hastighet på internett og kanalpakke på tv via Telenors hjemmesider mot ekstra betaling.

**Adgang til utleie**

Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning

**Radon**

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til framtidig boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel 2022-2024 (27.3.2025)

Videre ligger eiendommen i et regulert område med gjeldende regulering r20130012 Lillebyområdet B6-2 (26.2.2015). Hensikten med reguleringen er i all hovedsak bolig/blokkbebyggelse. Reguleringskartet med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at Lillebyområdet er under transformering fra tidligere industriområde til i all hovedsak boligformål. Flere områder er/ skal detaljreguleres. Det skal blant annet bygges på tomten "bak" Stjørdalsveien 13 og på andre siden av veien for Leksvikgata 1 og 2. Se Lillebytunet.no for nærmere skisser av hvor dette blir i forhold til leiligheten.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

**Skattemessig formuesverdi**

Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

kr 1 072 906,- for 2023

Sekundærverdi kr 4 291 622,-

## Andre opplysninger

### Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

### Meglere rett til å stanse gjennomføring av en handel

Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.

Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

### Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

### **Personvern**

EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.

Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring [www.em1.no/personvern](http://www.em1.no/personvern)

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger.

### **Eier**

Sissel Ulstad

### **Heftelser og servitutter**

Seksjonering

Dagboknr.: 1147938

Dato: 18.10.2017

SNR: 95

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 60 / 6972

Bestemmelse om bebyggelse

Dagboknr.: 903348

Dato: 21.01.1930

Forpl. til å bortta eller forandre det av bygn.rådet midlertid. till. byggearb. eller opphøre med benyttelsen.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale  
Dagboknr.: 300197  
Dato: 20.01.1943  
Midlertidig dispensasjon fra Bygningslovens 8 vedr. forpl.  
til å rive eller forandre midlertidig tillatte træskur når  
bygn.rådet forl. det  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse  
Dagboknr.: 303187  
Dato: 24.06.1954  
Melding fra bygnssjefen vedr. å fjerne eller forandre  
tillatte lagerbrakke når bygn.rådet forl. det.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse  
Dagboknr.: 302382  
Dato: 25.05.1962  
Klausul med hensyn til tillatt byggearbeide vedk. en  
reklamemast  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse  
Dagboknr.: 183  
Dato: 05.01.1973  
Gjelder tilbygg til verkstedhall mot grenselinjen til nr. 12  
's eiendom.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale  
Dagboknr.: 17939  
Dato: 21.09.2001  
Bestemmelse om bebyggelse  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale  
Dagboknr.: 198344  
Dato: 06.03.2017  
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg  
Dagboknr.: 458922  
Dato: 03.05.2017  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om adkomstrett  
Dagboknr.: 458922  
Dato: 03.05.2017  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse  
Dagboknr.: 459496  
Dato: 03.05.2017  
Rett til å vedlikeholde bebyggelse i nabogrense, gjelder også fradelte parseller  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vannledning  
Dagboknr.: 459496  
Dato: 03.05.2017  
Gjensidig rett, gjelder også fradelte parseller  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om kloakkledning  
Dagboknr.: 459496  
Dato: 03.05.2017  
Gjensidig rett, gjelder også fradelte parseller  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

### **Andre relevante opplysninger**

Økonomi:

Sameiet Ladalen B3 - Resultatregnskap 2024:

Sum driftsinntekter: kr. 2 842 328,-

Sum driftskostnader: kr. -3.053.884,-

DRIFTSRESULTAT: kr. -211 556,-

Netto finansposter: kr. 40 296,-

ÅRSRESULTAT: kr. -171 260,-

Tapet ble dekket etter en overføring fra posten "annen egenkapital".

Ordensregler for dyrehold:

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at sameier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

### **Meglernes vederlag**

Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).

Markedspakke standard kr 16 900,- (inkl. mva).

Visningshonorar kr 1 500,- (inkl. mva).

Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

### **Tilstandsrapport/takst**

Utført av Ståle Bergmann i Takst Midt-Norge den 27-05-2025.

Takstmannens kommentar til areal:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

### **Boligselgerforsikring**

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- Ja. Ikke setningsskade, men en sprekke i gipsveggen over dørkarmen fra stue til soverommet ved balkong. Har ikke forandret seg siden overtakelse av bolig i 2022. Er nå sparklet og pusset over.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja. Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Sparkling og maling av sprekke.

### **Boligkjøperforsikring**

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

### **Avtalebetingelser**

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsmyndighets tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

### **Vedlegg**

- Selgers egenerklæring datert 27.05.2025
- Boligsalgsrapport datert 27.05.2025
- Energiattest
- Ledningskart
- Oversiktskart
- Byggetegnigner fra kommunen
- Ferdigattest datert 24.02.2025
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Protokoll fra årsmøte 2024 og 2025
- Vedtekter for Realsameiet Ladalen Fellesarealer
- Vedtekter for Sameiet Ladalen B3
- Ordensregler for Sameiet Ladalen B3
- Regnskap for Sameiet Ladalen B3
- Seksjonsbegjæring
- Tinglyste erklæringer
- Boliginfo

### **Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

### **Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

### **Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

### **Oppdragsansvarlig**

Marthe Alvilde Frantzen  
Eiendomsmegler  
Telefon: 938 25 260  
E-post: marthe.frantzen@em1.no

### **Foretakets adresse og organisasjonsnummer**

EiendomsMegler 1 Heimdal  
Org.nr. 936159419  
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal  
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



*EiendomsMegler1 v/ Marthe Frantzen har gleden av å presentere Stjørdalsveien 11.*



*En smakfull 3-roms selveierleilighet med beliggenhet på ettertraktede Lilleby!*



*Leiligheten ligger vendt mot friområder og har derfor lite innsyn og flott utsyn.*



Velkommen inn.



*Leiligheten fremstår som moderne og har en gjennomgående pen standard.*



*De store vindusflatene i leiligheten gir rikelig med naturlig lysinnslipp.*



Stor skyvedør som gjør at man får utnyttet både arealet på balkong og stue.



*Romslig, sørvendt balkong med gode solforhold.*



*På balkongen har man god plass til ønsket utemøblement.*



*Leiligheten har arealeffektiv planløsning og god takhøyde som gir en behagelig romfølelse.*





*Spiseplassen finner sin naturlige plass i rommet mellom stua og kjøkkenet.*



Lyst og pent hjørnekjøkken med integrerte hvitevarer.



*Kjøkkenet har fått tildelt tg1 av takstmann.*



*Romslig soverom på hele 9 kvm.*



*Leiligheten er malt i tidsriktige og moderne farger.*



På hovedsoverommet er det montert praktisk garderobeløsning.



Soverom 2 på 8 kvm.



Soverom 2 er også blitt benyttet som kontor.



*Delikat og flislagt bad på 5,0 m<sup>2</sup> med gulvvarme.*



*Badet har fått tildelt tg1 av taksmann.*



*Leiligheten har balansert ventilasjon og fjernvarme.*



*Lave felleskostnader som inkluderer kabel-tv/bredbånd, fjernvarme og varmtvann.*

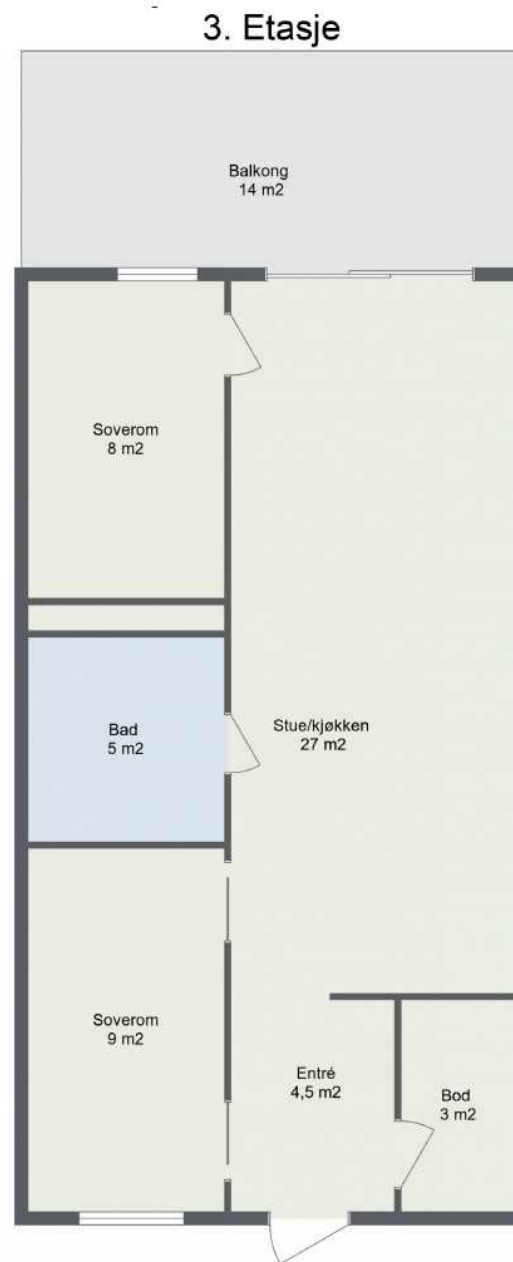


*Egen fast plass i felles garasjekjeller. Det er mulighet for lading av elbil på plassen.*



*Fasade. Moderne bygg fra 2017 med attraktiv og sentral beliggenhet*

# Plantegning



*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

# STJØRDALSVEIEN 11

Nabolaget Lilleby - vurdert av 72 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Ladeveien</b> Linje 2, 54, 106	<b>5 min</b>	0.4 km
<b>Lilleby stasjon</b> Linje R60, R70	<b>7 min</b>	0.5 km
<b>Trondheim S</b> Linje F6, F7, R60, R70, R71	<b>6 min</b>	2.5 km
<b>Dronningens gate 62</b> Linje 9	<b>8 min</b>	3.3 km
<b>Trondheim Værnes</b>	<b>30 min</b>	

## SKOLER

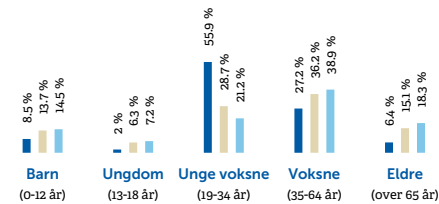
<b>Lilleby skole (1-7 kl.)</b> 216 elever, 17 klasser	<b>3 min</b>	0.3 km
<b>Lade skole (1-10 kl.)</b> 663 elever, 36 klasser	<b>10 min</b>	0.9 km
<b>Strindheim skole (1-7 kl.)</b> 558 elever, 27 klasser	<b>17 min</b>	1.4 km
<b>Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.)</b> 90 elever, 3 klasser	<b>17 min</b>	1.4 km
<b>Rosenborg skole (8-10 kl.)</b> 539 elever, 38 klasser	<b>5 min</b>	2.4 km
<b>Bybroen videregående skole</b> 210 elever	<b>8 min</b>	3.2 km
<b>Thora Storm videregående skole</b> 1100 elever	<b>8 min</b>	3.3 km

**OPPLEVD TRYGGHET**  
Veldig trygt 81/100

**KVALITET PÅ SKOLENE**  
Veldig bra 80/100

**NABOSKAPET**  
Høflige 63/100

## ALDERSFORDELING



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

## BARNEHAGER

<b>Dronning Mauds Minne barnehage (0-5 ...)</b> 59 barn	<b>8 min</b>	0.7 km
<b>Voldsminde barnehage (1-5 år)</b> 44 barn	<b>9 min</b>	0.8 km
<b>Saxenborg barnehage (1-5 år)</b> 36 barn	<b>11 min</b>	0.9 km

## DAGLIGVARE

<b>Coop Extra Lilleby</b> PostNord	<b>2 min</b>	0.2 km
<b>Kiwi Lilleby</b> PostNord	<b>3 min</b>	0.3 km

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

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

**KOLLEKTIVTILBUD**  
Veldig bra 89/100

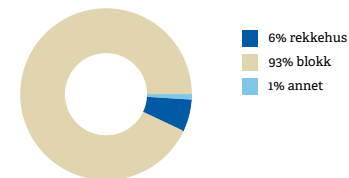
**TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 78/100

**KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 77/100

## SPORT

<b>Lilleby skole</b> Aktivitetshall, ballspill	<b>3 min</b>	0.2 km
<b>Jarlebanen - kgb</b> Fotball	<b>4 min</b>	0.3 km
<b>Flex Gym</b>	<b>5 min</b>	
<b>3T-Lade</b>	<b>11 min</b>	

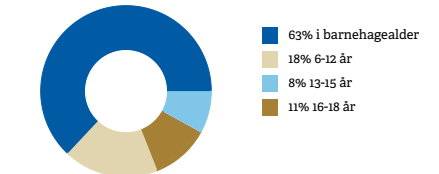
## BOLIGMASSE



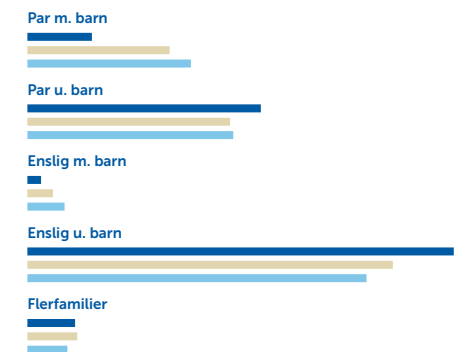
## VARER/TJENESTER

<b>City Lade</b>	<b>10 min</b>
<b>Apotek 1 Elefanten Lade</b>	<b>10 min</b>

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING

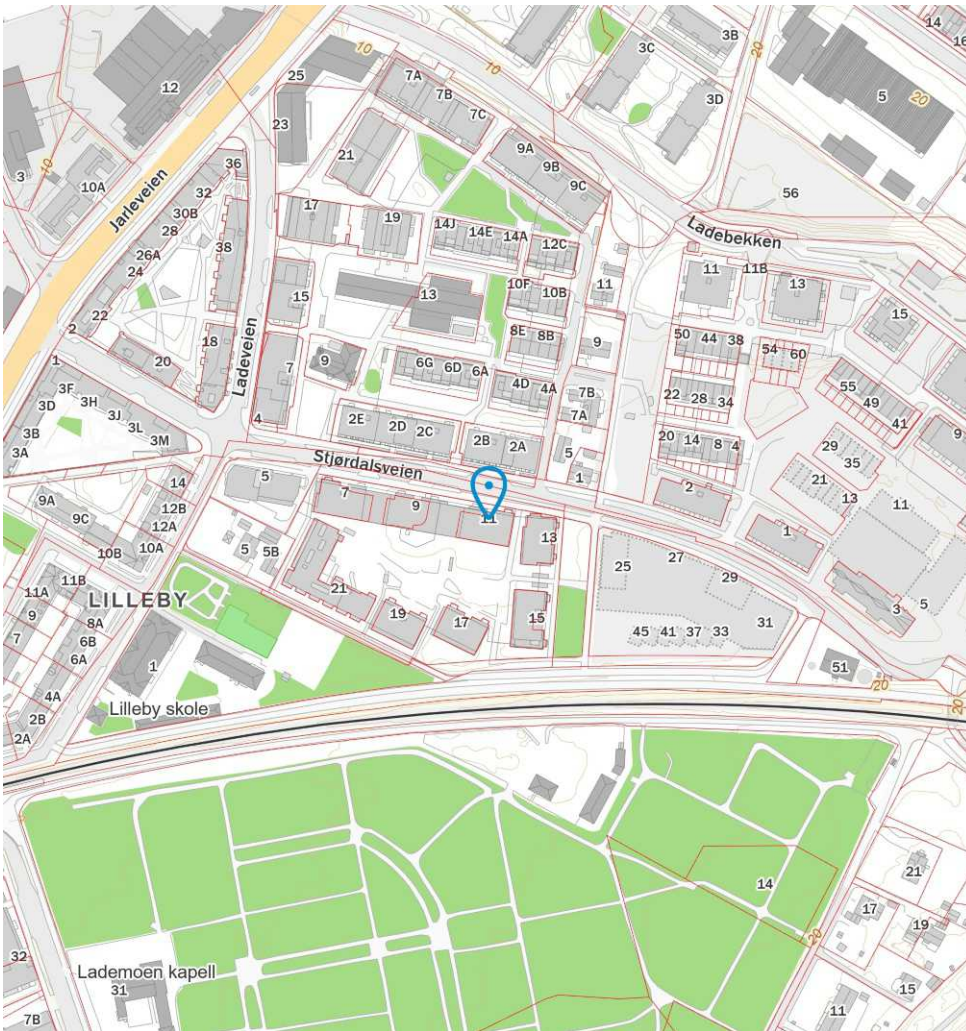


0% 54%

Lilleby  
 Trondheim  
 Norge

## SIVILSTAND

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



# Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Stjørdalsveien 11, 7066 TRONDHEIM
- TRONDHEIM kommune
- # gnr. 415, bnr. 234, snr. 95

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m<sup>2</sup> BRA-i: 60 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.05.2025    Rapportdato: 29.05.2025    Oppdragsnr.: 22109-1422    Referansenummer: NM8104

Autorisert foretak: TAKST MIDT-NORGE AS    Sertifisert Takstingeniør: Ståle Bergmann    Vår ref:



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.



Rapportansvarlig

Ståle Bergmann

Uavhengig Takstingeniør

stalebergmann@gmail.com

913 73 377

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Det er utkraget balkong, dekket er i betong og er flislagt.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte gipsplater. Det er malt betonghimling.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Det er gjort overflatesøk på tilstøtende vegger uten å finn avvik.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i taket på badet.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Vannbåren varme til radiator. Det er plassert radiator på stue.

El-skap er plassert i bod. Det er automatsikringer.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Brannvarslers i tak tilkoblet sentral, sprinkleranlegg og brannvarslers i bod.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

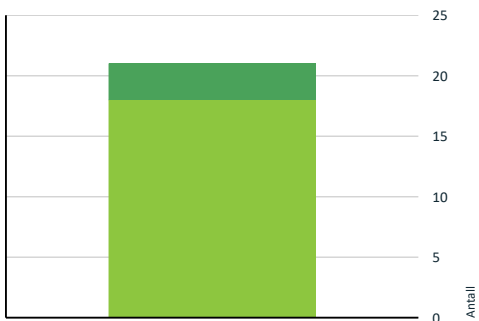
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2017

**Anvendelse**

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utkraget balkong, dekket er i betong og er flislagt.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte gipsplater. Det er malt betonghimling.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Det er gjort overflatesøk på tilstøtende vegger uten å finn avvik.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

### ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap i taket på badet.

### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

### Vannbåren varme

Vannbåren varme til radiator. Det er plassert radiator på stue.

### Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

El-skap er plassert i bod. Det er automatsikringer. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2017**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannvarsler i tak tilkoblet sentral, sprinkleranlegg og brannvarsler i bod.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

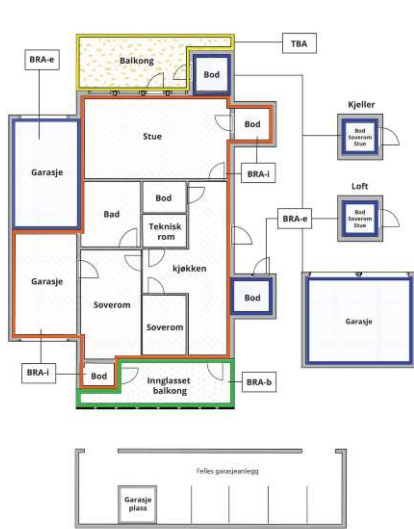
## Hva er måleverdig areal?

Areal i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodler
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	60	5		65	14
<b>SUM</b>	<b>60</b>	<b>5</b>			<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>65</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, Soverom 2, Bad, Entré, Kjøkken, Stue	Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM (m2)	S-ROM (m2)
	56	4

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Ståle Bergmann	Takstingeniør
	Marthe Alvide Frantzen	Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	415	234		95	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Stjørdalsveien 11

#### Hjemmelshaver

Ulstad Sissel

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leilighet beliggende i 3 etasje.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 520 000	2022

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	29.05.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	26.05.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.05.2025		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningsakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningsakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørerere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrade: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

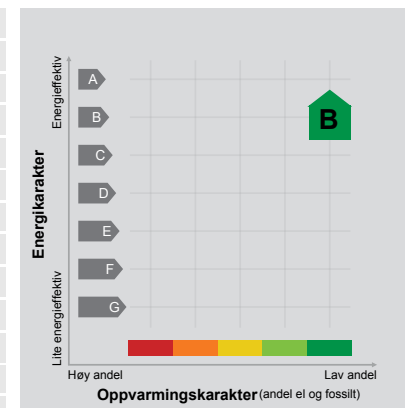
### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

## ENERGIATTEST



Adresse	Sjørdalsveien 11
Postnummer	7066
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	415
Bruksnummer	234
Seksjonsnummer	95
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300550687
Bruksenhetsnummer	H0305
Merkenummer	Energiattest-2025-127945
Dato	29.05.2025



**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](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Sissel Ulstad

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stjørdalsveien 11  
7066 Trondheim

5001-415/234/0/95



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Ikke setningsskade, men en sprekk i gipsveggen over dørkarmen fra stue til soverommet ved balkong. Har ikke forandret seg siden overtakelse av bolig i 2022. Er nå sparklet og pusset over.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Sparkling og maling av sprekk.

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**



23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Godkjenning og eventuelle bemerkninger til innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen var godkjent av årsmøtet

**Vedtatt, 3 mot 0 stemmer**

**Sak nr 20240009 Årsoppgjør for 2022 - regnskap**

Godkjenning av regnskap

**Vedtak:**

Regnskapet var godkjent av årsmøtet

**Vedtatt, 3 mot 0 stemmer**

**Sak nr 20240010 Årsoppgjør for 2022 - disponering av resultat**

Årsoppgjør for 2022 - disponering av resultat

**Vedtak:**

Godkjent av årsmøtet

**Vedtatt, 3 mot 0 stemmer**

**Sak nr 20240011 Godtgjørelse til styret**

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til kr: 50.000

**Vedtak:**

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til kr: 50.000

**Vedtatt, 3 mot 0 stemmer**

**Sak nr 20240012 Valg - Styreleder**

Steinar Nordrum ble valgt som styreleder for 1 år.

**Vedtak:**

Steinar Nordrum ble valgt som styreleder for 1 år.

**Vedtatt, 3 mot 0 stemmer**

**Sak nr 20240013 Valg - Styremedlemmer**

Valg Styremedlem 1: Aleksander Heia Rosten

Valg Styremedlem 2: Aleksander Bromseth

Valg Styremedlem 3: Marcus Øien

**Vedtak:**

Valgt for 1 år Styremedlem 1: Aleksander Heia Rosten

Side 2 av 4

Vedtekter  
for  
Realsameiet Ladalen Fellesarealer  
Org.nr. 919359315  
Sist oppdatert 18.6.2020.

### § 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Realsameiet Ladalen Fellesarealer.

### § 2 Formål og virkemidler

2.1 Realsameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å eie, drive og vedlikeholde realsameiets område med bygninger, fellesarealer, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.

2.2 Realsameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene i Ladalen.

### § 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Realsameiet er et sameie der Lillebyen Borettslag og seksjonseiere i Sameiet Ladalen B2, Sameiet Ladalen B3 og Sameiet Ladalen B4 eier sameierparter i henhold til antall boliger i det respektive borettslag/sameie.

Sameieandelene er å anse som tilhører til den enkelte seksjon/andel i Sameiet Ladalen B2, Sameiet Ladalen B3, Sameiet Ladalen B4, og Lillebyen Borettslag, og gir rett til bruk av realsameiets eiendom, herunder felles uteareal og boder.

Parkeringskjelleren består av totalt 174 parkeringsplasser. Lillebyen Borettslag disponerer plass 1-23 Disse er fordelt i henhold til parkeringsplan. Styret i Realsameiet Ladalen Fellesarealer plikter å holde oversikt over fordeling av antall plasser mellom de øvrige selskapene. Lillebyen AS er rettighetshaver frem til de er solgt til andelseiere i Lillebyen Borettslag. Lillebyen AS leier ut sine plasser til andelseiere eller leietakere i borettslaget eller sameiere i Sameiet Ladalen B2, Sameiet Ladalen B3 og Sameiet Ladalen B4.

3.2 Sameiets eiendom er:  
Gnr. 415 bnr. 6 i Trondheim Kommune. Registrert i grunnboken som grunneiendom. Fellesareal på bakkeplan. Foreløpig utomhusplan følger som **vedlegg 1** til vedtektene.

Gnr. 415 bnr. 241 i Trondheim Kommune. Registrert i grunnboken som anleggseiendom. Parkeringsplasser og boder i kjeller. Kart følger som **vedlegg 2** til vedtektene.

Den til enhver tid eier av gnr. 415 bnr. 37 (B6-1) i Trondheim Kommune har rett til adkomst via parkeringskjeller og har samtidig plikt til å bidra med andelsmessig kostnad knyttet til drift og vedlikehold.

### § 4 Fysisk bruk av realsameiets eiendom

4.1 Parkering  
Den enkelte seksjonseier/andelseier som har bruksrett 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. Seksjonseiere/andelseiere med bruksrett er de som har kjøpt bolig med garasjeplass eller senere har ervervet/leid garasjeplass.

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

Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

4.2 Bod i Parkeringskjeller  
Hver seksjonseier/andelseier har eksklusiv bruksrett til en bod i parkeringskjeller. Bodene følger med ved salg av seksjon eller andel i borettslaget. Fordelingen av boder foretas av utbygger ved innflytting.

4.3 Utomhus grøntarealer  
Alle seksjonseiere/andelseiere har bruksrett til felles grøntarealer og veier.

4.4 Felles bestemmelser  
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 i realsameiet.

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

### § 5 Rettslige disposisjoner

Alle seksjonseiere/andelseiere vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis.

En sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med seksjonen i Sameiet Ladalen B2, Ladalen B3, Ladalen B4 eller andelen i Lillebyen Borettslag.

En parkeringsplass eller bod i parkeringskjeller kan kun leies ut, selges eller lånes ut til andre sameiere i disse sameiene/borettslaget.

Andelseiere i Lillebyen Borettslag kan kun leie ut boden og selge sin parkeringsplass til andelseier i Lillebyen Borettslag. Utleie av parkeringsplass kan skje til andelseiere og leietakere i Lillebyen Borettslag og seksjonseiere i Sameiet Ladalen B2, Ladalen B3 Ladalen B4

Ethvert salg av parkeringsplass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret og forretningsfører med opplysning om mellom hvilke parter salget gjelder. Ved avhending av eierseksjon i de respektive eierseksjonssameiene Ladalen B2, B3 og B4 og andeler i Lillebyen Borettslag følger parkeringsplassen med. Realsameiet kan også være kjøper av p-plasser.

Ved avhending av eierseksjon i de respektive eierseksjonssameiene Ladalen B2, B3 og B4 og andeler i Lillebyen Borettslag følger parkeringsplasser med. Realsameiet kan også være kjøper av p-plasser.

- Ved en leietakers gjentatte mislighold av rettigheter og plikter i forhold til realsameiet, kan styret i realsameiet kreve oppsigelse av leieforholdet.
- Ved utleie er utleier ansvarlig overfor realsameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker for dennes skadeforvoldelse på realsameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Seksjonseiere/andelseiere er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i sameiene Ladalen B2, Ladalen B3, Ladalen B4 eller andelseier i Lillebyen Borettslag har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret i realsameiet pålegge sameierne å stille sin plass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under realsameiets 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 Realsameiet Ladalen Fellesarealer behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameier i realsameiet og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall HC – plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på eiertid i boligsameiene og borettslaget. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Alle har mulighet til å koble seg på for elbil-lading, og de tar kontakt direkte med leverandør. De trenger ikke søke om dette til styret.

## § 6 Betaling av fellesutgifter

6.1  
Realsameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av realsameiet fordeles flatt mellom alle seksjonseiere/andelseiere dog betaler de med parkeringsplass ekstra driftskostnader og i henhold til antall parkeringsplasser de disponerer.

Styret i realsameiet fastsetter beløpene som innbetales to ganger per år. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra realsameiet til de respektive eierseksjonssameiene og borettslaget, som deretter innkrever beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av eierseksjon og andel i borettslaget.

6.2  
Som fellesutgifter anses blant annet:

- Kostnader til forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold garasjekjeller
- Kostnader til vedlikehold fellesarealer
- Eiendomsskatt
- Belysning
- Kostnader ved forretningsførsel

## § 7 Ordinært sameiermøte

7.1  
Realsameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når impliserte boligsameier og Lillebyen Borettslag har avviklet sine ordinære sameiermøter/ generalforsamling, og senest 30.06.

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

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

7.3  
Styreleder i realsameiet 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 realsameiet. 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 realsameiets 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. 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.

### § 9 Realsameiets styre

9.1 Realsameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og et styremedlem fra hvert sameie/borettslag. Varamedlemmer kan velges. Styremedlemmene skal fortrinnsvis være ledere i de respektive boligsameiene/borettslag.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr. §12

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

9.3 Styret skal blant annet:

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

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

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

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

### § 10 Diverse bestemmelser

10.1 Ved salg av eierseksjoner i sameiene Ladalen B2, Ladalen B3 og Ladalen B4 eller andel i Lillebyen Borettslag plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

### § 11 Oppløsning.

11.1 Sameiet kan ikke oppløses.

### § 12 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av realsameiet

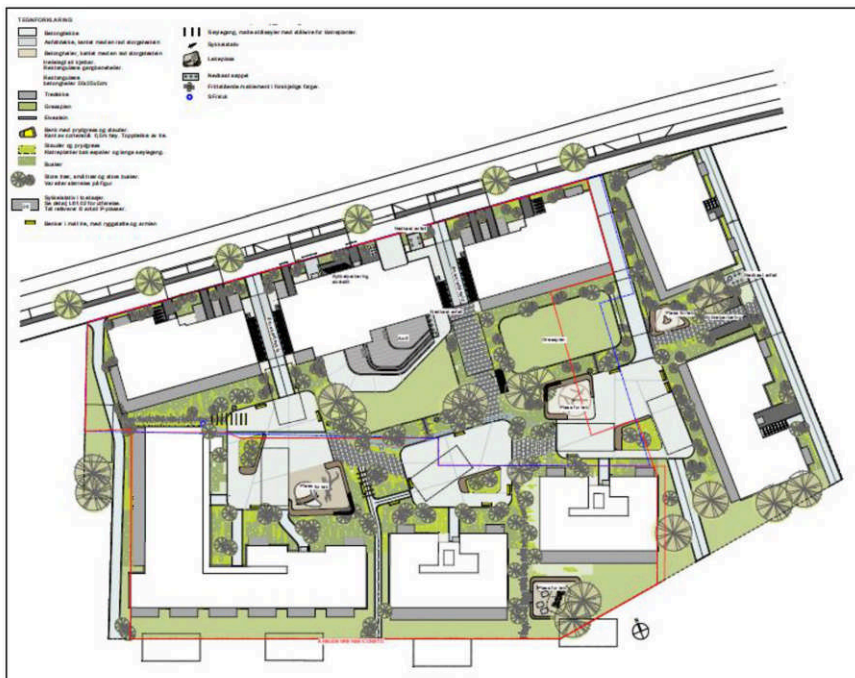
Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne/andelseierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Ladalen KS innehar styrevervene i oppstarten av realsameiet frem til ferdigstilling. Interimsstyret vil forvalte Realsameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.
2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til realsameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Realsameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av Realsameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befarings mellom styret i realsameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar realsameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier/borettslag og sameierne/andelseierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i realsameiet ikke har funnet sted).
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av realsameiet. Inntil alle boligsameiene/borettslaget er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom realsameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger. Utgifter til ferdig utbygde felt frem til Realsameiet Ladalen fellesarealer er stiftet betales av utbygger og viderefaktureres Realsameiet Ladalen Fellesarealer.

Vedlegg:

1. Foreløpig utomhusplan
2. Kart over parkeringskjeller

**Vedlegg 1** til vedtekter for Realsameiet Ladalen Fellesarealer  
 Foreløpig utenomhusplan datert 28.02.17 viser fellesarealet.



**Vedlegg 2** til vedtekter for Realsameiet Ladalen Fellesarealer  
 Kart over parkeringskjeller datert 28.04.17 anleggseiendommen.



## Vedtekter

for

### Sameiet Ladalen B3

(org. nr. 919 889 675)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret av årsmøtet 9. april 2019, 25. juni 2020, sist endret 18. april 2024.

#### 1. Navn

##### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ladalen B3. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 18.10.17.

Alle seksjonseiere eier en ideell andel i Realsameiet Ladalen Fellesarealer.

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 118 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 415, bnr. 234 i Trondheim kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på seksjonens bruksareal eks evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Eierbrøken kan avvike fra faktisk, areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

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

#### 2. Rettslig råderett

##### 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

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

Ingen kan erverve mer enn to bruksenheter. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan likevel erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

##### 2.2 Rettslig råderett over boder og parkeringsplasser

Alle seksjoner har eksklusiv bruksrett til 1 bod i parkeringskjeller.

Seksjoner som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass kan selge denne sammen med boligen eller separat. En seksjonseier kan eie og erverve en eller flere

parkeringsplasser i Realsameiet Ladalen Fellesarealer. Parkeringsplassen kan kun leies ut eller selges til seksjonseiere i Ladalen B1, B2, B3 eller B4. Bestemmelser om dette og andre rettigheter og plikter til parkeringskjeller er regulert i egne vedtekter for Realsameiet Ladalen Fellesarealer.

#### 3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

##### 3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Næringsseksjonen har rett til skilting på fellesarealer og anviser selv plassering og utforming.

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

(4) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(5) Alle installasjoner på fellesarealer og terrasser krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret. Dette gjelder installasjoner som parabolantenne, markise, varmepumpe, skillevegger, fastmontert belysning, boblebad/badestamp og lignende.

(6) For næringsseksjonen gjelder alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Trondheim Kommune til enhver tid.

##### 3-2 Ordensregler

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

#### 4. Vedlikehold

##### 4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Det presiseres at den enkelte sameier har ansvar for skade på vinduer (inkludert punkteringer), skade på ytterdør inn til hver enkelt leilighet inkludert skifte av lås, skader på glassrekkverk og gulvbelegg på ballong/terrasse.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

(4) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(6) Sameieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(7) Oppdager sameieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(8) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 34. Det samme gjelder for skader på sameiets fellesareal og andre bruksenheter som skyldes utstyr i leiligheter eller på balkong/terrasse. Dette gjelder f.eks. boblebad, innglassing, endring av gulvbelegg på terrasse og bruk av høytrykksspyler og lignende. Seksjonseier bør tegne innboforsikring som dekker slike skader.

(9) Eier av næringsseksjonen har ansvar for vedlikehold og eventuelle skader påført i forbindelse med skilting.

#### **4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Sameieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av seksjonen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 35.

### **5. Felleskostnader, pantsikkerhet og heftelsesform**

#### **5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Unntatt fra dette er kostnader til kabel Tv/Internett. Dette fordeles flatt (likt beløp pr. seksjon) mellom sameierne.

Kostnader relatert til næringsdelen og kostnader relatert til boligdelen blir plassert der de hører hjemme.

Følgende felleskostnader skal kun dekkes av boligdelen:

- Kostnader til Kabel Tv for boligdelen
- Kostnader til vask av fellesarealer for boligdelen
- Strøm til fellesarealer for boligdelen

Følgende felleskostnader skal kun dekkes av næringsdelen:

- Kostnader for installasjon/vedlikehold av fasader i forbindelse med skilting
- Strøm for næringsdelen

Som tillegg til felleskostnadene vil sameierne bli belastet sin andel av felleskostnadene i Realsameiet Ladalen Fellesarealer. Kostnadene fordeles likt per seksjon, men seksjoner med bruksrett til p-plass i parkeringskjeller vil bli belastet sin andel ut fra antall p-plasser de disponerer. Det henvises til Realsameiet Ladalen Fellesarealers egne vedtekter.

Kostnader til fjernvarme og tappevann beregnes etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

#### **5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse**

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

#### **5-3 Heftelsesform**

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

### **6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold**

#### **6-1 Mislighold**

Sameiers 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.

#### **6-2 Pålegg om salg**

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

### 6-3 Fravikelse

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

## 7. Styret og dets vedtak

### 7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Næringsseksjonen har rett til å utpeke en representant i styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene og oppbevares på egnet sted.

(4) Styret utnevner en styrerepresentant til å sitte i styret i Realsameiet Ladalen Fellesarealer.

### 7-3 Styrets vedtak

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

### 7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

### 7-5 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten. Den tillitsvalgte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

## 8. Årsmøtet

### 8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

### 8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

(4) Både varsel og innkalling kan sendes ved hjelp av elektronisk kommunikasjon.

### 8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- fastsette styrets vederlag
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

### 8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

### 8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### 8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over sameiernes 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 sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte sameiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslattes.

(7) I saker som bare gjelder boligseksjonene har kun eier av boligseksjoner stemmerett.

(8) I saker som kan tenkes å påvirke næringsseksjonen og dens leietaker, har kun eier av næringsseksjonen stemmerett. Eier av næringsseksjonen avgjør selv om de mener saken påvirker deres eller Leietakerens drift. Vetorett gjelder selv om næringsseksjonen ikke deltar i årsmøtet. Sameiet har plikt til å fremme saken til eier av næringsseksjonen og avvente skriftlig tilbakemelding. Næringsseksjonene gis rett til reseksjonering av sin seksjon. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra eier av næringsseksjonen.

## **9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern**

### **9-1 Ugildhet**

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

### **9-2 Mindretallsvern**

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

## **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

# ORDENSREGLER FOR SAMEIET LADALEN B3

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte den 16.10.17

## 1. Formål og omfang

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

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

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- søn og helligdager klokken 1200-1800

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, legger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

## 4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser eller en faktisk beskrivelse.

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

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

## 5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

## 6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at sameier aksepterer sameiets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

## 7. Brudd på ordensreglene

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

# Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ladalen B3

Tid: Mandag 05.05.2025 - kl.18:00

Sted: Lilleby skole.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## 1. Konstituering

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

## 2. Årsoppgjør for 2024

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

## 3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

## 4. Valg

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

### 4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

### 4.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Per Eidsmo

Inge Lilleøkdal

### 4.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Marianne Sinnes

### 4.4 Valgkomite for 1 år

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

22.04.2025  
Sameiet Ladalen B3  
styret

## Sameiet Ladalen B3 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		1 840 608	1 383 156	1 840 680	1 932 714
Tillegg elektroniske fellesavtaler		593 304	576 312	593 304	651 360
Andre tillegg	1	388 416	384 132	388 416	404 124
Andre driftsinntekter	2	20 000	0	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 842 328</b>	<b>2 343 600</b>	<b>2 822 400</b>	<b>2 988 198</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	3	-16 286	-15 510	-16 286	-16 286
Styrehonorar		-115 500	-110 000	-115 500	-115 500
Forretningsførerhonorar		-170 598	-164 975	-170 600	-176 300
Honorar administrative tjenester		-17 997	-17 372	-18 200	-18 600
Eksterne honorar	4	-19 313	-17 449	-18 250	-19 000
Kontingent/felleskostnader	5	-403 174	-387 668	-388 416	-403 174
Drifts- og serviceavtaler	6	-124 815	-153 190	-39 400	-52 300
Vaktmester tjenester		-140 115	-122 698	-128 800	-134 000
Renholdstjenester		-278 363	-222 830	-234 000	-291 600
Løpende vedlikehold	7	-315 845	-136 144	-130 000	-210 000
Periodisk vedlikehold	8	-207 231	0	-148 750	-178 750
Elektroniske fellesavtaler		-602 398	-563 202	-593 304	-651 360
Forsikring		-340 698	-315 460	-343 900	-275 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 931	-1 844	-1 850	-1 850
Energi, felles		-283 679	-325 429	-230 000	-245 000
Andre driftsutgifter	9	-15 942	-27 007	-205 800	-119 700
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-3 053 884</b>	<b>-2 580 777</b>	<b>-2 783 055</b>	<b>-2 908 419</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-211 556</b>	<b>-237 177</b>	<b>39 345</b>	<b>79 779</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		40 296	41 175	30 000	30 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>40 296</b>	<b>41 175</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-171 260</b>	<b>-196 002</b>	<b>69 345</b>	<b>109 779</b>
Ordinært resultat etter skatt		-171 260	-196 002	69 345	109 779
<b>ARSRESULTAT</b>	10, 13	<b>-171 260</b>	<b>-196 002</b>	<b>69 345</b>	<b>109 779</b>
Disponering av totalresultat:		-171 260	-196 002	69 345	109 779
Overført fra annen egenkapital		-171 260	-196 002	0	0

## Sameiet Ladalen B3 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	2 054	1 804
Forskuttete kostnader MBU	11	552 308	733 284
Periodiserte kostnader	11	838 037	481 944
Mellomregning Klare Finans	11	39 825	52 220
Opptjente renter	11	40 296	41 175
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	12	1 363 437	1 473 149
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 835 957</b>	<b>2 783 576</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 835 957</b>	<b>2 783 576</b>

## Sameiet Ladalen B3 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	1 141 322	1 312 582
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 141 322</b>	<b>1 312 582</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		304 380	453 732
Forskudd kunder		45 933	53 394
Forskuttede inntekter MBU		728 520	728 520
Påløpte kostnader		615 802	235 347
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 694 634</b>	<b>1 470 994</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 694 634</b>	<b>1 470 994</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 835 957</b>	<b>2 783 576</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Aleksander Heia Rosten  
Leder

\_\_\_\_\_  
Richard Solvang Grova  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Margrethe Ringkjøb Skjelstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Inge Lilleøkdal  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Per Eidsmo  
Styremedlem

## Sameiet Ladalen B3 - Noter 2024

### Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

### Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER

	2024	2023
<b>Andre tillegg</b>		
Velforening	388 416	384 132
<b>Sum andre tillegg</b>	<b>388 416</b>	<b>384 132</b>

Sammen med felleskostnadene kreves det hver måned inn et tillegg for kontingent til realsameiet.

### Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2024	2023
Viderefakturerings	20 000	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>20 000</b>	<b>0</b>

I perioden har sameiet viderefakturert to fakturaer á kr 10 000 for egenandel ved forsikringskade.

### Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	16 286	15 510
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>16 286</b>	<b>15 510</b>

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

## Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 313	17 449
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>19 313</b>	<b>17 449</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

## Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	403 174	387 668
<b>Sum felleskostnad velforening/sameie</b>	<b>403 174</b>	<b>387 668</b>

Sameiet betaler kontingent til "Realsameiet Ladalen fellesarealer" for ivaretagelse av boder og fellesareal.

## Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	14 728	36 986
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	0	20 780
Avtale om kontroll av el-anlegg	98 290	95 424
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	11 798	0
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>124 815</b>	<b>153 190</b>

## Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	122 446	47 044
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	12 233	16 776
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	103 924	5 131
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	77 154	64 704
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	2 489
Reparasjon og vedlikehold annet	89	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>315 845</b>	<b>136 144</b>

## Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	207 231	0
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>207 231</b>	<b>0</b>

Periodisk vedlikehold gjelder anskaffelse av utstyr til varme- og kjølingssystemer og reparasjon av heis.

## Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	10 005
Generalforsamling/årsmøte	5 178	5 438
Bankgebyrer	875	914
Andre gebyrer	7 460	10 651
Julebord/styresamling	2 429	0
Andre kostnader	1	0
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>15 942</b>	<b>27 007</b>

## Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>1 312 582</b>	<b>1 508 584</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-171 260	-196 002
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>-171 260</b>	<b>-196 002</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>1 141 322</b>	<b>1 312 582</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>1 141 322</b>	<b>1 312 582</b>

## Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

## Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	3	3
Bankinnskudd	1 363 434	1 473 146
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>1 363 437</b>	<b>1 473 149</b>

## Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>1 312 582</b>	<b>1 508 584</b>
Annen egenkapital 01.01	1 312 582	1 508 584
Årets resultat	-171 260	-196 002
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>1 141 322</b>	<b>1 312 582</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>1 141 322</b>	<b>1 312 582</b>

# Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ladalen B3

Tid: Torsdag 18.04.2024 - kl.18:00

Sted: Aktivitetshuset til Lade Menighet, sokkeletasjen rett overfor Bunnpris

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## 1. Konstituering

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

## 2. Årsoppgjør for 2023

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

## 3. Styrets årsmelding for 2023

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

## 5. Saker fra styret/eierne

### 5.1 Endring av vedtekt 4-1

Det foreslås et tillegg i vedtektenes punkt 4-1 etter (1). Dette for å større grad klargjøre hver enkelt sameiers ansvar,

**Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer**

**Forslag til endringer i punkt 4-1 (ny formulering er vist i uthevet skrift)**

(1) Den enkelte sameier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og

innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

**Det presiseres at den enkelte sameier har ansvar for skade på vinduer (inkludert punkteringer), skade på ytterdør inn til hver enkelt leilighet inkludert skifte av lås, skader på glassrekkverk og golvbelegg på balkong/terrasse.**

Utdrag av gjeldende vedtekter for Sameiet Ladalen B3:

### 4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

(4) Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets

felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(6) Sameieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(7) Oppdager sameieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(8) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 34. Det samme gjelder for skader på sameiets fellesareal og andre bruksenheter

(9) Eier av næringsseksjonen har ansvar for vedlikehold og eventuelle skader påført i forbindelse med skilting.

## 6. Valg

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

### 6.1 Styreleder for 2 år

**På valg:**

Tor Skjævdal

### 6.2 Styremedlem for 2 år

**På valg:**

Margrethe Ringkjøb  
Aleksander Heia Rosten

### 6.3 Varamedlem for 1 år

#### På valg:

Marianne Sinnes

### 6.4 2 medlemmer til valgkomite

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

03.04.2024

**Sameiet Ladalen B3**  
styret

## Årsmelding 2023 for Sameiet Ladalen B3

### Styrets arbeid i siste periode

Styrets sammensetning:

Tor Skjevdal, leder

Inge Lilleøkdal

Aleksander Heia Rosten

Per Eidsmo

Margrethe Ringkjøb Skjelstad

Marianne Sinnes, varamedlem

Styrets arbeid i perioden 2023/24

Det ble inngått en ny avtale med Telenor om levering av TV- og internett-tjenester. Den innebærer større fleksibilitet med hensyn til valg av TV-kanaler og hastighet på internett. Da en var fornøyd med Telenor (Canal Digital) valgte en gå videre med samme leverandør etter å ha innhentet tilbud fra flere. Nye og mer oppdaterte dekodere og rutere ble også utdelt og montert.

Til østre takhage ble det innkjøpt en enkel sittegruppe som ble plassert på den nye plattformen. Også det siste året har vært preget av problemer med heiser og låssystemet av dører. Bortfall av fjernvarme for enkelte leiligheter har vært det største hodebryet for styret. To leiligheter har vært uten tilfredsstillende fjernvarme fra november og ut februar. Årsaken en fant til slutt hadde sammenheng med ombygging av næringslokalet i sameiet. I tillegg har en person fra styret deltatt ved vannlekkasjen i garasjeanlegget/soppelanlegget som hører under Realsameiets ansvarsområdet.

Skadene på flisene på balkongene og oppgangene er startet opp, men garantiarbeidet er langt fra slutført. Dette må intensiveres nå i 2024 slik at det blir en ferdigstilt.

Sameiet har blitt besøkt av ubudne gjester en del ganger. Styret har derfor sørget for at budsjettet for 2024 gir rom for forebyggende tiltak. Det er gjennomført sikring av alle ytterdører og atkomster fra garasjeanlegget. I tillegg har en startet opp arbeidet slik at fjernvarmeanlegget etterfylles automatisk. I dag har dette vært en manuell oppgave. Styret har også begynt arbeidet med HMS for å øke sikkerhet og branntrygghet for sameierne.

Regnskapet for 2023 viser et underskudd på kr 237 000. Dette kom svært overraskende på styret. Budsjettet 2023 viste kr 80 000 på konto «Energi, felles» mens regnskapet endte på kr -325 000, altså kr 245 000 høyere forbruk enn forutsatt. Posten innebærer bruk (og tap)

av energi i fellesarealer. Avregningen for 2022 ble foretatt i mai i 2023 og da var det brukt omlag kr 130 000 mer enn avsatt. Dette kan være oppvarming av fellesarealer, men også tap av varme i rørene på veg til leilighetene. Føks hvis det ikke brukes varme i leiligheter nær sentral, men brukes mye varme i leiligheter langt unna, vil dette gi varmetap på veien som vi da naturlig nok må dekke. Energiprisene er også en betydelig faktor.

Det er visst en kjent sak at dette varierer mye fra år til år og at det derfor er vanskelig å budsjettere. Det skulle opprinnelig kanskje vært avsatt et høyere beløp ved opprettelsen av sameiet, men vi har vært "heldige" med mindre svingninger tidligere år. I 2023 ble vi derfor dobbeltbelastet med både dekning av økt kostnad 2022 og samtidig avsetning for avregningen for 2023 som blir foretatt nå i vår. Regnskap for 2024 vil derfor se mye bedre ut, avhengig av faktisk avregning.

Problemene med fjernvarmen vil bli nærmere gjennomgått på årsmøtet.

Styret i Sameiet Ladalen B3

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Ladalen B3 mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Lilleby skole..

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

Møteleder valgt ved akklamasjon

#### Vedtak:

Valgt ble: Aleksander Heia Rosten (styreleder)

#### 1.2 Valg av sekretær

Sekretær valgt ved akklamasjon

#### Vedtak:

Valgt ble: Margrethe R. Skjelstad (styremedlem)

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

Valgt ved akklamasjon

#### Vedtak:

Valgt ble: Eirin Karlsen - H6-204

#### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

#### Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 11

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 11

#### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

#### Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

### 2. Årsoppgjør for 2024

## 2.1 Godkjennelse av regnskap

Møteleder gjennomgikk overordnet regnskapet, med vekt på hovedsaker til underskuddet. Oppsummert handler underskuddet i stor grad om økt energikostnad på fellesregning grunnet nye energimålere som skal utbedres, nødvendig vedlikehold på helsen i nummer 9 og annet mindre øke løpende vedlikehold.

### Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

## 2.2 Disponering av resultat

### Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

## 2.3 Revisjonsberetning

### Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

## 3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Justeres til 119 000 i henhold til bestemmelse fra tidligere årsmøte om årlig justering

### Vedtak:

Styreonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 119 000

## 4. Valg

### 4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

Styreleder er ikke på valg. Det gjenstår et år av sittende periode.

### Vedtak:

Aleksander fortsetter som styreleder det resterende året av sitt verv.

### 4.2 Styremedlem for 2 år

#### På valg:

Per Eidsmo

Inge Lilleøkdal

Margrethe Skjelstad -Trer ut av styret i forbindelse med flytting. Årsmøtet velger ny representant for å erstatte hennes verv som sitter på ett år, resterende periode for hennes verv.

### Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Inge Lilleøkdal

Vebjørn Elden

Johanna Rønhovde

## 4.3 Varamedlem for 1 år

### På valg:

Marianne Sinnes

### Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Marianne Sinnes

## 4.4 Valgkomite for 1 år

Valgkomite ble valgt ved akklamasjon.















































### Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Ingrid Volden

Gunn Bodil Aukan



Tegnforklaring					
	Innmålt tre		Hekk		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrensepunkt		Mast		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Gjerde		Frittstående mur
	Loddrett mur		Skjerm		Midtlinje bane
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Byggetiltak
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Bygning under bakken		Garasje og uthus		Annen næring
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Matrikelnummer
	MatrikelnummermedSnr		Midtlinje bane		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Riksveg gatenavn		Kommunalveg gatenavn
	Privatveg gatenavn		Høydekurve		Høydekurve
	Gang- og sykkelveg		Veg		Seksjonert bruksrett
	Anleggseiendom		Hovedteig seksjonert eiendom		Seksjonert grunneiendom
	Eiendomsinfo				









PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

Brattørgata 5  
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-20/84232	Tor Kalland Wigum	24.02.2025
oppgis ved alle henvendelser			

### Stjørdalsveien 7, 9 og 11, opphevelse av tidligere ferdigattest og ny ferdigattest for boligblokk med parkeringskjeler og utomhusarealer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/234/0/0
Bygningnummer:	300550687
Ansvarlig søker:	PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS
Tiltakshaver:	LADALEN AS

### OPPHEVELSE AV TIDLIGERE FERDIGATTEST

Et forvaltningsorgan kan omgjøre sitt eget vedtak uten at det er påklaget, dersom vedtaket må anses som ugyldig, jf. forvaltningsloven § 35 punkt c.

Byggesakskontoret ga i sitt vedtak av 10. mai 2022, dokumentnummer BYGG-20/84232-4, ferdigattest for byggeprosjektet. Ferdigattesten var imidlertid kun knyttet til Stjørdalsveien 7, til tross for at søknaden gjaldt hele tiltaket. Derfor oppheves ferdigattesten i forrige vedtak (doknr. BYGG-20/84232-4), jf. fvl § 35 punkt c, da den ikke omfattet alle boliger i byggeprosjektet.

### NYTT VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Legesse Abraham Ghebremeskel  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: LADALEN AS

### SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 04.05.2022.

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

Sluttokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak FBR RAM 838/16, datert 18.03.2016.

Det vises også til dispensasjoner fra rekkefølgekrav gitt i vedtak BYGG-20/84230-35 og BYGG-20/84230-39.

### ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

#### Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

#### Hvem kan dere klage til?

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

#### Klagefrist

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

#### 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.

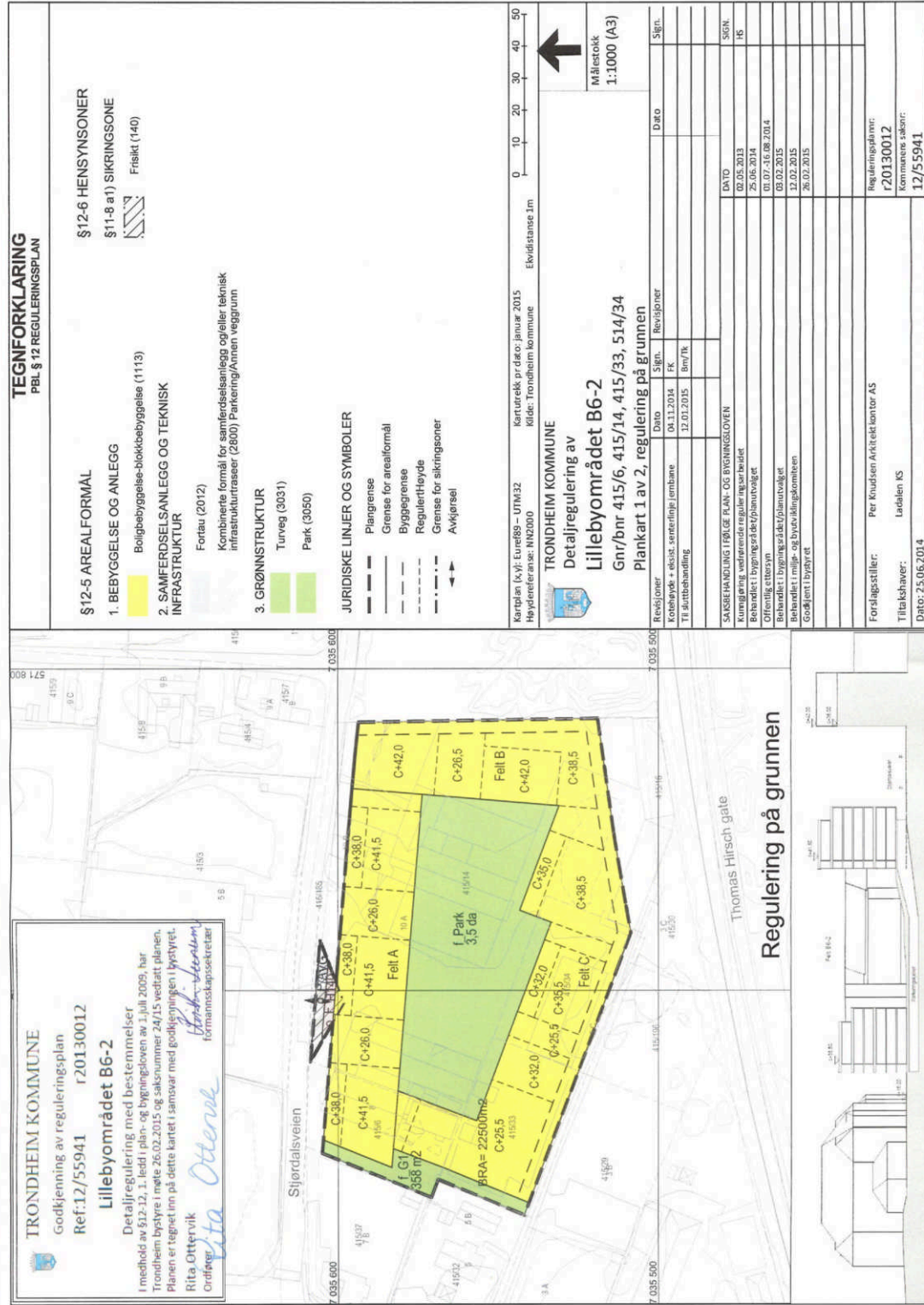
### Retten til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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.



\$12-5 AREALFORMÅL

\$12-7 BESTEMMELSER

#1: Vikler for bruk av areal

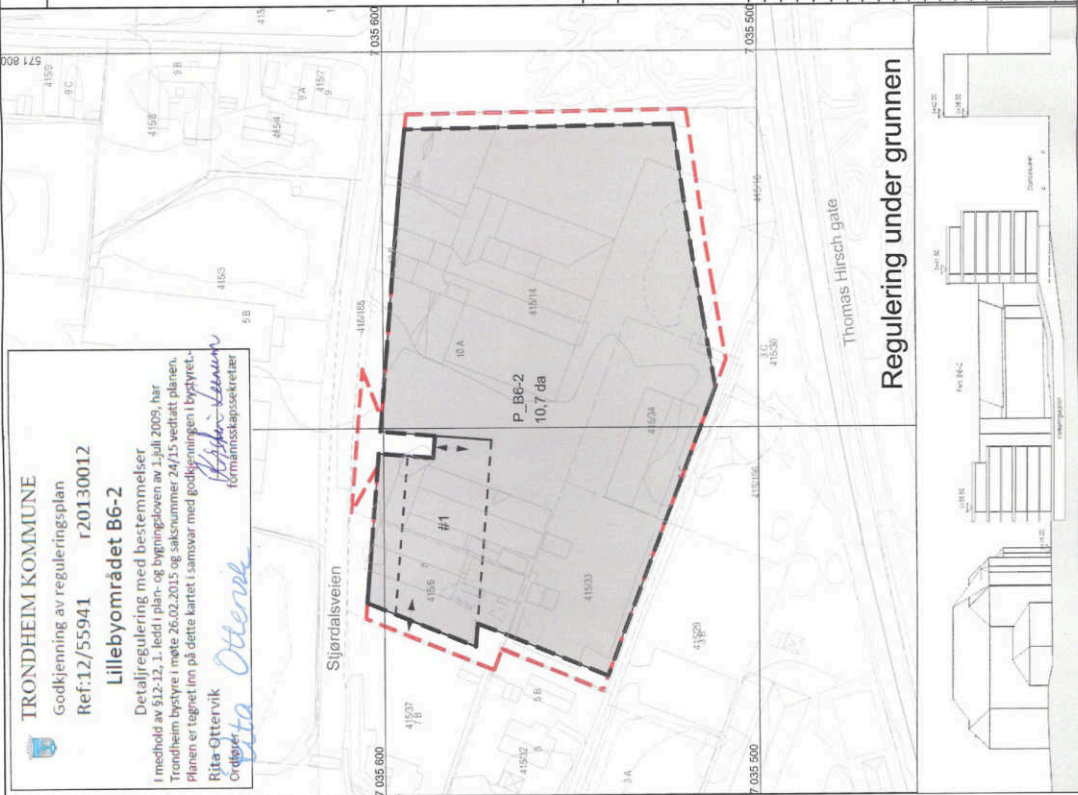
2. SAMFERDSELSSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Parkeringsanlegg under grunnen (2083)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Planngrense
- Grense for arealformål
- - - Bygggrense
- - - Grense for bestemmelsesområde
- ↔ Avkjørsel

Illustrasjonslinjer:  
--- Planens totale omfang på grunnen



TRONDHEIM KOMMUNE

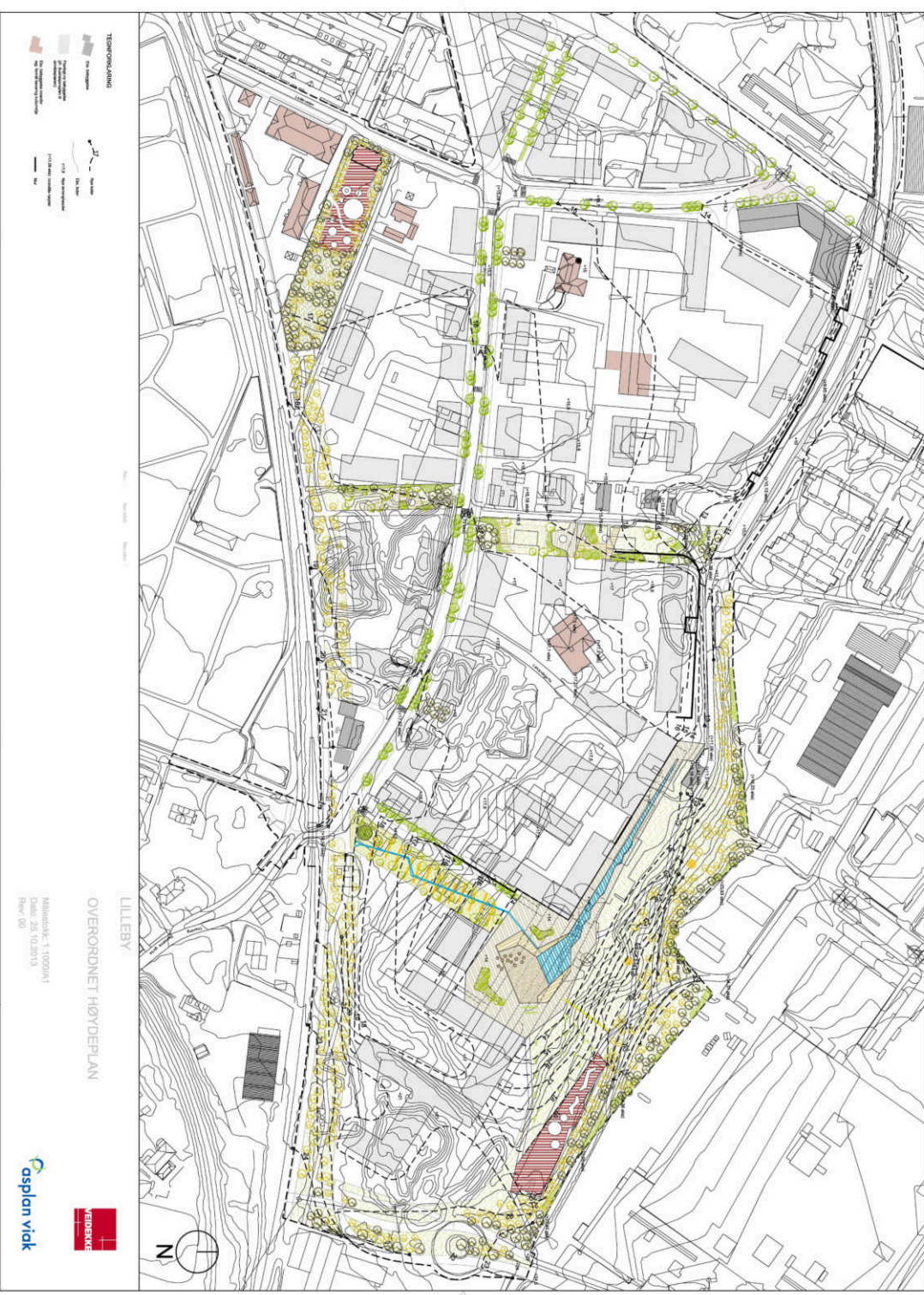
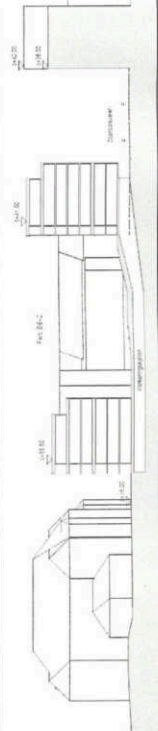
Godkjenning av reguleringsplan  
Ref:12/55941 r20130012

Lillebyområdet B6-2

Detaljregulering med bestemmelser  
i medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har  
Trondheim bystyre i møte 26.02.2015 og saknummer 24/15 vedtatt planen.  
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.  
Rita Ottervik  
Ordfører  
Ottervik  
formannskapetsekretær

Kartuttrekk pr dato: januar 2015		Elevårstase 1m	
Hydrotteranse: MN2000		Målestokk 1:1000 (A3)	
TRONDHEIM KOMMUNE			
Detaljregulering av			
Lillebyområdet B6-2			
Gnr/bnr 415/6, 415/14, 415/33, 514/34			
Plankart 2 av 2, regulering under grunnen			
Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner
Kostesaye - eksist. seierneve jernbane	04.11.2014	FK	
Til skribtbehandling	12.01.2015	Bm/TK	
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			
Kommisjonen, vedrørende regulering reguleringsområdet	02.05.2013	IS	
Behandlet i bygningrådets planutvalget	25.06.2014		
Offentlig ettersyn	01.07.16.08.2014		
Behandlet i bygningrådets planutvalget	03.02.2015		
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	12.02.2015		
Godkjent i bystyret	26.02.2015		
Forslagsstiller:		Per Knudsen Arkitektkontor AS	
Tilskshaver:		Ladalen KS	
Dato: 25.06.2014		Reguleringsplan nr: r20130012	
		Kommunens saknr: 12/55941	







Regulering under grunnen



 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 234	Fnr: 0		Snr: 95
	Adresse:	Stjørdalsveien 11 7066 TRONDHEIM				
	Annen info:					



### Tegnforklaring

-  Veg
-  RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
-  RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
-  Privatveg gatenavn .
-  Riksveg gatenavn .
-  Kommunalveg gatenavn .

**TEGNFORKLARING** Planlov av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL  
 § 12-6, HENSYNSSONER  
 §11-8a jf §12-6  
 a.1) Skilingsone (100)  
 Friskt (140)

1. Bebyggelse og anlegg  
 Bebyggelse (1113)  
 Blokk

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur  
 Kjøreveg (2011)  
 Fortau (2012)  
 Parkering/ annen veggrunn (2800)

3. Grønnstruktur  
 Turvei (3031)  
 Park (3050)

**LINESYMBOLER mv.**  
 Planens begrensning  
 Formålsgrensning  
 Byggeløsning  
 Regulert høyde  
 Grense hensynssoner  
 Omriss av planlagt bebyggelse  
 Bebyggelse som forutsettes fjernet  
 Avkjørsel

Foreløpig 28.02.2014

Koordinatsystem: UTM zone32 eurof9 Høydereferanse: NN2000  
 Kartuttrykk pr. dato: xx.xx.2013  
 Kilde: Inholtd

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Detaljregulering av  
 Lilleby B6-2  
 Gnr/bnr 415/6, 415/14,  
 415/33, 415/34

MÅLESTOKK:  
 1:1000 (A3)  
 KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

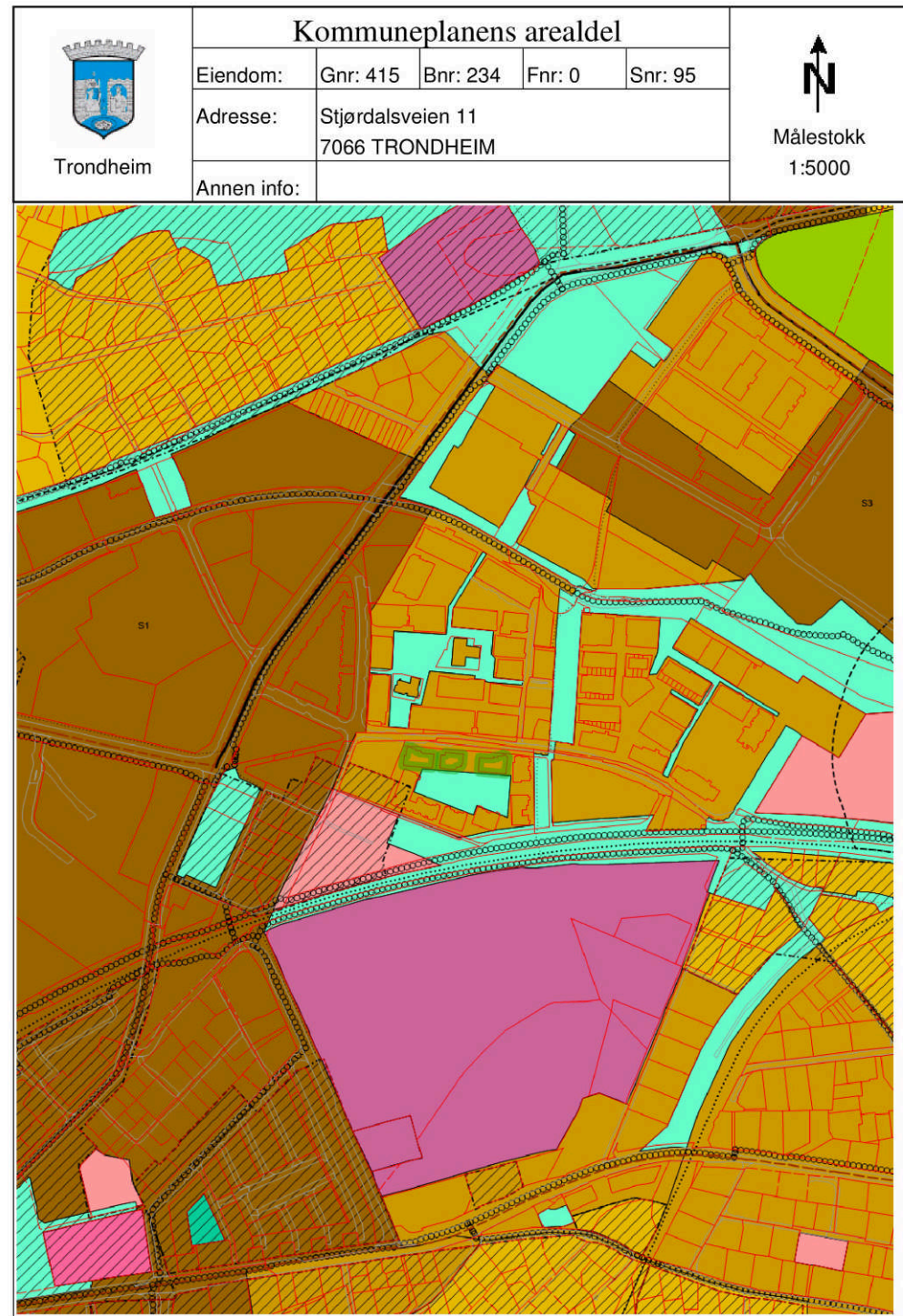
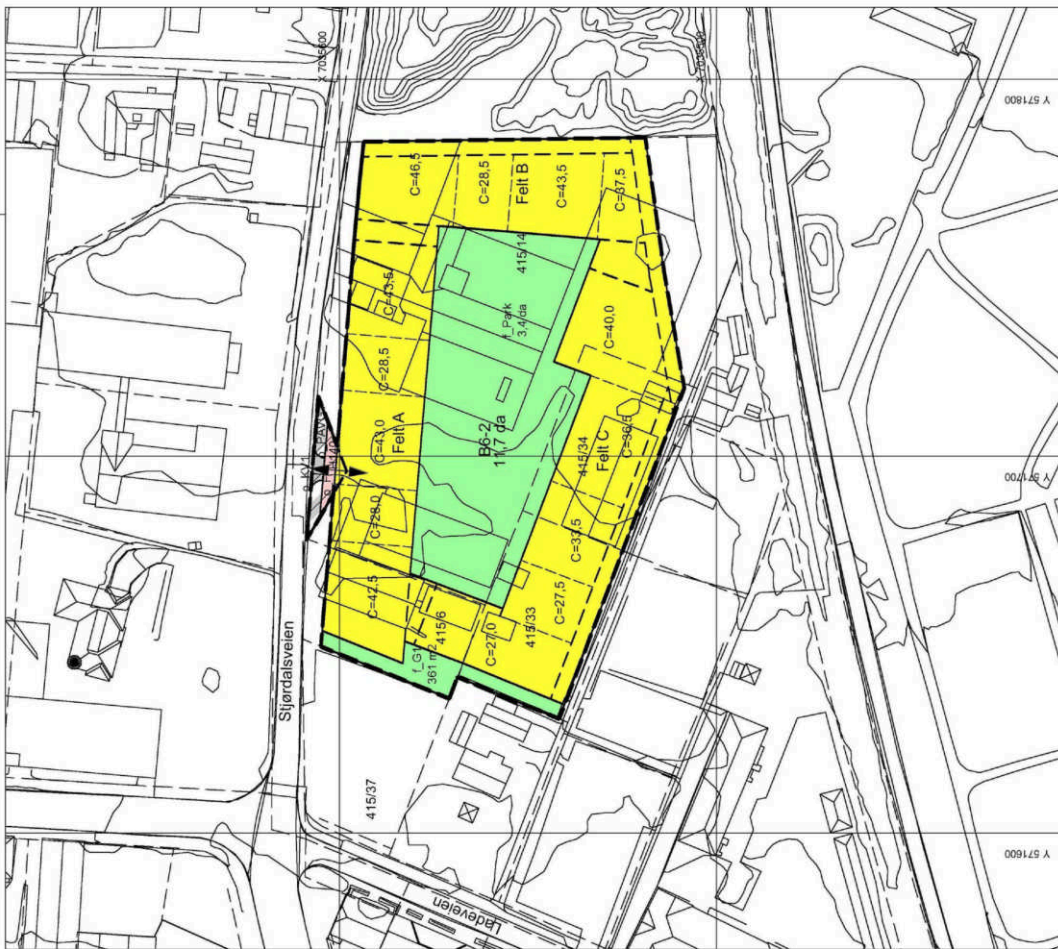
DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
xx.xx.2013	HS		

Kommisjon vedrørende reguleringsarbeidet

Forslagsstiller: Per Knudsen Arkitektkontor AS  
 Tiltakshaver: Ladalen KS

REGULERINGSPLAN NR.  
 SM  
 SAKSBEH. ARKIVNR.

DATO: xx.01.2014 Kommunens saknr.



## Tegnforklaring

	Eiendomsgrense god nøyaktighet	
	Eiendomsgrense fiktiv	



## Detaljplan for Lillebyområdet felt B6-2

### Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 12.1.2015  
Dato for godkjenning av bystyret : 26.2.2015

#### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Per Knudsen Arkitektkontor AS, datert 25.6.2014, sist endret 12.1.2015.

#### § 2 AREALFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, med feltangivelser som vist på plankartet:

##### Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (Felt A, B og C)

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Fortau (o\_F)
- Parkering/annen veggrunn (o\_P/AVG)

##### Grønnstruktur

- Turvei (f\_G1)
- Park (f\_Park)

##### Hensynssoner

- Frisikt (H140)

#### § 3 PLANKRAV

##### 3.1 Designmal for Lillebyområdet

Designmal Lilleby med overordnet landskapsplan for Lilleby, datert 2.7.14, godkjent av Trondheim kommune, vedlagt, skal være førende ved detaljering av alle offentlige anlegg.

##### 3.2 Miljøoppfølgingsprogram (MOP)

Ved søknad om tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge en Miljøoppfølgingsplan (MOP) som skal redegjøre for hvordan miljømålene realiseres i tiltak og nødvendige avbøtende tiltak. Redegjørelsen skal omfatte angivelse av ansvar, tidsfrister og metoder samt vurdering av måloppnåelse. "Miljøprogram for detaljreguleringsplan for felt B6-2 på Lillebyområdet", Sweco 21.5.2014 (vedlagt) bør ligge til grunn for påfølgende miljøoppfølgingsplaner tilknyttet bygge- og anleggsfasen.

### 3.3 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse skal det foreligge detaljert utomhusplan for den ubebygde del av planområdet. Planen skal vise planlagt terreng, støyskjerming, beplantning, belysning, mindre bygninger, gangveger, sykkelparkering, adkomst, avfallshåndtering, lekeområder og forstøtningsmurer.

## § 4 FELLESBESTEMMELSER

### 4.1 Fellesområder

Områdene merket med "f\_Park" og "f\_G1" på plankartet skal være felles for alle boliger innenfor planområdet

### 4.2 Parkering

#### 4.2.1 Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:

- Boliger: min 0,5 og maks 1,0 plasser pr 70 m<sup>2</sup> BRA/per boenhet

Minst 5 % av plassene innenfor hvert byggefelt skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnede for forflytningshemmede.

Sykkelparkering skal være i henhold til kommuneplanens norm for midtre sone. Minimum 50 % av sykkelparkering skal anlegges i kjeller.

4.2.2 Parkeringsanlegg skal etableres innenfor området angitt på plankart 2/2, under grunnen. Overbyggingen med tekniske løsninger skal vises i tekniske planer som skal godkjennes av kommunen.

4.2.3 Det tillates ikke bakkeparkering innenfor B6-2

4.2.4 Parkeringskjellere og andre underjordiske anlegg under uteoppholdsareal eller grøntareal skal dimensjoneres for å tåle inntil 80 cm jordoverdekning.

4.2.5 Minst 5 % av parkeringsplassene innen felt B6-2 skal ha lader for ladbar motorvogn. Det må etableres tilstrekkelig strømkapasitet slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt kan utvides til minimum 10 %

4.2.6 Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes parkeringsplan.

### 4.3 Renovasjonsløsning

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes avfallssuganlegg. Nedkast skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningenes utgangsdør. Planlegging av avfallssug skal gjøres i samråd med, og godkjennes av, Trondheim kommune.

### 4.4 Støy

Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstillende anbefalte retningslinjer i T-1442/2012. Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal, inkludert parkareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C. Bygninger skal prosjekteres og opparbeides slik at vibrasjoner ikke overstiger klasse C i NS 8176.

### 4.5 Krav til uteoppholdsareal for boliger

Felles uterom skal utformes og tilrettelegges med lekeapparater og/eller andre elementer for robust lek. Det skal tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider for alle aldersgrupper. Uterommene skal beplantes, også med trær. Småbarnslekeplasser skal anlegges i felles uteoppholdsareal maksimum 50 meter fra bygningenes inngangsdør. Til felles uteoppholdsareal kan regnes areal på bakken, på terrasser og takterrasser. Uterom på tak over bakkeplan skal ha universell tilgjengelighet og skal ha jordoverdekning som gjør at det kan plantes lavtvoksende vegetasjon.

1000 m<sup>2</sup> av o\_U i områdeplanen kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boliger.

### 4.6 Nettstasjon

Ved rammesøknad for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal plassering av ny nettstasjon innenfor planområdet angis i samråd med nettleverandør.

### 4.6 Overvannsdiskonering

Ved opparbeidelse av utomhusarealer skal åpen lokal overvannsdiskonering (LOD) innenfor feltene integreres i grønnstrukturen der det er mulig. Det skal fortrinnsvis benyttes åpne løsninger.

### 4.7 Bestemmelsesområder

Innenfor bestemmelsesområdet #1. i parkeringskjeller skal det legges til rette for kjøreadkomst til parkeringsanlegg for naboeiendom Ladeveien 7B, gnr/bnr 415/37.

## § 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 5.1 Arealbruk

Felt A, B og C skal benyttes til boligbebyggelse i form av leilighetsbygg eller rekkehus.

### 5.2 Utnyttelse

Det skal være minimum 10 boliger pr dekar innenfor reguleringsplanen.

Maksimal tillatt utnyttelse (m<sup>2</sup> bruksareal – BRA) skal ikke overskride verdien angitt på plankartet for byggeområdet som helhet.

Bruksareal under terreng inkl parkeringsanlegg regnes ikke med i maks tillatt BRA.

### 5.3 Bebyggelsens høyder

Innenfor byggefeltene kan bebyggelsen oppføres med maks byggehøyder som angitt med kotehøyder på plankartet.

Felles og private takterrasser, verandaer, balkonger og takoppbygg for tekniske installasjoner skal integreres i bebyggelsen.

Over maks angitte byggehøyder tillates det oppført nødvendige tekniske installasjoner og heis og rekkverk for takterrasser. Tekniske installasjoner kan utgjøre maks 10 % av takarealet. Pergolaer/overdekninger kan oppføres på inntil 20 % av takarealet på bygg innenfor felt C. Installasjoner/overdekninger tillates oppført med maksimalt 2,5 meters høyde over maksimal gesimshøyde.

**5.4 Boligsammensetning**

10-30 % av leilighetene i felt B6-2 skal være toroms. Det tillates ikke ettroms leiligheter. Minimum 20 % av leilighetene i felt B6-2 skal være fireroms eller større.

**5.5 Bebyggelsens plassering**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Der byggegrense ikke fremgår på plankartet, samsvarer byggegrense med formålsgrense.

Felt A mot Stjørdalveien skal ha minst 2 åpninger på bakkeplan. Felt B skal ha én åpning på bakkeplan. Felt C skal ha 2 åpninger på bakkeplan. Åpningene skal ha minimum høyde 4,5 m og minimum bredde 5 m.

**5.6 Adkomst**

Avkjørsler vist på plankartet viser biladkomsten til parkeringsanlegget.

Felt B6-1 skal gis mulighet til å etablere kjøreadkomst til egen parkeringskjeller gjennom nedkjøringsrampe og p-kjeller i felt B6-2. Bestemmelsesområdet #1 i plankart 2/2, under grunnen, regulerer adkomsten til utbygging av B6-1 i samsvar med områdeplan Lilleby R20090017.

**5.7 Fargebruk**

Østvendte fasader innenfor felt B skal utføres i lyse farger

**§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR****6.1 Generelt**

Trafikkavvikling i anleggsfasen, der dette er aktuelt, skal beskrives. Plan for kjøreveger skal også omfatte tilliggende fortau, annen veggrunn – grøntareal, og parkering/annen veggrunn – grøntareal.

**6.2 Hensynssone - frisikt**

Ved avkjørselen skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianleggene.

**§7 GRØNNSTRUKTUR****7.1 Fellesbestemmelser for grønnstrukturen**

f\_G1 og f\_Park skal opparbeides i henhold til utomhusplaner og tekniske planer som skal foreligge ved rammesøknad for det enkelte byggetrinn.

**7.2 Gangvei (f\_G1)**

Område f\_G1 skal være felles gangvei. Innenfor området skal det opparbeides en sammenhengende gangforbindelse fra Stjørdalsveien til o\_GS1 i områdeplan Lilleby R20090017.

**7.3 Park (f\_Park)**

Området skal gis parkmessig opparbeiding med innslag av store trær. Det skal innenfor f\_Park opparbeides minimum fire lekeplasser for små barn.

Innenfor området skal det opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse i min 3,0

meters bredde fra Stjørdalveien til o\_GS1.

Området kan benyttes til kjøreadkomst for nyttetransport og utrykningskjøretøy.

**§8 REKKEFØLGEKRAV****8.1 Utarbeidelse av felles landskapsplan for offentlige samferdsels- og grønnstrukturanlegg**

Felles overordnet landskapsplan for Lillebyområdet datert 2.7.2014, eller senere versjoner av denne – godkjent av Trondheim kommune, skal være retningsgivende for utforming av alle områder regulert til offentlige grønnstrukturanlegg i Områdeplan for Lillebyområdet.

Alle områder regulert til offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i henhold til Designmal Lilleby, samt etter tekniske planer for delanlegg, godkjent av Trondheim kommune.

**8.2 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur innenfor Områdeplan for Lilleby R20090017.**

8.2.1 Kjøreveg o\_KV1 (Stjørdalsveien langs felt B1, B2 og B6-2) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor felt B6-2.

8.2.2 Kjøreveg o\_KV9 (Ladeveien langs felt B6-1, B6-2 og o\_U) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor B6-2.

8.2.3 Kjøreveg o\_KV11 (sør for jernbanen) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boenhet 101 innenfor planområdet Områdeplan Lilleby.

8.2.4 Gang-/sykkelveg o\_GS1 (langs G6) skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor felt B6 gis ferdigattest.

8.2.5 Gang-/sykkelveg o\_GS2 og o\_GS 4 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boenhet nr 101 i Områdeplan Lilleby.

8.2.6 Gang-/sykkelveg o\_GS6 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor B6.

8.2.7 Gang-/sykkelveg o\_GS7 (tilkobling sør for jernbaneundergangen ved FV) skal være opparbeidet før boenhet 101 i Områdeplan Lilleby.

8.2.8 Sykkelveg o\_SV1 - o\_SV2, gangveg o\_GV1 - o\_GV2, o\_GS12 - o\_GS13 (alle langs jernbanen) og tilliggende annen veggrunn o\_AVG skal være opparbeidet før boenhet nr 101 innenfor Områdeplan Lilleby gis ferdigattest.

**8.3 Opparbeidelse av grønnstruktur**

8.3.1 o\_FRI1 og o\_FRI3 innenfor områdeplanen med nærmiljøanlegg skal være opparbeidet før boenhet nr 101 i bebyggelsen innenfor Områdeplan Lilleby gis ferdigattest.

8.3.2 o\_FRI2 innenfor områdeplanen skal være opparbeidet før boenhet nr 101 i bebyggelsen innenfor Områdeplan Lilleby gis ferdigattest.

8.3.3 o\_G1 og o\_G2 innenfor områdeplanen skal være opparbeidet før boenhet nr 101 i

bebyggelsen innenfor Områdeplan Lilleby gis ferdigattest.

8.3.4 o\_G4 innenfor områdeplanen skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor B6-2 gis ferdigattest.

8.3.5 f\_G1 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor B6-2 gis ferdigattest.

8.3.6 f\_Park skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor B6-2 gis ferdigattest.

#### 8.4 Opparbeidelse av vannspeil innenfor #7 i Områdeplan Lilleby

Vannspeil innenfor #7 skal være opparbeidet etter detaljplan godkjent av kommunen før det gis ferdigattest for boenhet nr 101 i Områdeplan Lilleby.

#### 8.5 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder VA, avfallssug, el og fjernvarme skal være etablert i samsvar med detaljplan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis.

#### 8.6 Skole- og barnehagekapasitet

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

#### 8.7 Uterom

Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før tilhørende uteareal er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

#### 8.8 Støytiltak

8.8.1 Nødvendig tiltak for demping av luftstøy, strukturstøy og vibrasjoner skal være ferdigstilt før ny bebyggelse gis ferdigattest. Støyskjerm langs jernbanen og sikring mot jernbanen skal være opparbeidet etter planer godkjent av jernbaneverket og Trondheim kommune, før bebyggelsen i B6-2 tas i bruk.

8.8.2 Før rammetillatelse gis for boliger innenfor felt B og C må det utarbeides nye støyanalyser. Hvis det da påvises at fasader oppføres i rød sone (>68 dBA ( $L_{den}$ )) må boligene ha ett soverom og halvparten av rom for varig opphold på stille side (<58 dBA ( $L_{den}$ )). Om fasaden oppføres i gul sone (58-68 dBA ( $L_{den}$ )), er det tilstrekkelig å vise til at hver bolig har en stille side.

8.8.3 Balkonger og terrasser innenfor felt C som vender ut mot jernbanen skal utføres med etasjehøye skillevegger, lydabsorberende himling og rekkverk som er tett mot underlaget. Rekkverkshøyde må være minimum 1,4 meter.

8.8.4 Balkonger og terrasser innenfor felt B som ligger mindre enn 60 meter fra jernbanespolet skal utføres med etasjehøye skillevegger, lydabsorberende himling og rekkverk som er tett mot underlaget. Rekkverkshøyde må være minimum 1,4 meter.

### §9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

#### 9.1 Anleggsstøy og støy fra anleggstrafikk

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen

skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn.

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn-/helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/underentreprenør.

#### 9.2 Geotekniske forhold

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

#### 9.3 Vilkår om forurenset grunn og bygningsavfall

Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten.

#### 9.4 Fotodokumentasjon av eksisterende bebyggelse før riving

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

#### 9.5 Teknisk infrastruktur, vann og avløp

Teknisk infrastruktur for vann og avløp skal utformes basert på overordnet VA-plan for detaljregulering av Lillebyområdet B6-2.

Detaljplaner skal teknisk plangodkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

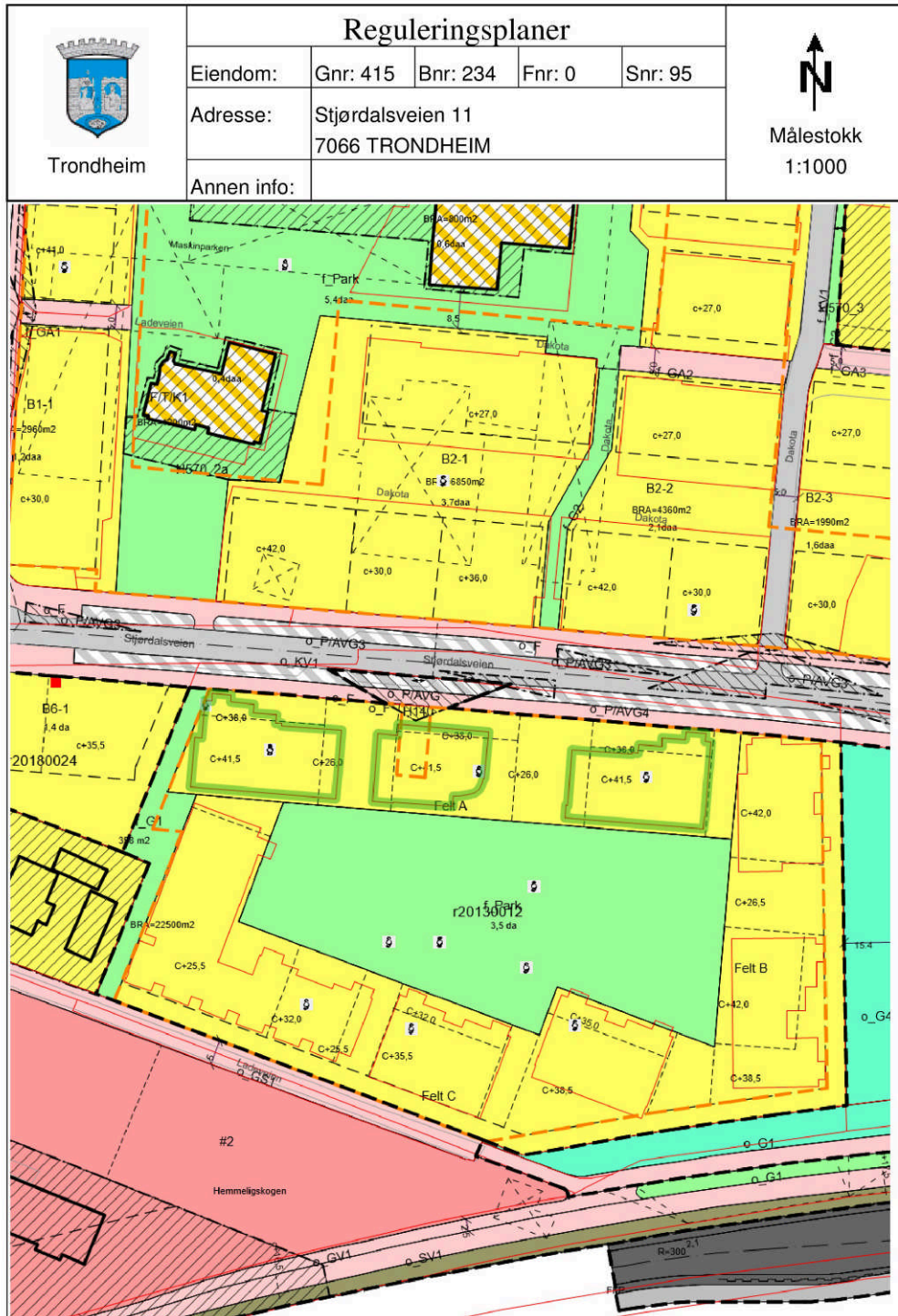
#### 9.6 Medvirkning fra barn og unge

Barn og unge skal gis anledning til å medvirke i detaljutføringsprosessen for lekearealer og friarealer. Dokumentasjon på hvordan dette er ivarettatt skal foreligge ved søknad om tiltak.

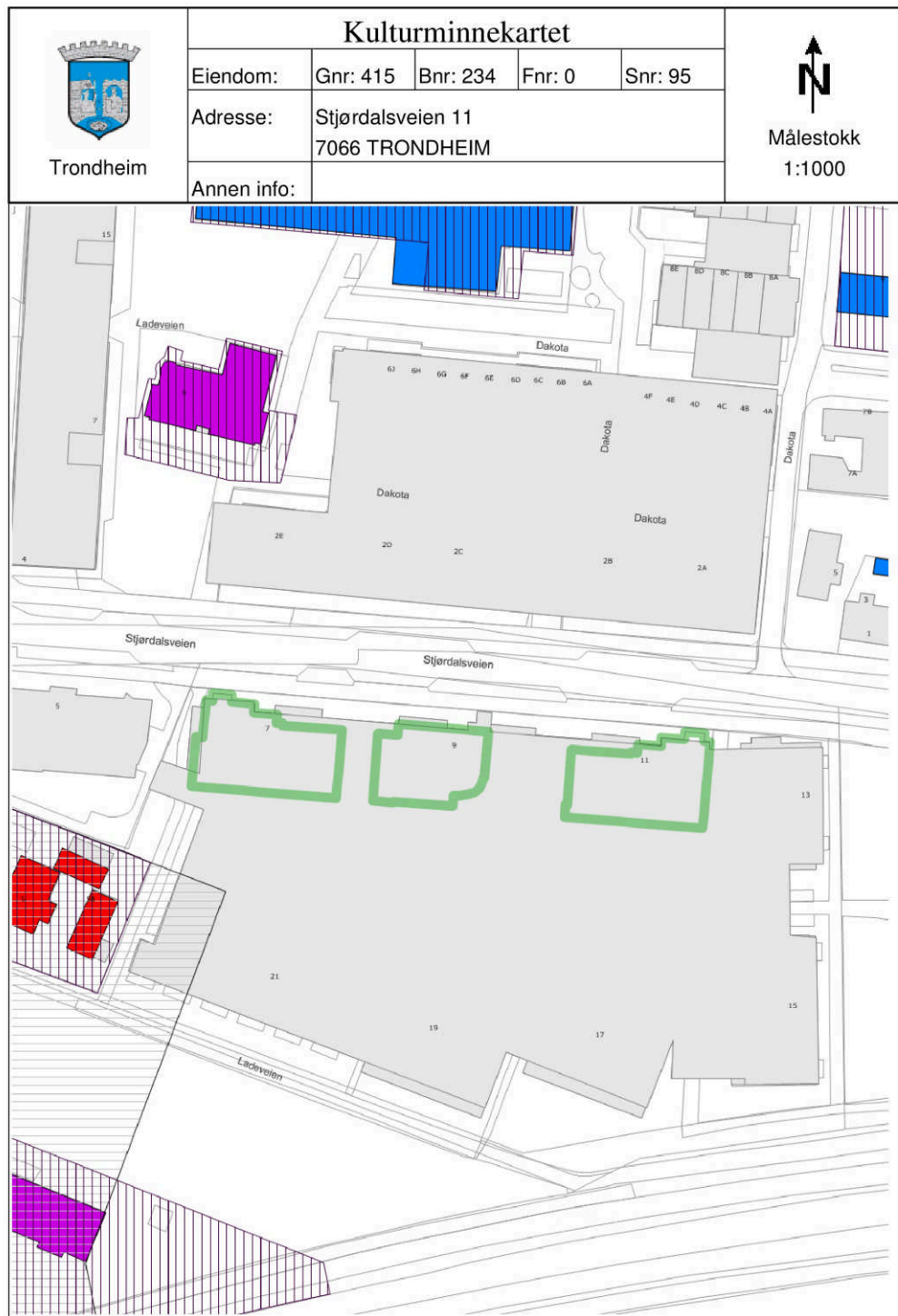
#### VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

- Miljøprogram for detaljreguleringsplan for felt B6-2 på Lillebyområdet, Sweco 21.5.2014
- Designmal Lilleby, Asplan Viak 2.7.14

*Eita Uverson* *Arnt Lierum*



Tegnforklaring		
	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	
	Riksveg gatenavn .	
	Plan dispensasjon punkt	
	RpAngittHensynGrense	
	Avkjørsel - både inn og utkjøring	
	Bebyggelse som forutsettes fjernet	
	Regulert støyskjerm	
	Gang-/sykkelveg	
	RpBestemmelseOmråde	
	Boligbebyggelse	
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
	Fortau	
	Annen veggrunn - grøntareal	
	Blå/grønnstruktur	
	RpFormålGrense	
	Byggegrense	
	Parkeringshus/-anlegg	
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	
	Eiendomsgrense god nøyaktighet	
	Kommunalveg gatenavn .	
	Avslag dispensasjon	
	RpGrense	
	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
	Regulert senterlinje	
	Måle- og avstandslinje	
	Jernbane	
	Bevaring kulturmiljø	
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
	Veg	
	Gang-/sykkelveg	
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	
	Turveg	
	RpGrense	
	RpBestemmelseOmråde	
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	
	Veg	
	Privatveg gatenavn .	
	RpFormålGrense	
	RpSikringGrense	
	Byggegrense	
	Frisiktlinje	
	RpRegulertHøyde	
	Sporvei/forstadsbane	
	Frisikt	
	Undervisning	
	Kjøreveg	
	Gangveg/gangareal/gågate	
	Grønnstruktur	
	Park	
	Avkjørsel - både inn og utkjøring	
	Parkering	



Rettskopi bekreftefies.

# Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Rettskopi/kopi bekreftefies  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kart og tinglysingskontoret

Innsenders navn (rekvirent):  
Heimdal Eiendomsmegling AS

Adresse:  
Vestre Rosten 69

Postnummer: | Poststed:  
7072 | Heimdal

Fødselsnr./Org.nr. | Ref.nr.  
976 232 909

Plass for tinglysingsstempel



Doknr.: 458922 Tinglyst: 03.05.2017  
STATENS KARTVERK

**1. Hjemmelshaver (avgiver)**

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Ladalen AS	917 452 830

**2. Eiendom (avgivers) <sup>2</sup>**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1601	Trondheim	415	6		
1601	Trondheim	415	241		

**3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B**

**A**

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1601	Trondheim	415	241		
1601	Trondheim	415	6		

**B**

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
------	----------------------------------

Dato | Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup>

## 4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>

Den til enhver tid eier av gnr. 415 bnr 6 i Trondheim kommune gir den til enhver tid eier av gnr. 415 bnr. 241 i Trondheim kommune veirett over gnr. 415 bnr. 6 i Trondheim kommune.

Eiendommene med gnr. 415 bnr. 6 ( grunneiendommen) og gnr. 415 bnr. 241 (anleggseiendommen) skal ha gjensidig rett til atkomst mellom grunneiendommen gnr. 415. bnr. 6 i Trondheim kommune og anleggseiendommen gnr. 415 bnr. 241 i Trondheim kommune.

Grunneiendommen med gnr. 415 bnr. 6 i Trondheim kommune og anleggseiendommen med gnr. 415 bnr. 241 i Trondheim kommune skal utnyttes under ett.

Erklæringen er i samsvar med Byplankontorets delegasjonsvedtak FBR BU2 597/17 av 23.02.2017  
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.  Ja  Nei  
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

## 5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>

**6. Underskrifter**

Sted og dato | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>

Tv. linn 30/3 - 2017 | Ladalen AS Org.nr. 917 452 830 v/  
Roar Hunkhadgen

### Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3607 Hanefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



Dokumentet returneres:  
Trondheim kommune,  
Kart- og oppmålingskontoret  
Org.nr. 989 091 646

## ERKLÆRING OM ANLEGG-/GRUNNEIENDOM

Det vises til delegasjonssak nr. FBR BU2 597/17.

Dette dokumentet er et vedlegg til "Erklæring om rettighet i fast eiendom" mellom gnr/bnr 415/6 og 415/241 i Trondheim kommune datert 30.03.2017.

Trondheim kommune har gitt samtykke til opprettelse av anleggseiendom.

Anleggseiendommen gnr/bnr 415/241 og grunneiendommen gnr/bnr 415/6 skal utnyttes under ett og kan ikke omsettes eller pantsettes hver for seg.

GNR/BNR	HJEMMELSHAVER	ORG.NR.
415/6 og 241	Ladalen AS	917 452 830

Trondheim kommune, 28.04. 2017

  
OLA GRJØTHEIM  
Kart- og oppmålingskontoret  
7004 TRONDHEIM



Rettt kopi bekrefte

## AVTALE OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV NETTSTASJON I BYGG

Mellom TrønderEnergi Nett AS Org.nr. NO-978 631 029 (nedenfor kalt nettselskapet), og Ladalen AS org.nr. 917452830 som eier og hjemmelshaver av gnr. 415 bnr. 6 i Trondheim kommune (nedenfor kalt grunneier) er det inngått slik avtale om rettighetserverv for plassering av fordelingstransformator i bygg med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon.)

Plassering av nettstasjon nr.: NS70371      adresse:  
er vist på tegning nr.: 1 datert: 21.06.2016      Vedlegg 1

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

### 1. NETTSELKAPET SINE RETTIGHETER OG PLIKTER

#### 1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneieren gir herved nettselskapet stedsvarig rett til å etablere, drive, vedlikeholde, ombygge eller fornye nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg på i overnevnte bygning. Nettstasjonen bygges iht. nettselskapet sin kravspesifikasjon, som er vedlagt denne avtalen.

Nettselskapet har ansvar for framtidig innvendige reparasjoner og vedlikehold av rommet. Dører og ventilasjonsrister vedlikeholdes av nettselskapet. Øvrig utvendig vedlikehold utføres og bekostes av huseier.

Rettt kopi bekrefte

#### 1.2 Adkomst, transport og ferdsel

Nettselskapet skal til enhver tid ha uhindret adkomst til nettstasjonen, jf. standard tilknytningsvilkår § 3 - 6. Hvis grunneier setter opp hindringer av permanent art (for eksempel gjerde, bom eller port) som sperrer adkomst til nettstasjonen, plikter grunneier å gi nettselskapet adkomst med lås som oppfyller nettselskapet sine krav til låssystem.

Nettselskapet har rett til nødvendig fremkomst/tilgang over/til eiendommen for utøvelse av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende, samt etablering av nye tilførselskabler, etter nærmere avtale om trasévalg.

Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på tilkomstveier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av nettselskapet sin transport eller ferdsel, er nettselskapet ansvarlig for å rette opp.

#### 1.3 Opprydding

Nettselskapet plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

#### 1.4 Byggeforbud og beplantning

Nettselskapet har rett til å forby at det oppføres noen form for bebyggelse, parkeringsplass, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet og/eller tilgangen av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Det skal heller ikke etableres hindringer som medfører endrede ventilasjonsforhold i nettstasjonen.

Nettselskapet har rett til å forby at det oppføres noen form for tiltak som medfører mulig brannspredning fra nettstasjonens ventilasjonsåpninger. Eventuell etablering av avbøtende tiltak skal dekkes av grunneier og godkjennes av nettselskapet.

Rettsavtale - nettstasjon i bygg - 414-6	Utgave: 4.00	Sidenr: 1 av 3
--	--------------	----------------



**GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER****2.1 Arbeid nær nettstasjonen/kabelanlegget**

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg for eksempel ved bygningsarbeid, utvendige gravearbeider, sprengningsarbeid mv.

Før slike arbeider iverksettes, skal grunneieren varsle nettselskapet, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.

Kostnader nettselskapet får ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av nettselskapet.

Når grunneieren har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Dersom nettselskapet ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

**2.2 Flytting/avvikling av nettstasjon/kabelanlegg**

Dersom grunneieren ønsker å få nettstasjonen eller kabelanlegget flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Hvis nettselskapet sitt behov for nettstasjon faller bort, vil rommet omkostningsfritt gå tilbake til grunneier. Nettselskapet vil da slette gjeldende tinglysning.

**3. ERSTATNING****3.1 Nettselskapet sin erstatningsplikt**

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendommen er engangserstatningsbeløpet avtalt til kr 0,-.

**3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn**

Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, og som ikke det er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn begjært av nettselskapet. Det samme gjelder bruk av fremtidige veier.

**4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER****4.1 Tvister**

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. skjønnsloven § 4, som begjæres av nettselskapet.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets nettselskapet har sitt hovedkontor overensstemmende med Lov om voldgift. Hver av partene oppnevner

sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmannen, foretas oppnevningen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets nettselskapet har hovedsete.

**4.2. Tinglysning**

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Nettselskapet betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

**5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER**

Tilstøtende rom til nettstasjonen kan være eksponert for elektromagnetiske felt. Grunneier står ansvarlig for å tilpasse bruken av disse rommene.

Denne avtale er utstedt i 2 – to – eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Heimdal den 9/12-2016

TrønderEnergi den 13.12.2016

Ladalen AS

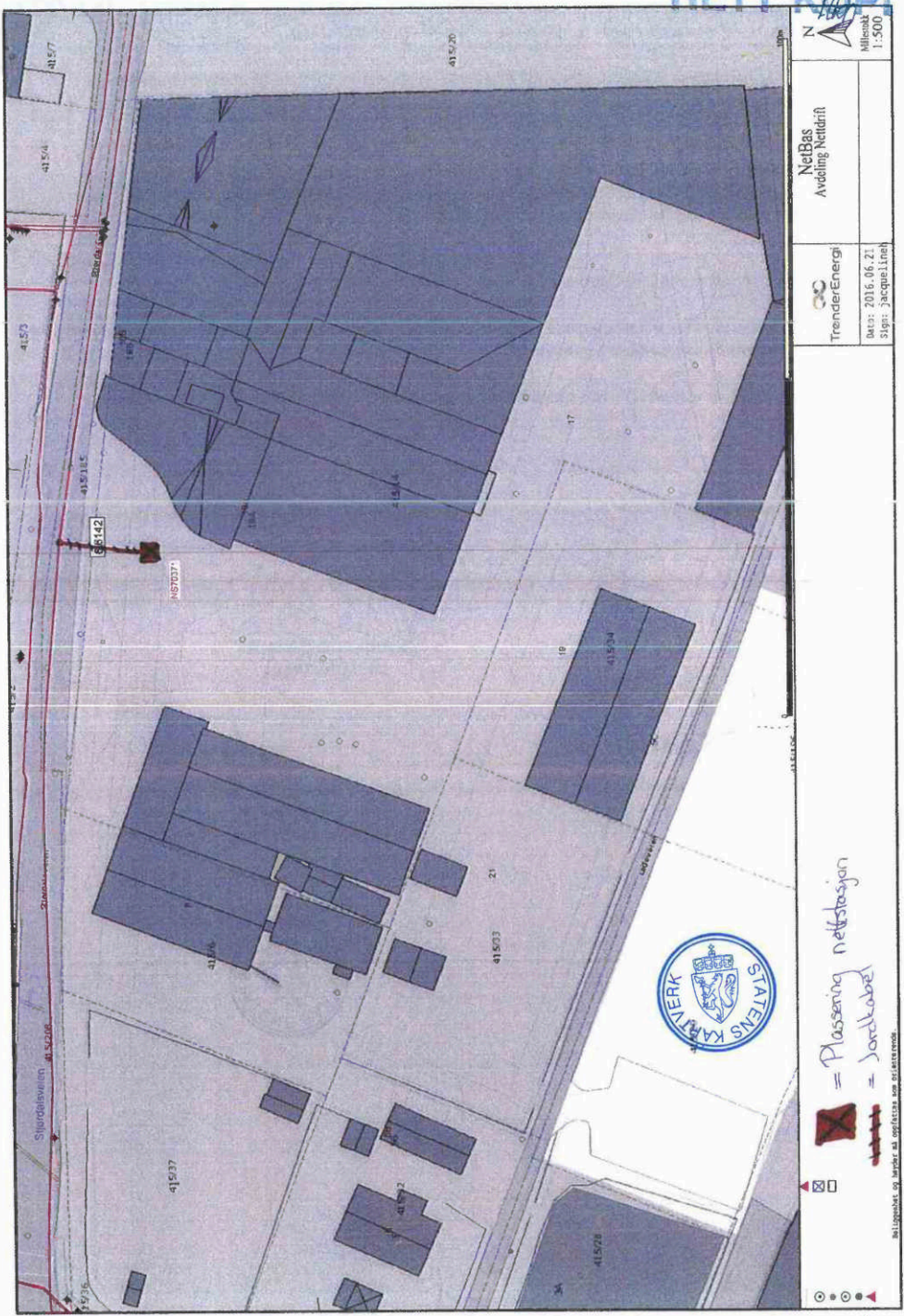
TrønderEnergi Nett AS

Bård Olav Uthus

Blokkbokstaver:

Heimdal Bolig AS

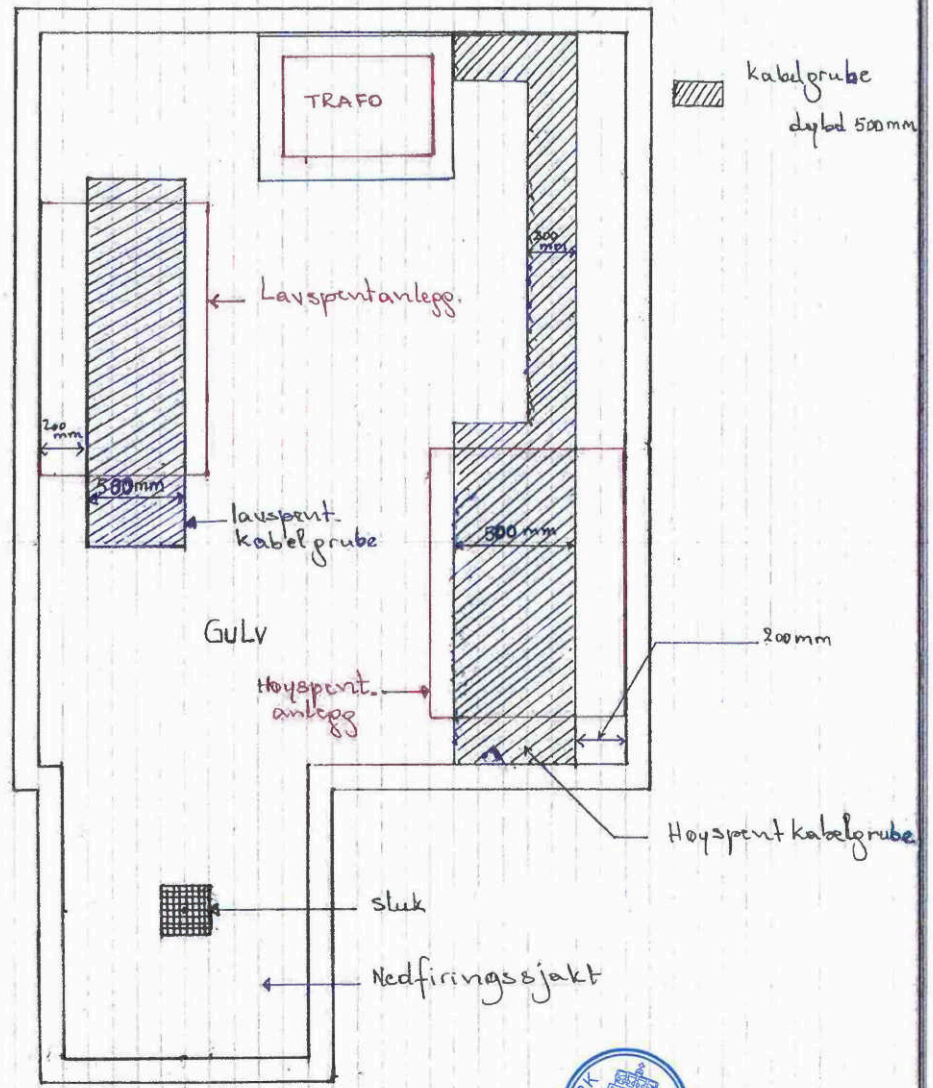




NetBas  
Avdeling Nettdrift

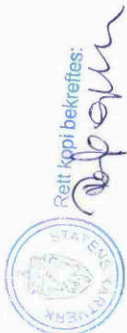
TrenderEnergi  
Dato: 2016.06.21  
Sigs: Jacqueline

= Plassering nettestasjon  
 = Jordkabel  
 = Høyere spenningsnett



kabelgrube  
 dybde 500mm





**TINGLYST**  
21 SEPT. 2001  
TRONDHEIM BYEGGDEMBETE  
DAGBOKNR.: 17939

Trondheim den 21. september 2001

Som hjemmelsinnehaver til eiendommen Stjørdalsv. 8, Trondheim, Gnr. 415, Bnr.06 gir jeg eiendommen Ladeveien 7 b, Gnr. 415, Bnr.37 rett til å bebygge sin eiendom til tomteeskillet mellom ovennevnte to eiendommer.

Olav Berg

*Olav Berg*  
Org.nr. NO 970 913 750  
040830 32303

Som hjemmelsinnehaver til eiendommen Ladeveien 7 b, Trondheim Gnr. 415, bnr.37 gir vi eiendommen Stjørdalsv. 8, Trondheim, Gnr.415, Bnr. 06 rett til å bebygge sin eiendom til tomteskillet mellom ovennevnte eiendommer.

Berginvest as

*Olav Berg*  
Olav Berg  
Enestyre  
Org.nr. 939 059 520

Dokumentet returneres til  
Olav Berg,  
PB 2143  
7412 Trondheim  
etter at dokumentet er tinglyst.



Doknr: 17939 Tinglyst: 21.09.2001 Emb. 107  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2382/62r



Følgende heftelse skal tinglyses på  
nr. 10, Stjørdalsveien:

I samsvar med bygningslovens § 8 og Trondheims vedtekt til samme, er eier av nr. 10, Stjørdalsveien forpliktet til uten erstatning å fjerne eller forandre den av bygningsrådet 17-1-62 tillatte reklamemast, når bygningsrådet måtte forlønge det.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, 15. februar 1962.

*H. Semmelmann*  
H. Semmelmann,  
bygningssjef.

Undertegnede er innforstått med ovenstående heftelse og går med på dens betingelser:

x) Som grunn- og huseier: x) Som bygger:

GADEN & LARSEN, %  
*Ulf G. Arntsen*  
Eg. Arntsen  
disponent

x) Stryk det som ikke passer.

DAGBOK NR. DAGBOK FØRST  
00183 - 5.1.73  
TRONDHEIM  
BYGGKIVEREKEMTE

Erklæring/avtale.

I forbindelse med firma Gaden & Larsen A/S' oppføring av tilbygg til bestående verkstedhall i Stjærdalsveien 10, avgis følgende erklæring:

A/S Norsk Ståltrådtrekkeri gir tillatelse til Gaden & Larsen A/S å plassere ovennevnte tilbygg inntil den felles grenselinje.

Dessuten er det inngått følgende avtale mellom Norsk Ståltrådtrekkeri A/S, Stjærdalsveien 12, og Gaden & Larsen A/S, Stjærdalsveien 10, angående bruk og vedlikehold av felles vegg mellom de to eiendommer:

De to bedrifter vedlikeholder hver sin side av veggen, slik at den siden som vender mot Norsk Ståltrådtrekkeri A/S vedlikeholdes av denne bedrift, og den side som vender mot Gaden & Larsen A/S vedlikeholdes av denne. Kostnader ved reparasjoner og vedlikehold av veggen som berører begge bedrifter fordeles etter avtale i hvert enkelt tilfelle. Forvolder en av bedriftene skade på veggen er den bedrift ansvarlig for utbedringen som har forvoldt skaden.

Ønsker den ene bedrift å benytte veggen til formål som direkte eller indirekte berører den annen part, skal denne holdes underrettet. Godkjennelse fra den annen part må i så fall være innhentet før slik benyttelse blir iverksatt.

Denne avtale blir å tinglyse som heftelse på eiendommene Stjærdalsveien 12 og Stjærdalsveien 10 i Trondheim.

Trondheim, den 21. august 1972.

Gaden & Larsen A/S

R. Bakken  
Disponent

E. Ansjen  
Direktør

Norsk Ståltrådtrekkeri A/S

J. Kuvås  
Tekn. direktør

Styremedlem  
Thorvald Wing  
Styremedlem

Henni H. Barbnes

BT

Dagb. nr.  
03187  
Bygningssjefkontor

Følgende heftelse skal tinglyses  
på nr. 10, Stjærdalsveien:

I samsvar med bygningslovens § 8 og Trondheims vedtekt til samme er eieren av nr. 10, Stjærdalsveien forpliktet til uten erstatning å fjerne eller forandre den av bygningsrådet 17/1-1949 tillatte lagerbrakke når bygningsrådet måtte forlange det.

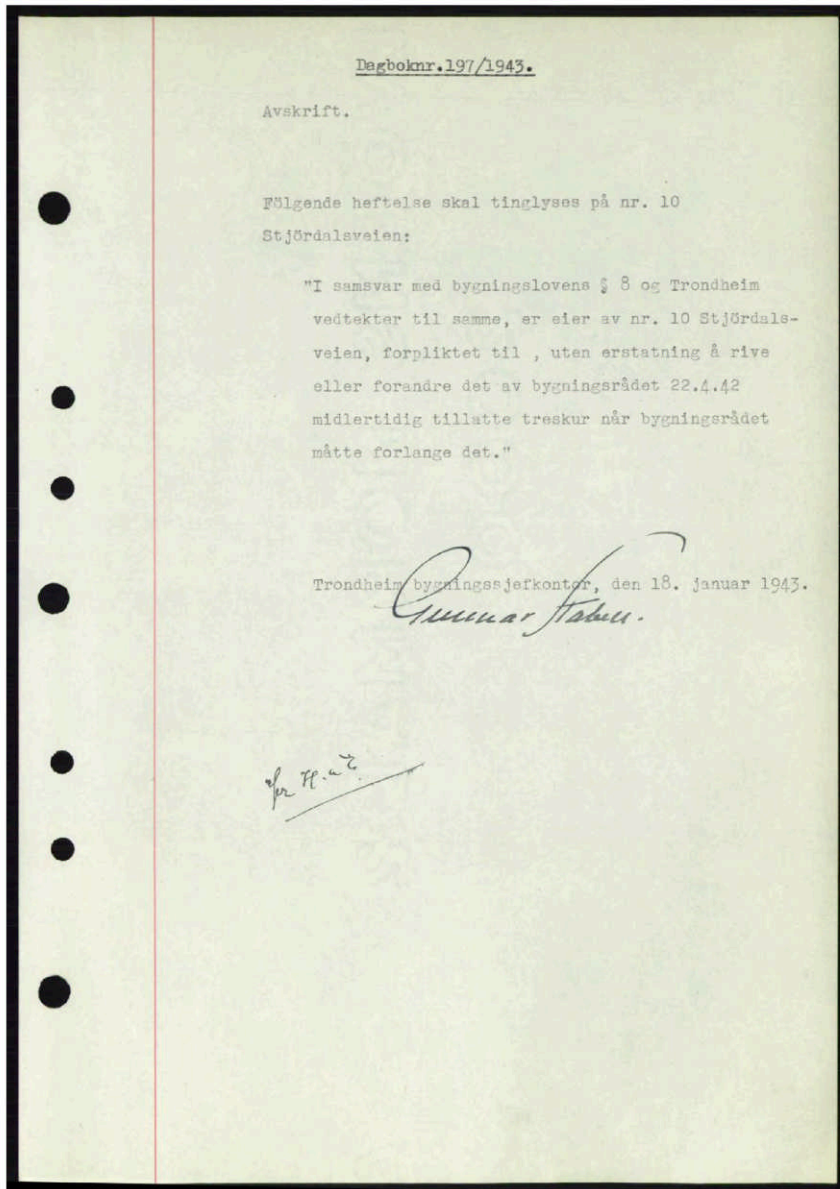
TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, 23. juni 1954.

Emmanuel Steinhilber

Rak

ui.page\_selector

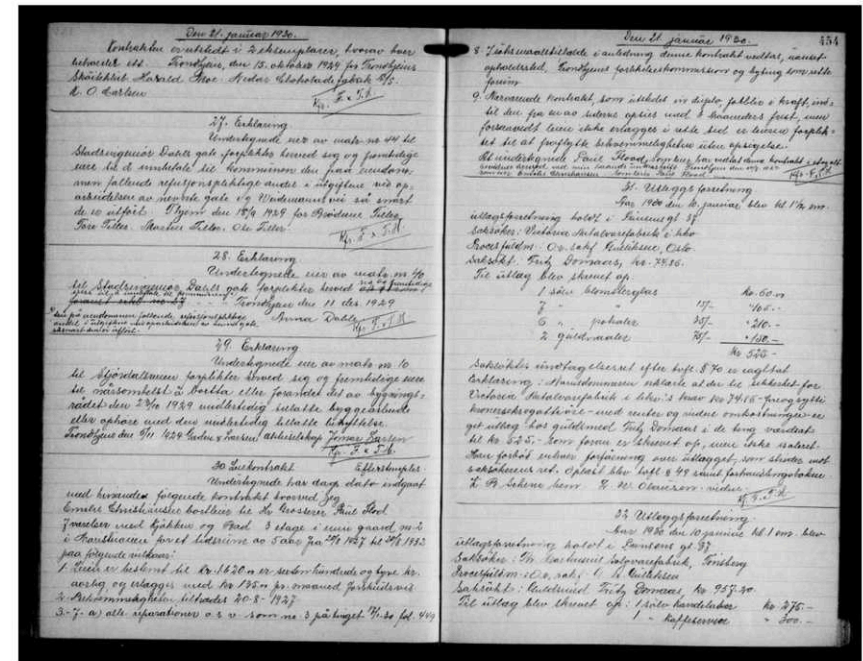
## Pantebok for Trondheim by 1942-1944, Astaref: SAT/A-0003



Arkivverket  
Digitalarkivet, Arkivverket, Postboks 4013 Ullevål stadion, 0806 OSLO  
Hjelpetelefon: 480 55 666  
E-post: digitalarkivet@arkivverket.no  
Orgnr.: 961 181 399  
Direkteoppslag med bilde

ui.page\_selector

## Pantebok for Trondheim by 1928-1930, Astaref: SAT/A-0003



Arkivverket  
Digitalarkivet, Arkivverket, Postboks 4013 Ullevål stadion, 0806 OSLO  
Hjelpetelefon: 480 55 666  
E-post: digitalarkivet@arkivverket.no  
Orgnr.: 961 181 399  
Direkteoppslag med bilde



Begjæring om  oppdeling i eierseksjoner  reseksjonering

Rekvirentens navn Heimdal Eiendomsmegling AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse Vestre Rosten 69	
Postnr.   Poststed 7072 Heimdal	
(Under)organisasjonsnr./fødselsnr.   Ref. nr. 976,232,909	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunens navn 1601 Trondheim	Gnr. 415	Bnr. 234	Festenr.	Snr.

2. Hjemmelshaver(e)		Ideell andel 3) 1/1
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 917 452 830	Navn Ladalen AS	

Elektronisk anmeldelse  
8 SEPT 2017

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	Formål		Tilleggsareal	S.-nr.	Formål		Tilleggsareal	S.-nr.	Formål		Tilleggsareal	S.-nr.	Formål		Tilleggsareal	S.-nr.	Formål		
	4)	5)			4)	5)			4)	5)			4)	5)			4)	5)	4)
1	B	42	B	13	B	42	B	25	B	43	B	37	B	54	B	49	B	57	B
2	B	60	B	14	B	42	B	26	B	75	B	38	B	75	B	50	B	60	B
3	B	57	B	15	B	60	B	27	B	54	B	39	B	43	B	51	B	42	B
4	B	41	B	16	B	57	B	28	B	75	B	40	B	108	B	52	B	42	B
5	B	60	B	17	B	41	B	29	B	43	B	41	B	140	B	53	B	42	B
6	B	43	B	18	B	60	B	30	B	43	B	42	N	198	B	54	B	42	B
7	B	42	B	19	B	43	B	31	B	75	B	43	B	42	B	55	B	60	B
8	B	60	B	20	B	60	B	32	B	54	B	44	B	60	B	56	B	57	B
9	B	57	B	21	B	57	B	33	B	75	B	45	B	42	B	57	B	57	B
10	B	41	B	22	B	41	B	34	B	43	B	46	B	42	B	58	B	60	B
11	B	60	B	23	B	60	B	35	B	43	B	47	B	60	B	59	B	60	B
12	B	43	B	24	B	43	B	36	B	75	B	48	B	57	B	60	B	57	B
Sum tellere:								6972	= nevner:		6972								

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato \_\_\_\_\_ Utstederens underskrift \_\_\_\_\_

## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602210136

Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. **989091646** Navn **KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET**

Adresse **Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM**

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr. **917452830** Navn **LADALEN AS** Bruksenhet **Adresse c/o Heimdal Bolig AS, Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL**

### Matrikkelenhet(ter) som er seksjonert

Knr **1601** Gnr **415** Bnr **234**

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1601	415	234	0	1	42/6972	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	415	234	0	2	60/6972	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	415	234	0	3	57/6972	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	415	234	0	4	41/6972	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	415	234	0	5	60/6972	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	415	234	0	6	43/6972	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	415	234	0	7	42/6972	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	415	234	0	8	60/6972	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	415	234	0	9	57/6972	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	415	234	0	10	41/6972	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	415	234	0	11	60/6972	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	415	234	0	12	43/6972	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	415	234	0	13	42/6972	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	415	234	0	14	60/6972	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	415	234	0	15	60/6972	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	415	234	0	16	57/6972	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	415	234	0	17	41/6972	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	415	234	0	18	60/6972	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	415	234	0	19	43/6972	Boligseksjon	Ja	Nei

TINGLYST  
 DOKUMENTNR. 1199738  
 18 OKT 2017  
 STATENS KARTVERK

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f)  areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

**6. Tegninger mv.**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).


b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato Heimdal 07.09.17.	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) LADALEN A/S ognr. 917 452 830 U/	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
	 ROAR HUNKKILAUSEN	

**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering §)**

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller  
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato \_\_\_\_\_ Underskrift \_\_\_\_\_

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

Befaring er foretatt  
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

Tillatelsen er inntatt nedenfor  
 Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

Gnr.	Bnr.	Festnr.	Snr.	Kommune
415	234			TRONDHEIM
Dato		Stempel og underskrift		
12/10-17		 TRONDHEIM KOMMUNE TK-org. 5 Kart- og oppmålingsvesen Org.nr. 389 001 046		

**Noter:**

- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato \_\_\_\_\_ Utstederens underskrift \_\_\_\_\_

## Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festestr.
1601	Trondheim	415	234	
Seksjonsnr.				

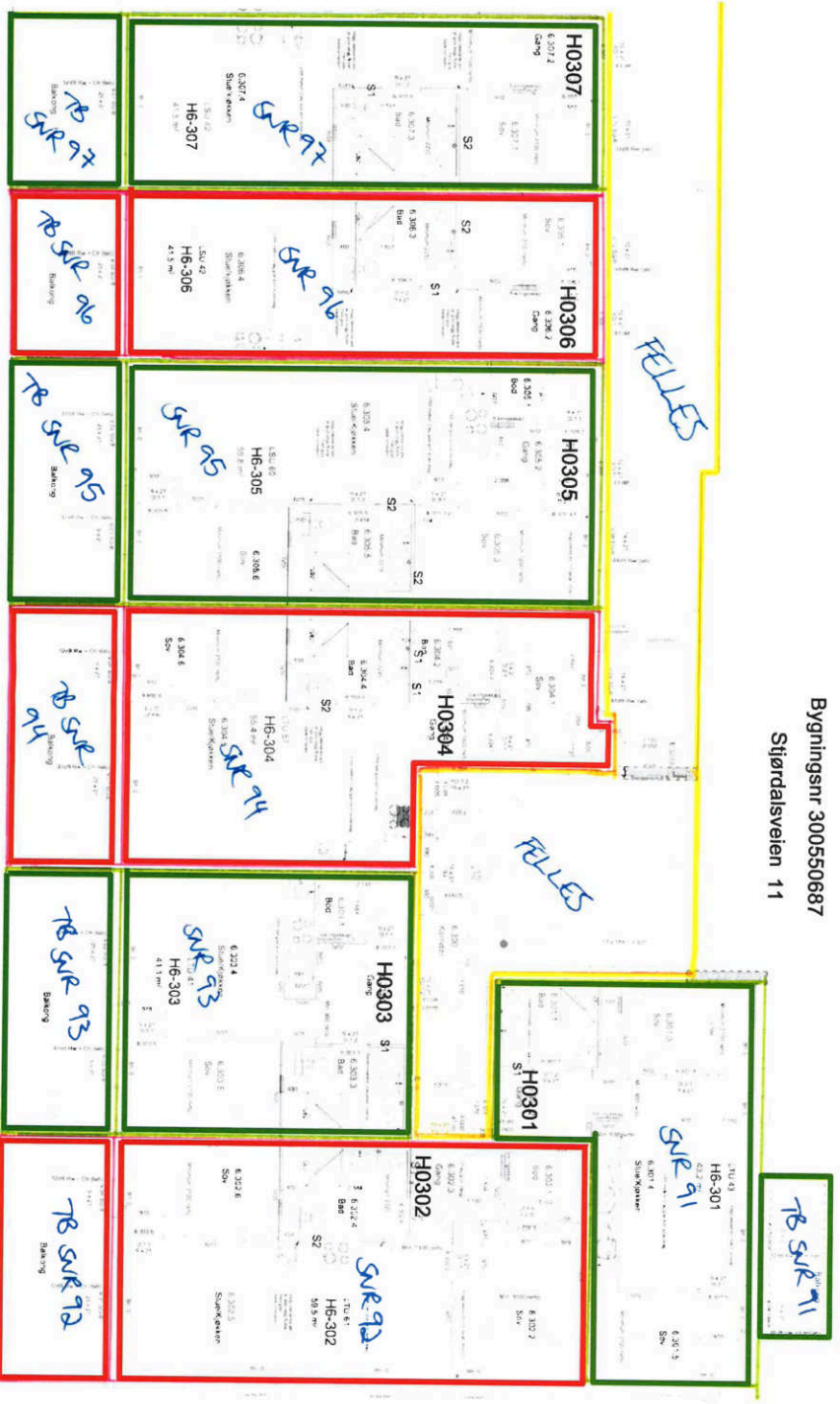
3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Bråk (teller)	Tilleggsareal (6)	S.-nr.	Formål	Bråk (teller)	Tilleggsareal (6)	S.-nr.	Formål	Bråk (teller)	Tilleggsareal (6)	S.-nr.	Formål	Bråk (teller)	Tilleggsareal (6)
61	B	57	B	91	B	43	B	121				151			181
62	B	43	B	92	B	60	B	122				152			182
63	B	75	B	93	B	41	B	123				153			183
64	B	54	B	94	B	57	B	124				154			184
65	B	75	B	95	B	60	B	125				155			185
66	B	43	B	96	B	42	B	126				156			186
67	B	43	B	97	B	42	B	127				157			187
68	B	75	B	98	B	43	B	128				158			188
69	B	54	B	99	B	60	B	129				159			189
70	B	75	B	100	B	41	B	130				160			190
71	B	43	B	101	B	57	B	131				161			191
72	B	43	B	102	B	60	B	132				162			192
73	B	75	B	103	B	43	B	133				163			193
74	B	54	B	104	B	75	B	134				164			194
75	B	75	B	105	B	54	B	135				165			195
76	B	43	B	106	B	75	B	136				166			196
77	B	124	B	107	B	43	B	137				167			197
78	B	124	B	108	B	43	B	138				168			198
79	B	43	B	109	B	75	B	139				169			199
80	B	60	B	110	B	54	B	140				170			200
81	B	41	B	111	B	75	B	141				171			201
82	B	57	B	112	B	43	B	142				172			202
83	B	60	B	113	B	43	B	143				173			203
84	B	42	B	114	B	75	B	144				174			204
85	B	43	B	115	B	54	B	145				175			205
86	B	60	B	116	B	75	B	146				176			206
87	B	41	B	117	B	43	B	147				177			207
88	B	57	B	118	B	124	B	148				178			208
89	B	60	B	119	B	124	B	149				179			209
90	B	42	B	120				150				180			210
Sum tellere:											6972	= nevner:	6972		

Dato

Utsteders underskrift



Bygningsnr 300550687  
Stjardalsveien 11



SNR = seksjonsnummer

TSNR = tilleggsareal bygg seksjonsnummer

3. etasje

Eierseksjonering

Gnr: 415 Bnr: 234

Saksnr.: 2017/31044

Dato: 12.10.2017

I Trondheim kommune



Side 20/25

# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndklesholdere, herunder håndklevvarmere 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, persiener** 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, krokhangte 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 elbil** 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.

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

# Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 6 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 500**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnads-godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

*Vi unner ingen å stå alene*



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

*Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.*

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

**Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.**



Les mer og søk om  
mellomfinansiering  
på [smn.no](https://smn.no)

Økonomisk **TRYGGHET**  
ved **BOLIGBYTTE**



# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

## Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

## Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.


# Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler **1**



Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no







# Forbrukerinformasjon om budgivning

## 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 forbruker myndighetene 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, finansierings plan, 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 budgiver 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

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

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).

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

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

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

## Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250444 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260

Stjørdalsveien 11, 7066 Trondheim.

Gnr. 415, Bnr. 234, Snr. 95, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja  Nei Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei 

### HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.

Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig?  Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår.  Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)





Oppdragsnr: 31250444

Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.06.2025

Marthe Alvide Frantzen  
Eiendomsmegler

938 25 260  
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal  
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal