

PROAKTIV

Lys og moderne
leilighet fra 2024

perfekt for
førstegangskjøperen!

LADE ALLE 156





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



LEANGENBUKTA

Moderne selveierleilighet fra 2024 - perfekt for førstegangskjøperen!
Balkong, fjernvarme, intern og ekstern bod.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Lade alle 156, 7041 TRONDHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 412, bnr. 440, snr. 91 i
Sameiet Leangenbukta K, L, i og J

Prisantydning: 3.450.000,-

Omkostninger: 100.240,-

Totalpris: 3.550.240,-

Kommunale avgifter: 8.496,- per år.

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2024

Rom/soverom: 1

BRA: 42 m²

BRA-i: 37 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 7 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Det følger ikke med
parkeringsplass til seksjonen.

Gjesteparkeringsplasser i kjeller og
bildelingsmuligheter i nærområdet.

Tomt: 2752 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.245,-

Felleskostnader inkl.: Kontingent
fellesareal, drift takterasse I og J, felles
byggningsforsikring, garasjesameiet, strøm
fellesareal, styre- og
forretningsførerhonorar.

Energimerke: Energiklasse: Grønn B.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	28	30	36
Boligen i bilder	Plantegning	Kjerneinformasjon	Egenerklæring
42	59	76	86
Tilstandsrapport	Sameiet	Leangenbukta garasjesameie	Leangenbukta Fellesareal
93	102		
Energiattest	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Likte så godt engasjementet for å hjelpe til med alle deler av prosessen, og den tette oppfølgingen underveis også. Hun brydde seg om detaljer og alt som skal gjennomføres fra du som kunde har signert, til overtagelsen er gjennomført.

Flønes nina beathe invest as

Jeg følte jeg ble ivaretatt og mine spørsmål ble besvart innen kort tid. Megler var lett å samarbeide med, og jeg fikk tips og råd til hvordan jeg kunne legge til rette for gode bilder til prospekt og annonse, samt til visninger.

Margit Emilie M I Wevang

Fra jeg fikk et uforpliktende besøk fra megler med mål om takst på leilighet, til jeg hadde flyttet og solgt leiligheten med fin gevinst, var hele prosessen trygg, tydelig, og en god opplevelse. Jeg opplevde å få tydelig informasjon med hva som skulle skje, tidsperspektiv og i tillegg gode råd gjennom min egen boligjakt. Alt dette FØR jeg selv hadde lagt ut min leilighet for salg, og startet den prosessen. Med interiørstylist inkl. i salgspakken, fikk jeg dyrebare råd som jeg også tar med meg videre, til ny bolig. Jeg opplevde jeg fikk mye for pengene, og megler var lett å kommunisere med og realistisk ift. mine forventninger. Forventninger som gikk over det en konkurrent hadde speilet, måneder tidligere. Jeg anbefaler proaktiv, da jeg ble tatt godt vare på helt til siste minutt. Megler var deltagende gjennom hele prosessen, med en eksemplarisk men jordnær service. Tusen takk!)

Line Andrea Johnsen

Mer imøtekommende og hyggelig person skal du lete lenge etter! Fra oppfølging til slutt har proaktiv fulgt opp og gitt en helhetlig godt utført jobb! Anbefales på det sterkeste.

Kathrine Hammer

Lisa gjorde en trøblete salgsprosess til en lek. Utmerket service og kvalitet på tjenestene. Svært villig til å ta på seg oppgaver og utføre tjenester litt utenfor "oppdragsbeskrivelsen" som f.eks. organisere med vaskebyrå for nedvask, organiserte alt ifbm. fotografering, styling, takstmann m.m. God kommunikasjon gjennom hele prosessen. 10 av 10.

Kay Bredo Heggset

Vi var særdeles fornøyd med hele salgs prosessen. Deres megler Lisa Vinje Bakke viste en utmerket profesjonell prospektbehandling og var konsis i prestasjonen av Proaktiv's policy og ledsaget oss på en behagelig og tilfredsstillende måte som vi som selger følte stimulerende. Vi erfarte prosessen som overhode ikke stressende noe som vi egentlig hadde forventet.

Jens Henrik Wold

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldig-hetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler: **Lisa Vinje Bakke**



Lisa Vinje Bakke
Eiendomsmegler
Mobil: 97 05 92 38
E-post: liba@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Sentrum
Telefon: 73 99 22 55
Pacta Eiendom AS
Org. nummer: 983 374 654

EN NY HVERDAG

Alle boligselgere ønsker et salg som gjennomføres trygt, effektivt og som resulterer i høyest mulig pris. Lisa vet at for å oppnå dette må man skreddersy en strategi som er tilpasset hver enkelt bolig, for å finne den rette kjøperen. Riktig kjøper er den som av de rette grunnene vil og kan betale mer enn alle andre. Skreddersydd markedsføring, gjennomtenkt salgsoppgave, engasjerende visning og en strategisk lagt opp budrunde gir alltid riktig kjøper og pris. Med stort engasjement og vilje overlater Lisa aldri noe til tilfeldighetene. Grunnen er enkel: Det er aldri markedet alene som avgjør prisen på en bolig. Det er megleren og den jobben megleren gjør som er utslagsgivende for resultatet.

Svært tiltalende leilighet med en høy standard fra 2024, med bl.a. TG0 på alle punkter fra takstmannens tilstandsrapport, samt fjernvarme/balansert ventilasjon. Fra leiligheten er det kort vei til fjorden, store grøntområder, et upåklagelig utvalg av butikker og servicefunksjoner, flere treningssentre, og et godt kollektivtilbud. Planløsningen i leiligheten er dessuten svært god og fleksibel. Her ligger stue og kjøkken i åpen løsning, med adkomst til soverom og bod. Leiligheten har i tillegg en svært hyggelig og romslig balkong. Lagringsmuligheter er det også i kjellerbod målt til 5 kvm. Det er sykkelparkering, mulighet for bil- og sykkelvask i parkeringskjeller og gjesteleilighet. I følge utbygger vil fellesarealet utformes med fasiliteter som lekerom, treningsrom og selskapsrom.

Eiendomsmegler **Lisa Vinje Bakke**



LADE/LEANGENBUKTA

Kommune: Trondheim / Område: Trondheim-Øst

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et nytt og populært område på Lade/Leangenbukta. Dette er ansett som et svært attraktivt boligområde da det ligger like utenfor sentrumskjernen, hvor det allikevel er gangavstand til alt man har behov for i det daglige. Fra leiligheten er det kort vei til fjorden, store grøntområder, et upåklagelig utvalg av butikker og servicefunksjoner, flere treningssentre, et godt kollektivtilbud og byens botaniske hage.

Leiligheten har en ypperlig plassering da den ligger like ved kjøpesenteret Lade Arena med en rekke butikker - få minutter til nærmeste bussholdeplass og ytterligere 10 minutters gange til Devlebukta som er et stort grøntområde som grenser til fjorden, med badestrand. Trondheim er kjent for å være spesielt tilrettelagt for syklistene med egne sykkel-traséer. Fra leiligheten er det kort vei ned til sentrumskjernen, som også er en fin gåtur.



OFFENTLIG TRANSPORT

Leangenbukta Linje 13, 20, 54, 106	3 min 0.3 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	6 min 0.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 4.4 km
Trondheim Værnes	28 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lade Arena Post i butikk	8 min 0.7 km
Coop Mega Sirkus Shopping	9 min

VARER/TJENESTER

Sirkus Shopping	11 min
Vitusapotek Lade Arena	8 min

SPORT

Autronica-hallen Aktivitetshall	11 min 0.9 km
Strindheim skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 1 km
Fresh Fitness Lade Arena	4 min
Impuls Treningssenter Leangen	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Lade Arena 1	4 min
Recharge Lade Arena P1	5 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



På kjøpesenteret Lade Arena finnes det en rekke større varekjeder innenfor matvare-, interiør-, elektro-, og sportssortiment, som blant annet Rema 1000, Elektroimportøren, Kid, Vitus apotek, Elkjøp og ikke minst Biltema. Kjøpesenteret City Lade ligger også i nærområdet med få minutters gange fra leiligheten. Senteret inneholder et bredt utvalg av butikker, i tillegg til vinmonopol, frisører, apotek og Coop Obs! Hypermarked, samt en rekke

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

I nærområdet finnes et godt kollektivtilbud av busser med hyppige avganger til og fra sentrum. Metrobussystemet gjør det enkelt å komme seg raskt rundt til studiesteder, arbeidsplasser, bykjernen og marka.

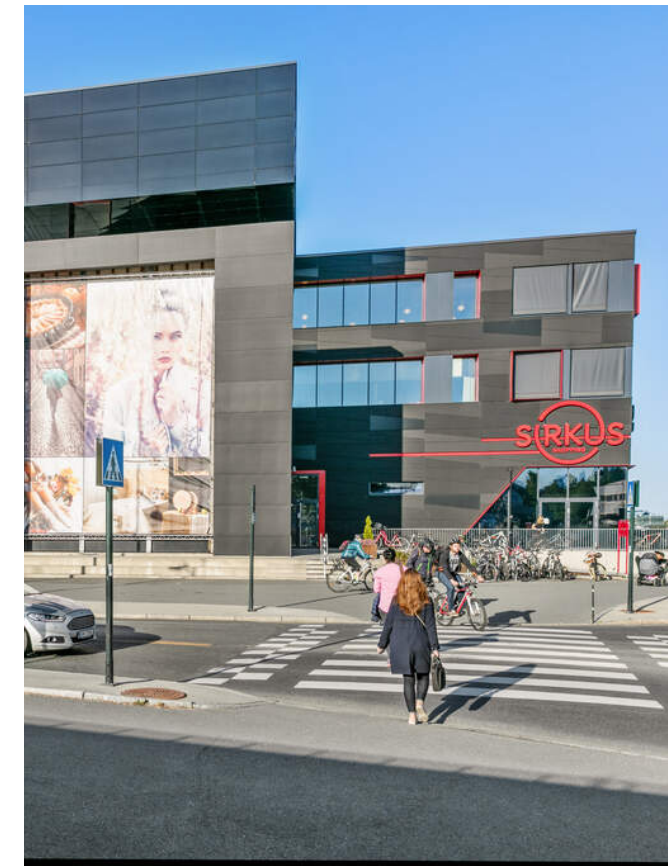
Ladestien er en flott tursti i idylliske omgivelser langs fjæra til Trondheimsfjorden. Ladestien går fra Ladehamneren til Grilstadfjæra, og langs stien ligger flere grøntområder og flere badeplasser som Korsvika, Djupvika og Ringvebukta.



På Lade er det stadig ulike arrangementer og tilbud innenfor kultur, og her finnes noe for enhver smak. På Ringve museum presenteres en historisk reise i musikkens verden. Museet er omkranset av Ringve botaniske hage som er flott å besøke året rundt. Lade kan også by på flere spisesteder, og på Ladetorget har Kompis hyggelige lokaler hvor de serverer burger og pizza. Ladekaia er et perfekt sted å besøke etter en tur langs Ladestien, der de enkelte kvelder også arrangerer quiz og konserter.

Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Trondheim Montessoriskole (1-7 kl.) 48 elever, 4 klasser	13 min 1.1 km
Steinerskolen på Rotvoll (1-10 kl.) 147 elever, 12 klasser	14 min 1.2 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	20 min 1.9 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	9 min 0.6 km
Cissi Klein videregående skole	8 min
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	13 min 1.1 km

Ladesletta barnehage (1-5 år)	6 min
86 barn	0.5 km
Fjæraskogen barnehage (1-5 år)	12 min
83 barn	1.1 km
Montessoribarnehagene Trondheim (1-5 ...	13 min
46 barn	1.1 km



Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse, rekkehus og eneboliger i tillegg til næringseiendommer. Området er under utbygging.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

Response	Percentage
Bli i blokk	89%
Rekkehus	9%
Enebolig	1%
Annet	1%

VELKOMMEN TIL LADE ALLE 156

BYGGEMÅTE

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt den 15.10.2025 av Christer Prestmo Laugen ved Witsøsvea Takst, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Det følger ikke med parkeringsplass til seksjonen.

Gjesteparkeringsplasser i kjeller og bildelingsmuligheter i nærområdet.

SPENNENDE OMRÅDE

Dette er ansett som et svært attraktivt område da det ligger like utenfor sentrumskjernen, hvor det allikevel er gangavstand til alt man har behov for i det daglige.



VELKOMMEN INN!

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Lisa Vinje Bakke ønsker deg velkommen til Lade alle 156 og nye Leangenbukta. Her bor man i et nytt og urbant boligområde, med nærhet til alt man måtte ha behov for i hverdagen. Leiligheten har tilgang på felles terrasse og fellesrom med enkelt kjøkken og spisesalong i byggets 5. etasje, i tillegg mulighet for leie av gjesteleilighet. Det er sykkelparkering, samt mulighet for bil- og sykkelvask i parkeringskjeller. Ved videre utbygging av Leangenbukta vil fellesarealet, i følge utbygger utformes med tanke på sosial bærekraft, og blir et møtested for naboer. Her kommer fasiliteter som lekerom, treningsrom og selskapsrom med lounge. Torget utenfor vil også bestå av sitteplasser, lekeapparater og grøntareal.

Leiligheten har en fin plassering i byggets 3. etasje, med adkomst via heis eller trapperom. Forbi inngangsdøren venter en lys og innbydende entré, med plass til garderobeløsning. Stue og kjøkken er målt til 18,8 kvm, med plass til både spisebord og sofagruppe. Med parkett på gulv og vegger holdt i lyse og nøytrale toner, er det enkelt å supplere med egne møbler og tekstiler. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong, hvor finværsdagene kan nytes.

Kjøkkenet er praktisk og moderne, og med hvite, glatte fronter har innredningen et nøytralt og stilrent preg som harmonerer visuelt behagelig med øvrige overflater i rommet. Hvitevarene er integrerte og består av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt kjøl- og fryseskap.

Soverommet er målt til 6,8 kvm, med parkett på gulv og lyse, slette overflater på vegg. Her er det god plass til både seng og

garderobeløsning.

Baderommet er delikat innredet med lyse fliser på vegger og gulv, for et eksklusivt velværepreg. Det hele forsterkes av velplasserte downlights i himling. Innredningen har god lagringsplass i servantskuffer, under heldekkende servant. Badet oppleves svært praktisk og funksjonelt, og er videre utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører, speil med integrert belysning og opplegg for vaskemaskin. Det er selvfølgelig behagelig varme i gulv.

Ellers har leiligheten godt med lagringsplass i intern bod på 2 kvm og ekstern bod i kjeller, målt til 5 kvm.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 37 kvm
Beskrivelse av BRA-i: Entré, bad, bod, stue, kjøkken og soverom.

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
Beskrivelse av BRA-e: Bod i kjeller.

- Totalt BRA: 42 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 7 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Kommentar fra takstmann:

MULIGHETER FOR LAGRING

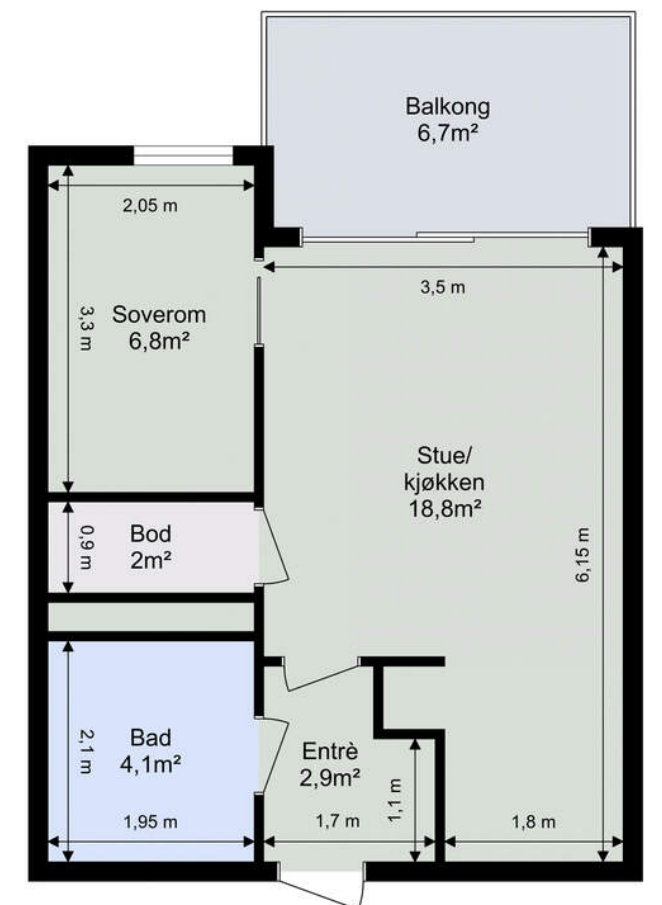
Forbi inngangsdøren venter en lys og innbydende entré, med plass til garderobeløsning. Ellers har leiligheten godt med lagringsplass i intern bod på 2 kvm og ekstern bod i kjeller, målt til 5 kvm.





INNRED ETTER ØNSKE...

Med parkett på gulv og vegger holdt i lyse og nøytrale toner, er det enkelt å supplere med egne møbler og tekstiler.





Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Oppvarming

- Fjernvarme.

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Energimerking

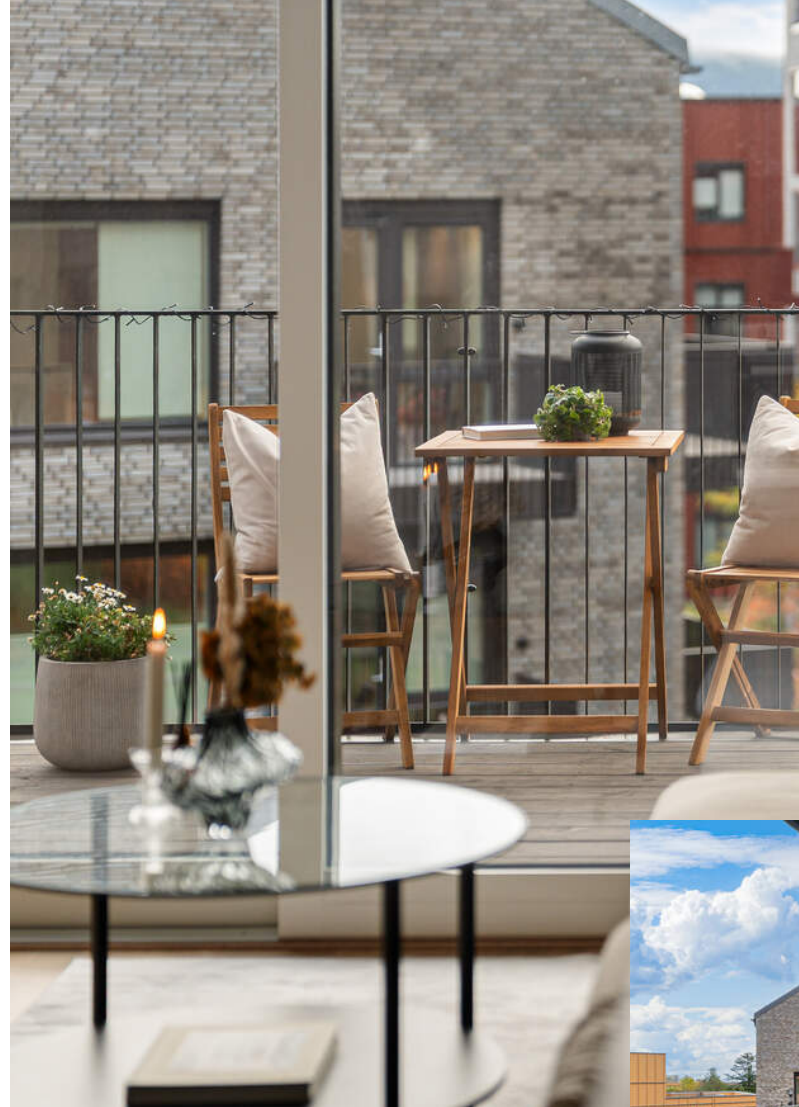
Energimerke: B

Oppvarmingskarakter: GRØNN

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Strømsøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømsøtteordningen Norgespris.



TILTALLENDE

Fra stuen er det utgang til en romslig balkong, hvor finværsdagene kan nytes.



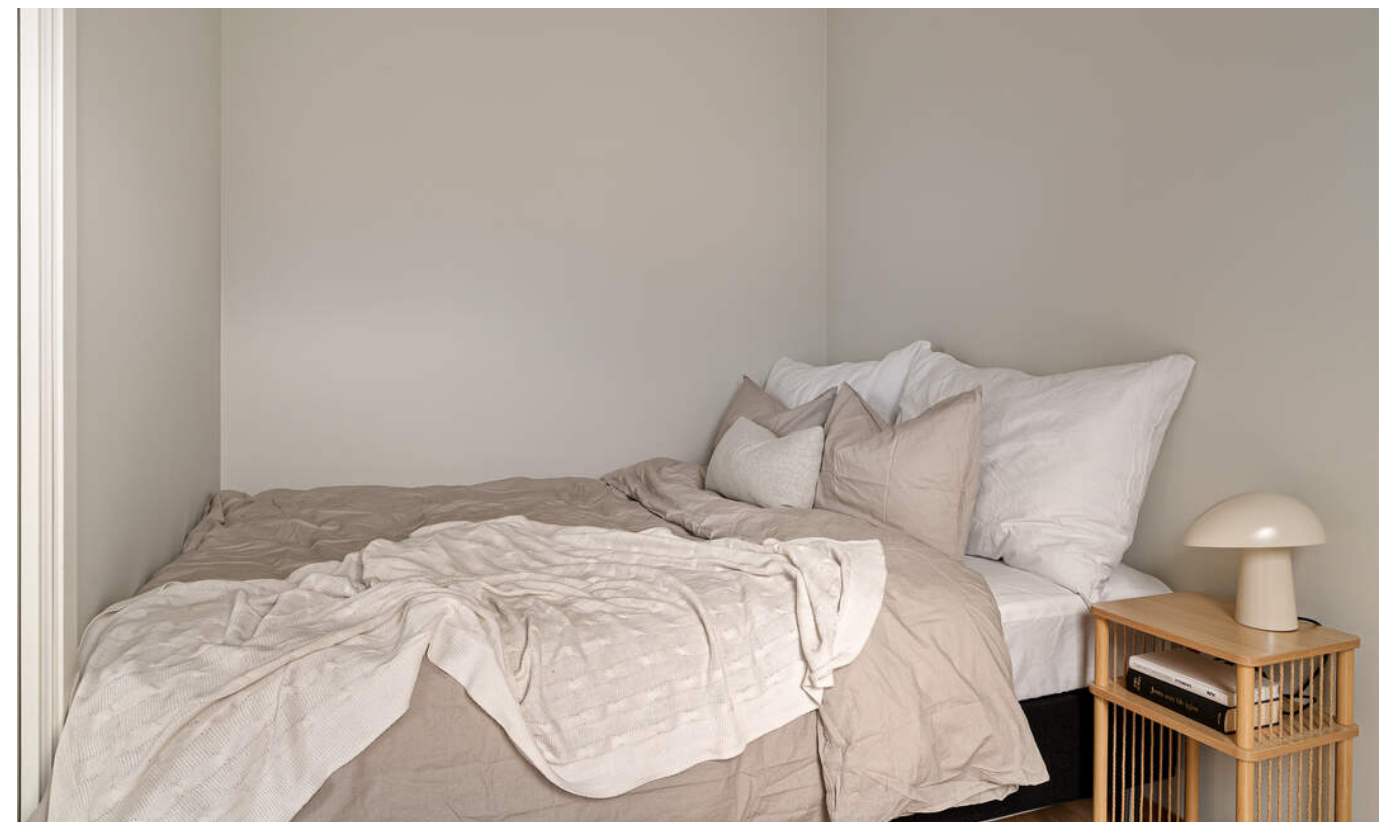




STILRENT KJØKKEN

Hvitevarene er integrerte og består av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt kjøl- og frysenskap.







DELIKAT BADEROM

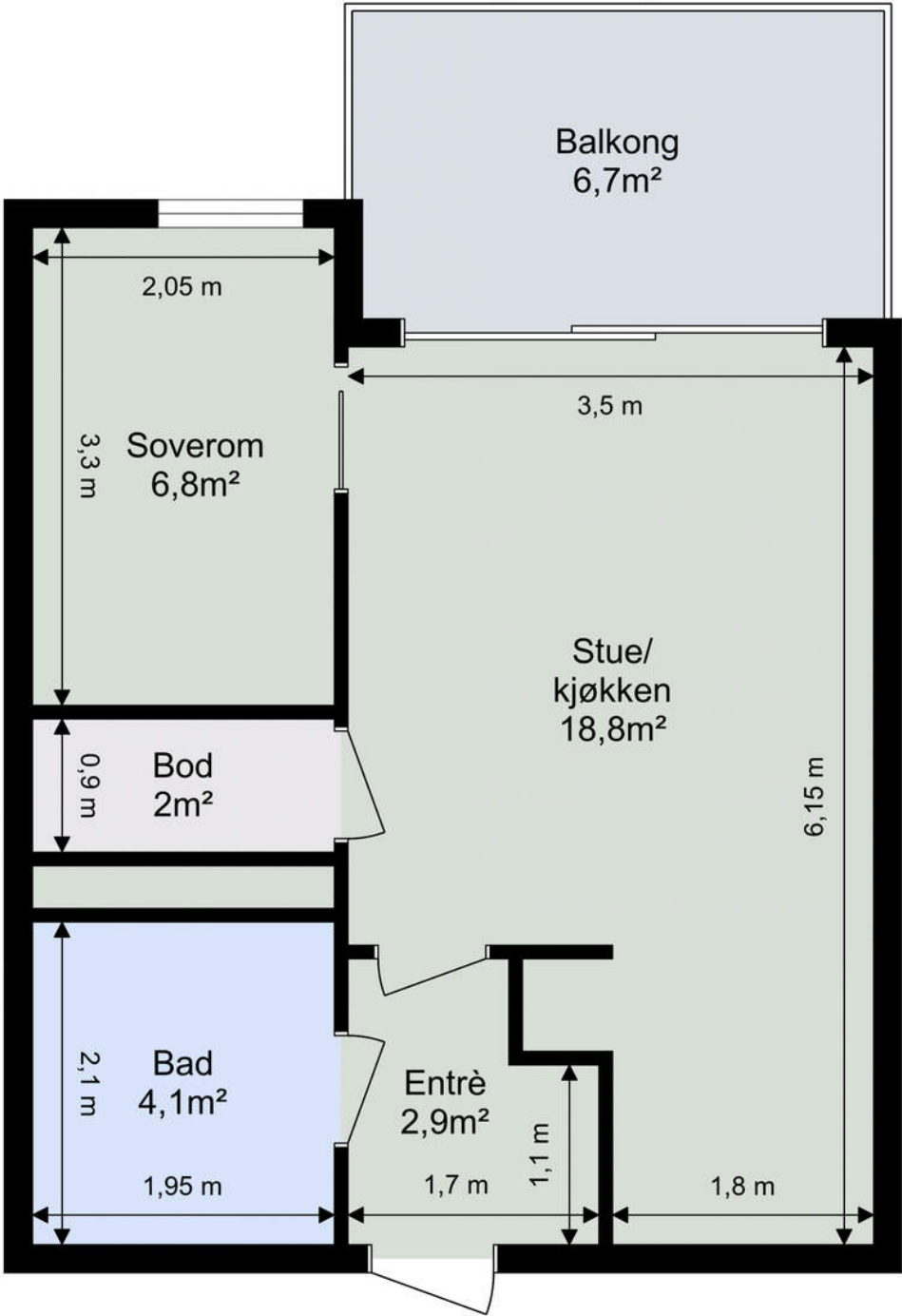
Badet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører, speil med integrert belysning og opplegg for vaskemaskin. Det er selvfølgelig behagelig varme i gulv.



PLANTEGNING



Lade alle 156
3. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 2 752 kvm
Eierform: Eiet tomt

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: Sameiet Leangenbukta K, L, i og J, Orgnr: 930622060
Sameiet består av 144 boligseksjoner. Seksjonen er i tillegg en del av Leangenbukta garasjesameie og Realsameiet Leangenbukta Fellesareal.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:
Årsresultatet for 2024 viser et årsresultat på kr 366 186,-.
Sameiets egenkapital per 31.12.2024 utgjorde kr 1 380 410,-.
Driftskostnadene for 2024 utgjorde kr 1 559 984,-.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett

og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

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

Forretningsfører

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS (tlf 73 80 66 01)

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Dyrehold

Det er tillatt å ha husdyr som ikke er til ulempe for andre. For mer informasjon om dyrehold vises til husordensreglene som er vedlagt i prospektet.

Forsikring

Frende Skadeforsikring AS
Polisenummer: 1189676
Protector Forsikring Asa
Polisenummer: 1

Innboforsikring tegnes av den enkelte seksjonseier.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig er kr 604 802,- per 16.10.25.
Formuesverdi som sekundærbolig er kr 2 419 208,- per 16.10.25.

Formuesverdien har ikke latt seg innhente og er dermed beregnet ut i fra skatteetatens boligkalkulator. Verdiene kan avvike fra endelig vedtak.

Felleskostnader

Felleskostnader pr. 13.10.2025 utgjør kr. 1 245,-.
Felleskostnader inkluderer: Kontingent fellesareal, drift takterrasse I og J, felles bygningsforsikring, garasjesameiet, strøm fellesareal, styre- og forretningsførerhonorar.

Felleskostnadene er fordelt som følger:
Kontingent felles.: kr 180,-
Unloc: kr 17,-
Felleskostnader: kr 470,-
OpenNet: kr 19,-
Drift takterrasse I og J: kr 59,-

Øvre Johansen garasjesameiet: kr 270,-
Garasjesameiet: kr 230,-

Styreleder opplyser per 22.10.2025 om følgende knyttet til felleskostnadene:
Det vil bli en økning i felleskostnadene knyttet til drift og vedlikehold. Økningen vil tre i kraft fra januar 2026. Hvor stor økningen vil bli er foreløpig uvisst.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesformue pr 31.12.24 er kr. 4 647,-.
Det påhviler ingen fellesgjeld på denne seksjonen.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Offentlige/kommunale avgifter

Årlige kommunale eiendomsavgifter er stipulert til kr. 8 496,-.
Det er tolv terminer i året. Årsbeløp er beregnet ut fra termin i september på kr 708,-.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet varierer mellom terminene, da det faktureres ulike gebyr og det kan variere etter forbruk. De kommunale eiendomsavgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift.
For ytterligere informasjon se Trondheim kommune sin hjemmeside.

Faste løpende kostnader

I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til fjernvarme, kabel-tv, internett, kommunale avgifter, strøm og innboforsikring. Selger opplyser følgende om sine kostnader knyttet til dette:

Kjerneinformasjon

Strøm: ca. kr 250,- i måneden.
OBOS internett: kr 250,- i måneden.

Beløpene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler, og vil dermed variere.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest av Trondheim kommune datert 30.10.2024.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

Leiligheten kan i sin helhet leies ut. Ved utleie skal sameiets styre informeres.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
- Bestemmelse om adkomst. Tinglyst den 30.08.2019 med dagboknr. 1007555.
- Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg og vedlikehold av anlegg/ledninger. Tinglyst den 26.02.2020 med dagboknr. 2157029.
- Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger, bebyggelse i nærhet av anlegg og (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Tinglyst den 02.12.2022 med dagboknr. 1371471.
- Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger,

(begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler, bebyggelse i nærhet av anlegg/ledninger/kabler og beplantning/vegetasjon/hekk. Tinglyst den 22.12.2022 med dagboknr. 1454319.

- Bestemmelse om vann/kloakk, elektriske ledninger/kabler, bebyggelse og adkomstrett. Tinglyst den 27.06.2022 med dagboknr. 694184.

- Bestemmelse om vann/kloakk, adkomstrett, elektriske ledninger/kabler og bebyggelse. Tinglyst den 12.06.2023 med dagboknr. 607398.

- Seksjonering. Tinglyst 05.03.2024 med dagboknr. 1176906.

- Begjæring om reseksjonering, der denne seksjon med snr. 91 har en sameiebrøk på 38/8887. Dette omfatter bolig og balkong. Tinglyst 14.05.2024 med dagboknr. 1437381.

- Bestemmelse om rett til energi fra solcellepanel og vedlikehold av anlegg/ledninger. Tinglyst 21.09.2022 med dagboknr. 1054752.

- Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger, drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler, bebyggelse i nærhet av anlegg og (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg. Tinglyst den 02.12.2022 med dagboknr. 1371279.

- Rett til å disponere skap utstyr for betjening av fibernett/digital infrastruktur i rom etablert for dette, vedlikehold av anlegg/ledninger og endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Tinglyst den 02.12.2022 med dagboknr. 1371353.

Kopi av de tinglyste dokumentene fra grunnboken kan sees hos megler.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 hvor området er avsatt til Sentrumsformål - Nåværende. Den er videre regulert av reguleringsplan r20160019, godkjent den 31.01.2019 til bl.a. boligformål.

Boligen omfattes i tillegg av følgende reguleringsplaner:

- r0634p, samt r0425 som har til formål om å legge til rette for utbygging til ny godsterminal på Leangen med tilhørende jernbane- og vegnett.

- k20110088

Det er planlagt utbygging av en stor andel boliger i henhold til r20200011, r20240046 og r20210015. Leiligheten er en del av prosjektet Leangenbukta, som fortsatt er under utbygging. Byggingen vil påvirke sol- og utsiktsforhold til leiligheten. Det må påregnes byggestøy i tiden fremover.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 412 Bnr. 440 Snr. 91 i Trondheim kommune.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og offentlig vann- og

avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

3 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

86 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 450 000,-))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

100 240,- (Omkostninger totalt)

3 550 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes

Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for

eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon 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.

-BRA-e: Areal av 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.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b

-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kunded kontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig

Kjerneinformasjon

før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Diamanta Zogaj Rrustemi

Finansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt fast vederlag tilsvarende kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 900,-, kredittkostnad kr 3 000,-, oppgjørshonorar kr 5 900,-, visning kr 2 950,- og markedsføringspakke kr 21 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr 13 212,-.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas

forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger. Meglerselskapet er en av eierne i Bomega, annonseplassen hjem.no.

Informasjon om meglerforetaket

Pacta Eiendom AS

Org.nr. 983 374 654

Ansvarlig megler: Lisa Vinje Bakke

Utstyr

Leiligheten har tilgang på felles terrasse og fellesrom med enkelt kjøkken og spisesalong i byggets 5. etasje, i tillegg mulighet for leie av gjesteleilighet. Det er sykkelparkering, samt mulighet for bil- og sykkelvask i parkeringskjeller. Ved videre utbygging av Leangenbukta vil fellesarealet, i følge utbygger utformes med tanke på sosial bærekraft, og blir et møtested for naboer. Her kommer fasiliteter som lekerom, treningsrom og selskapsrom med lounge. Torget utenfor vil også bestå av sitteplasser, lekeapparater og grøntareal.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Lade alle 156, 7041 TRONDHEIM

28 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Lade alle 156

Lade alle 156

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Litt over 1 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Enter Forsikring AS-63

Informasjon om selger

Selger

Rrustemi, Diamanta Zogaj

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

36

LADE ALLE 156

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

PROAKTIV.NO

37



Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tidligere vannlekkasje fra vann i rørsjakt. Skaden er utbedret av Recover, med utskifting av fuktskadede organiske materialer og full uttorking. Betongdekket ble målt til normale verdier for tilbakeføring, og det er ingen tegn til gjenværende fukt.

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Mindre setningsskader som har oppstått etter oppføring vil bli utbedret ved 1-årsbefaring.

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært observert skjeggkre i fellesarealer. Dette er fulgt opp av sameiet. Ingen skadedyr i boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nabovarsel i forbindelse med videre utbygging av Leangenbukta.

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95454647

Egenerklæringsskjema

Name

Zogaj, Diamanta

Date

2025-10-28

Identification

 Zogaj, Diamanta



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype
Leilighet

Adresse
Lade alle 156
7041 TRONDHEIM
5001/412/91/440/0/0

Rapportdato
29.10.2025

TG 0		8
TG 1		0
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

Befaring utført den 15.10.2025 av:



Christer Prestmo Laugen
Witsøsvea Takst

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no



Takstmann og tømrersvenn med over 15-års erfaring i bransjen.

Lade alle 156 - 5001/412/91/440/0/0



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Lade alle 156 - 5001/412/91/440/0/0

Tilstandsgradene	
TG 0  Mindre eller moderate avvik Gis når bygningsdelen har 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.	Ingen avvik Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.
TG 1  Vesentlige avvik Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller	Mindre eller moderate avvik Gis når bygningsdelen har 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.
TG 2  Store eller alvorlige avvik Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller	Vesentlige avvik - Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller - det er kort gjenværende brukstid; eller - bygningdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller - det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller - særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
TG 3  Ikke undersøkt TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller	Store eller alvorlige avvik - det er fare for liv og helse; eller - det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller - det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG IU  Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen: Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.	Ikke undersøkt bygningdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

LADE ALLE 156 - 5001/412/91/440/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

LADE ALLE 156 - 5001/412/91/440/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

LADE ALLE 156 - 5001/412/91/440/0/0

Om boligen

Adresse: Lade alle 156 , 7041, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/412/91/440/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2024

Tomt: 2 752.60 m²

Hjemmelshaver(e): Diamanta Rrustemi

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

LADE ALLE 156 - 5001/412/91/440/0/0

i

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

3. Etasje			
BRA-i 37 m²	BRA-e 5 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 7 m²
Beskrivelse av BRA-i Entrè, bad, bod, stue, kjøkken og soverom.	Beskrivelse av BRA-e Bod i kjeller.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Balkong.
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 42 m²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 35m² / S-Rom: 2m².

LADE ALLE 156 - 5001/412/91/440/0/0

i

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

28.10.2025

LADE ALLE 156 - 5001/412/91/440/0/0

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert 30.10.2024.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

LADE ALLE 156 - 5001/412/91/440/0/0

3

Vinduer / dører

TG 0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører

Entrèdør med lyd og brannklassifisering.
Balkongdør av typen heve/skyv.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Vinduer og dører er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⌚

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⌚

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

LADE ALLE 156 - 5001/412/91/440/0/0

10/17

50

LADE ALLE 156

PROAKTIV.NO

51

4

Balkong

TG 0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Ingen skader eller avvik avdekket på terrasse/veranda.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

ⓘ

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

LADÉ ALLE 156 - 5001/412/91/440/0/0

5

Bad

TG 0

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25mm totalt.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmessig stand.

Levetid:

ⓘ

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

ⓘ

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

LADÉ ALLE 156 - 5001/412/91/440/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

Kommentar:
Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

- Levetid:**
- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
 - ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
 - ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik.

- Levetid:**
- ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
 - ⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
 - ⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
 - ⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

LADE ALLE 156 - 5001/412/91/440/0/0

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktidikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

LADE ALLE 156 - 5001/412/91/440/0/0

6

Kjøkken

TG 0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ingen skader eller avvik avdekker på innredning. Liten bruksslitasje.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

LADE ALLE 156 - 5001/412/91/440/0/0

7

VVS

TG 0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
I avtrekksviften på kjøkkenet.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

LADE ALLE 156 - 5001/412/91/440/0/0

8

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring, Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

LADE ALLE 156 - 5001/412/91/440/0/0

VEDTEKTER

for

Sameiet Leangenbukta Bygg K, L, I og J
org. nr. 930 622 060

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 06.05.2024.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Leangenbukta Bygg K, L, I og J. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 144 boligseksjoner på eiendommen gnr. 412, bnr. 440 i Trondheim kommune.

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

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

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

(8) Sameiets fellesareal i bygg I, Lade Alle 156, har en takterrasse og et møterom med kjøkken som kan benyttes til møtelokaler og tilstelninger. Seksjon 70 – 144 (bygg I og J) har eksklusiv bruksrett til denne takterrassen og møterommet i bygg I, Lade Alle 156. Med

bruksretten følger pliktig ansvar for drift og vedlikehold. Det er sameiets styre som administrerer bruken av dette på vegne av snr 70 - 144.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser, felles utomhusområder og fasiliteter i anleggseiendom

4.1 Realsameiet Leangenbukta Fellesareal

Samtlige seksjoner eier en ideell andel i felles utomhusområder Realsameiet Leangenbukta Fellesareal, gnr. 412 bnr. 256 som er felles grønt, lek og friarealer samt gjesteleilighet for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Dette er organisert ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon kan ikke selges eller på annen måte løsrides fra den enkelte seksjon. Realsameiet Leangenbukta Fellesareal vil ha egne vedtekter som regulerer forholdet mellom eierne.

4.2 Realsameiet Leangenbukta P-kjeller

Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i Realsameiet Leangenbukta P-kjeller gnr. 412 bnr. 437, som har egne vedtekter. Seksjonseiere som har rett til parkering i parkeringskjeller får rettigheten sikret ved tinglyst realandel i Realsameiet Leangenbukta P-kjeller. Seksjonseier blir etter dette sameier i garasjesameiet og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

Garasjeanlegget anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt. Realandel tinglyst for parkering kan selges og overskjøtes til andre innenfor de eiendommer som skal ha rettigheter til Realsameiet Leangenbukta P-kjeller. Realandel kan ikke selges til andre som ikke skal ha tilknytning til sameiet.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer

- e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Dette inkluderer også beplantning/hekker som avgrenser mellom fellesareal og terrasser i første etasje. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
- 5-3 Realsameiet Leangenbukta P – kjellers ansvar for solcelleanlegg**
På enkelte av leilighetsbyggene vil det bli montert solcelleanlegg som skal levere energi til Realsameiet Leangenbukta P- kjeller som også er ansvarlig for anleggets drift og vedlikehold. Det samme gjelder kostnaden til hel eller delvis utskifting av anlegget. Kostnader ved drift og vedlikehold samt utskifting av dette dekkes enten inn ved energisalg eller direkte av Realsameiet Leangenbukta P - kjeller.
- Selger/utbygger har rett til å tinglyse servitutter/heftelser - Ifm. teknisk anlegg - Rett til å tinglyse parkeringskjellerens rett til å ha liggende, vedlikeholde og drifte solcellepanelene på taket. - Adkomstretter inkl. rett til offentlig adkomst iht. reguleringen - Gjensidig rettigheter til å stå på naboeiendom for nødvendig vedlikehold av egen eiendom - Andre servitutter og rettigheter som er nødvendig ifm. med eiendomsdannelsen.
- 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**
- 6-1 Felleskostnader**
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon**
Kostnader forbundet med digital nøkkel, kollektivt bredbånd og tv fordeles, med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.
- Kostnader forbundet med Realsameiet Leangenbukta Fellesareal fordeles med en lik andel per seksjon. Kostnader forbundet med Realsameiet Leangenbukta P-kjeller fordeles etter eierbrøk. Dvs i forhold til det antall plasser den enkelte sameier disponerer og bruksrett ifm fellesfasiliteter.
- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

9. **Årsmøtet**

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

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

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

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

12. Prosjektet Leangenbukta

Prosjektet er planlagt gjennomført i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 500 boliger.

Selger/utbygger fastsetter egne vedtekter for sameiene for felles utomhus- og parkeringseiendom. Sameiet er forpliktet av disse vedtektene, herunder forpliktet til å betale sin andel av kostnadene til drift og vedlikehold av anleggseiendom og opparbeidede utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet. Sameiets andel av disse kostnadene vil inngå i felleskostnadene, jf § 6. Inntil utbyggingsprosjektet Leangenbukta er ferdig utbygget er Sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som evt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Utbygger tildeler parkeringsplasser ved overtakelse.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet. Bør vi ha med at selger har rett til å være representert i styret så lenge de har usolgte leiligheter.

Bortfall av denne bestemmelsen skjer ved skriftlig bekreftelse fra Leangenbukta AS.

Utkast til
HUSORDENSREGLER
For
Sameiet Leangenbukta K og L

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte ____.

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

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Røyking er tillatt ute, men ikke i nærheten av innganger og luftinntak som kan føre til at røyk kommer inn i bygget.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henses avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplagg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§6. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, slik som utskifting av vinduer og dører (på eller ut mot fellesareal), oppsetting og fargevalg av screens og annen solskjerming, parabol, endring av utvendig farge etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre særlig risiko for skade eller innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 7. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 8. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 9. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- 1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
- 2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- 3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 10. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 11. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

SAMEIET LEANGENBUKTA K, L, I OG J					
ORG.NR. 930 622 060, KUNDENR. 1577					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 179 226	877 011	1 355 000	1 331 872
Andre inntekter	3	710 066	670 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 889 292	1 547 011	1 355 000	1 331 872
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	0	-12 690	-20 304
Styrehonorar	5	-90 000	0	-90 000	-144 000
Revisjonshonorar	6	-8 315	-14 884	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-198 900	-98 600	-98 600	-183 600
Konsulenthonorar	7	-24 561	-4 888	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-354 151	-58 241	-245 000	-275 000
Forsikringer		-511 516	-119 048	-160 000	-261 000
Kostnader sameie		0	0	-231 840	0
Energi/tyring	9	-6 325	0	-30 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-20 700	-18 975	-20 700	-33 000
Andre driftskostnader	10	-332 826	-222 557	-272 500	-291 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 559 984	-537 192	-1 183 330	-1 280 404
DRIFTSRESULTAT		329 308	1 009 819	171 670	51 468
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	36 924	4 405	0	0
Finanskostnader	12	-45	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		36 879	4 405	0	0
ÅRSRESULTAT		366 186	1 014 224	171 670	51 468
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		366 186	1 014 224		

SAMEIET LEANGENBUKTA K, L, I OG J			
ORG.NR. 930 622 060, KUNDENR. 1577			
BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 223	2 481
Andre kortsiktige fordringer		0	10 640
Energiavregning		0	5 418
Driftskonto OBOS-banken		71 869	1 164 918
Sparekonto OBOS-banken		1 743 474	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 831 566	1 183 457
SUM EIENDELER		1 831 566	1 183 457
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 380 410	1 014 224
SUM EGENKAPITAL		1 380 410	1 014 224
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		76 419	30 428
Leverandørgjeld		241 440	40 205
Annen kortsiktig gjeld	13	133 297	98 600
SUM KORTSIKTIG GJELD		451 156	169 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 831 566	1 183 457
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Trondheim, 07.04.2025			
Styret i Sameiet Leangenbukta K, L, I Og J			
Roma Renate Lernæs/S/	Maja Johanne Guin/S/	Roar Nilsen/S/	
Solveig Fredriksen/S/	Tom Arve Jensen/S/	Sunniva Wannebo Kui/S/	

Vedtekter	
for	
Leangenbukta Garasjesameie	
Vedtatt på sameiermøte 18.10.2022	
Siste endring vedtatt på sameiermøte 29.04.2024	
§ 1 Navn	
1.1	Sameiets navn er Leangenbukta Garasjesameie.
§ 2 Formål og virkemidler	
2.1	Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets område med bygninger, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.
2.2	Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene i prosjektet Leangenbukta, samt Leangenbukta Fellessameie i saker av felles interesse.
§ 3 Sameiet, sameiets eiendom	
3.1	Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Leangenbukta Garasjesameie sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:
En bod tilsvarer en eierandel på 1/755 og en garasje plass tilsvarer 2/755. Nevner utvides trinnvis iht. utvidelsen av eiendommen (utbygging av nye byggetrinn). Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på årsmøte.	
Sameiere er seksjonseiere i følgende boligselskaper:	
	Gnr./Bnr.
Sameiet Leangenbukta Byvilla 3, 4 & 5	412/442
Sameiet Leangenbukta Bygg I,J,K og L	412/440
Sameiet Leangenbukta Rekkehus Bt1	412/441
Seksjoner i de tilknyttede boligsameiene, som ikke har rettigheter til garasjen, gnr 412 bnr 437, gjennom ideell andel, vil få tinglyst en realandel mot den respektives gnr/bnr/snr for å sikre bruksrett til fellesfasilitetene.	
3.2	Sameiets eiendom er definert til: Parkeringskjeller, gnr 412 bnr 437 i Trondheim kommune. – registrert i grunnboken som anleggseiendom.
Det vil bli avsatt to parkeringsplasser for bildelingstjeneste i Leangenbukta	

Garasjesameie til disposisjon for beboere i Leangenbukta. Plassene vil eies og driftes av realsameiet. Det vedtektsfestes at p - plassene til enhver tid vil tilhøre realsameiet og vil ikke kunne selges uten ¾ flertall i sameiet.
Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger.
Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjelleren, er ferdigstilt, innehar utbygger Leangenbukta AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. § 16. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.
Parkeringsplasser, boder og fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.
§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom
Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.
Som vedlegg 1 følger en bruksrettplan over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.
Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.
Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er i garasjeanlegget er kun tillatt på område avsatt for bil og sykkelvask.
Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasje plass iht. §6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. §11.
§ 5 Rettslige disposisjoner
Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen. Bod og parkeringsplass overtas samtidig med leiligheten.
Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

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

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

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

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

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod

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

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, ikke overføres til andre enn seksjonseiere/andelseiere enn i Prosjektet Leangenbukta, r. 20160019, eventuelt andre eiendommer med rettigheter iht § 3.

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

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere/andelseiere i prosjektet Leangenbukta r. 20160019.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen

parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til ”parkering for forflytningshemmede” eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Realsameiet Leangenbukta P-kjeller behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

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

§ 7 Betaling av fellesutgifter

7.1 Sameiet har eget driftsregnskap. Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Dvs i forhold til det antall plasser den enkelte sameier disponerer og antall boder som man disponerer. Det vil også bli fastsatt et beløp for de som kun har bruksrett ifm sykkelparkering/fellesfasiliteter.

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

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon

7.2 Som fellesutgifter anses blant annet:

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

§ 8 Ordinært sameiermøte

8.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 10 Sameiets styre

10.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 3-8 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene som ligger til garasjeeiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §16

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

10.3 Styret skal blant annet:

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

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

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

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

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

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

§ 11 Ordensregler

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

§ 12 Diverse bestemmelser

12.1 Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Realsameiet Leangenbukta P-kjeller plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 13 Kameraovervåkning

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

§ 14 Solcellepanel og energi

14.1 Strømforbruk i p - kjeller, herunder elbillading, belysning, tekniske installasjoner mm. leveres delvis av solcellepanel montert på enkelte av leilighetsbyggenes tak. Drift og vedlikehold av tak besørges av de respektive eierseksjonssameier, som er pliktig til å levere energi til Realsameiet Leangenbukta P - kjeller. Kostnader ved drift og vedlikehold samt utskifting av solcelleanlegget skal dekkes av Realsameiet Leangenbukta P - kjeller enten ved energikjøp eller som en direkte fobruksuavhengig kostnad. Det samme gjelder kostnaden ved hel eller delvis utskifting av anlegget. Realsameiet Leangenbukta P - kjeller er pliktig til å kjøpe energi. Det vil bli tinglyst erklæring som ivaretar forholdet til plikter og rettigheter til solceller og leveranse av energi.

§ 15 Oppløsning

15.1 Sameiet kan ikke oppløses.

§ 16 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

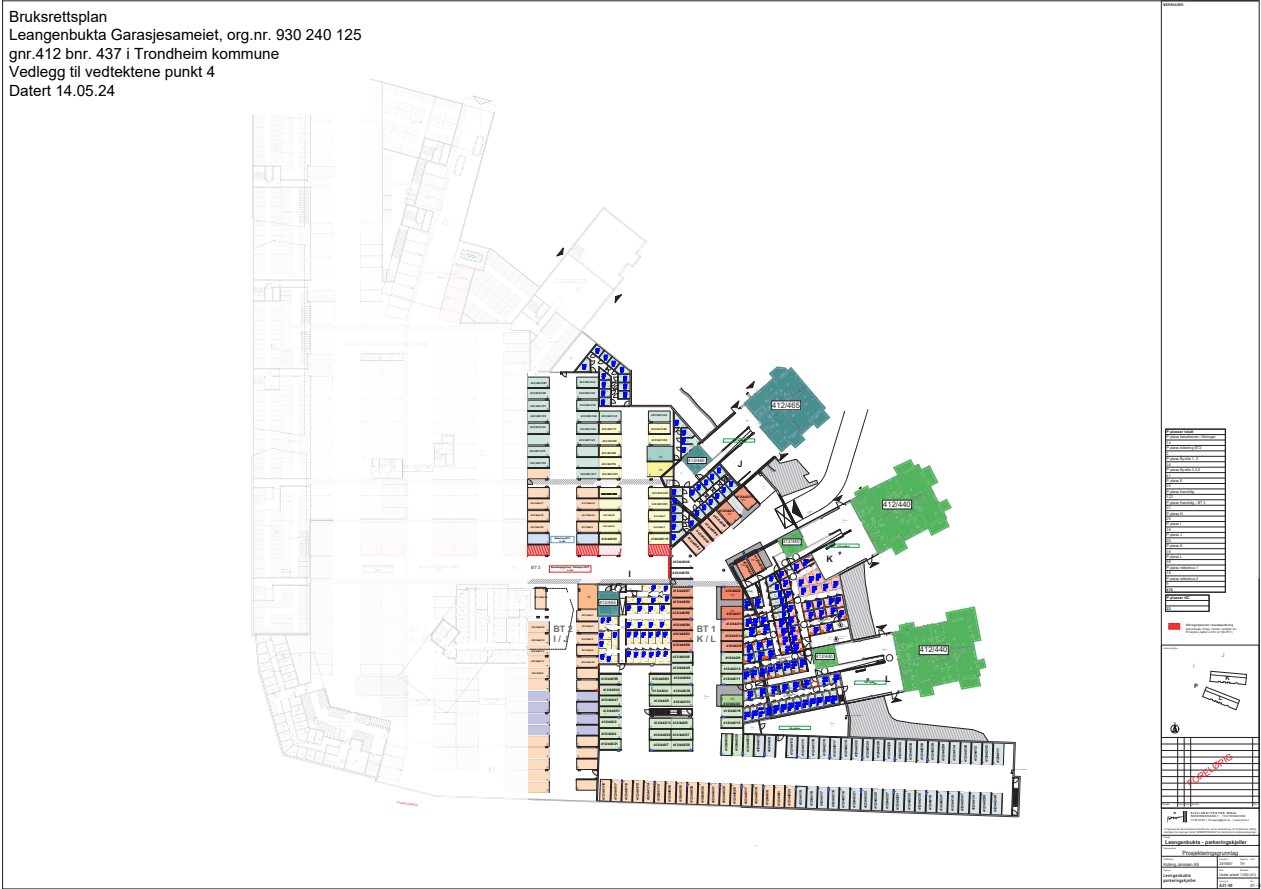
Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

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

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

- 2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
- 3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
- 4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
- 5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunaleavg., forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht pro & contra avregning for de til enhver tid overtatte arealer, herunder tatt i bruk.

oOOo



LEANGENBUKTA GARASJESAMEIE ORG.NR. 930 240 125, KUNDENR. 1846					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	667 897	406 691	950 000	1 027 800
Ladeinntekter EL-bil		183 429	0	100 000	100 000
Andre inntekter	3	410 000	646 200	290 000	290 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 261 326	1 052 891	1 340 000	1 417 800
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-7 050	-8 500	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-60 000	-70 000
Revisjonshonorar		0	0	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-41 060	-40 000	-40 000	-42 000
Konsulenthonorar	6	-1 819	-1 642	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-110 445	-47 088	-55 000	-148 000
Forsikringer		-55 394	-50 407	-100 000	-30 000
Energi/fyring	8	-817 862	-175 586	-800 000	-310 000
TV-anlegg/bredbånd		-29 250	-31 688	-35 000	-30 000
Andre driftskostnader	9	-168 909	-140 466	-144 005	-208 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 293 199	-543 926	-1 257 505	-861 000
DRIFTSRESULTAT		-31 873	508 965	82 495	556 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 326	5 603	10	0
Finanskostnader	11	-104	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		8 222	5 603	10	0
ÅRSRESULTAT		-23 651	514 567	82 505	556 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	514 567		
Fra opptjent egenkapital		-23 651	0		

LEANGENBUKTA GARASJESAMEIE ORG.NR. 930 240 125, KUNDENR. 1846			
BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	12	89 800	0
SUM ANLEGGSMIDLER		89 800	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 510	2 521
Forskuddsbetalte kostnader		32 405	49 250
Andre kortsiktige fordringer	13	52 777	6 334
Energiavregning		0	141 578
Driftskonto OBOS-banken		146 969	513 244
Sparekonto OBOS-banken		469 436	153 690
SUM OMLØPSMIDLER		708 098	866 616
SUM EIENDELER		797 898	866 616
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		490 916	514 567
SUM EGENKAPITAL		490 916	514 567
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 749	6 075
Leverandørgjeld		290 232	345 974
SUM KORTSIKTIG GJELD		306 981	352 049
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		797 898	866 616
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Trondheim, 09.04.2025			
Styret i Leangenbukta Garasjesameie			
Maria Falch/S/	Maria Skarsmo/S/	Vebjørn Rimala Herfjord/S/	
Roma Renate Lernæs/S/	Roar Nilsen/S/	Renee Wai Ying Fung/S/	
Geir H. Bernhard Helmersen/S/	Torgeir Schanke/S/		

Vedtekter
for
Leangenbukta Fellessameie

Vedtatt på sameiermøte den 18.10.2022

§ 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Leangenbukta Fellessameie.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, forvalte felles uteoppholdsareal, lekeområder, sykkelparkering, adkomstarealer, felles utomhus belysning, gjesteleilighet og andre fellesfunksjoner for hele eiendommen gnr. 412 bnr. 256 i Trondheim kommune.

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

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

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

	Gnr./Bnr.	Sameierbrøk
Sameiet Leangenbukta Byvilla 3, 4 & 5	412/442	42/xxx
Sameiet Leangenbukta Rekkehus Bt1	412/441	18/xxx
Sameiet Leangenbukta K og L	412/440	69/xxx
Eventuell fremtidig utvidelse av eiendommen	xxx/xxx	xx/xxx

3.2 Sameiets eiendom er gnr 412 bnr 256 i Trondheim Kommune. Sameiets område er definert jf vedlagte kart - se eget vedlegg 1. Uteoppholdsarealet omfatter felles areal for lek, ferdsel, opphold vei, adkomst, benker, sitteplasser, lekeapparater, m.m.

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

Fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

3.3 I tillegg til uteoppholdsarealer vil sameiet eie en gjesteleilighet som kan leies av sameierne. Gjesteleiligheten vil bestå av oppholdsareal inkl. kjøkkenkrok, bad og ett soverom. Gjesteleiligheten vil ikke oppfylle krav som selvstendig boenhet.

Gjesteleiligheten etableres midlertidig i «Bygg L» - og vil kunne leies fra det tidspunktet bygget er ferdigstilt og har mottatt ferdigattest. Det er planlagt at den permanente gjesteleiligheten skal ligge i «Bygg E» i Reguleringsplanområdet (Hjørnebygget i sør – vest), dog forbeholder selger seg retten til å bestemme endelig plassering.

Den midlertidige gjesteleiligheten med tilhørende parkeringsplass vil eies av Selger (Leangenbukta AS), og selger står fritt til å selge den når den permanente gjesteleiligheten er etablert. Den permanente gjesteleiligheten vil overleveres Leangenbukta Fellessameie ved ferdigstillelse av prosjektet Leangenbukta i sin helhet. Leangenbukta Fellessameie vil da være juridisk eier av gjesteleiligheten, og vil være ansvarlig for alle kostnader, drift og vedlikehold av denne. Det vedtektsfestes at gjesteleiligheten til enhver tid vil tilhøre Leangenbukta Fellessameie, og vil ikke kunne selges uten ¾ flertall i sameiet.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

§ 5 Rettslige disposisjoner

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

Sameierne kan ikke pantsette eller selge sin sameieandel annet enn sammen med sin seksjon/matrikkelenhet.

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

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

§ 6 Betaling av felles utgifter

6.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

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

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

- 6.2 Som kostnader på sameiets område anses blant annet:
- Kostnader til drift og vedlikehold, jf § 2.1
 - Vedlikehold av felles veier, snøbrøyting, sandstrøing, gatebelysning m.m
 - Forsikring, f. eks. ansvar for felles lekeplasser
 - Eiendomsskatt og kommunale avg
 - Belysning
 - Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og eventuelle styrehonorar

§ 7 Ordinært sameiermøte

7.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

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

7.2 Styret i det enkelte boligsameie representerer sine seksjonseiere med minimum 1 og inntil 2 representanter i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

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

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

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

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

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

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

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

8.1 Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. 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 Sameiets styre

9.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-12 styremedlemmer og med hvert sitt personlige varamedlem, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene som ligger tilhørende til eiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §13

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

9.3 Styret skal blant annet:

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

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

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

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

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

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

§ 10 Ordensregler

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

§ 11 Diverse bestemmelser

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

§ 12 Oppløsning.

12.1 Sameiet kan ikke oppløses.

§ 13 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

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

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Leangenbukta AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.
- Etter hvert som boligsameiene ferdigstilles er det aktuelt at styret kan suppleres med representanter fra hvert boligsameie.
2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befarng mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunaleavg., forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht pro & contra avregning, for de til enhver tids overtatte arealer.

oOOo

LEANGENBUKTA FELLESSAMEIE
ORG.NR. 930 254 851, KUNDENR. 1847

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	511 560	287 840	512 000	755 000
Andre inntekter	3	385 355	549 608	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		896 915	837 448	512 000	755 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-100 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-38 495	-37 500	-40 000	-42 000
Konsulenthonorar	6	-2 183	-5 500	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-252 517	-87 500	-30 000	-315 000
Forsikringer		-6 386	-4 339	-5 000	-6 000
Kommunale avgifter		0	-11 679	-49 900	-76 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 988	0	0	-3 000
Andre driftskostnader	8	-110 420	-74 872	-313 000	-114 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-470 039	-278 440	-567 000	-645 000

DRIFTSRESULTAT	426 876	559 008	-55 000	110 000
----------------	---------	---------	---------	---------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	25 505	10 927	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		25 505	10 927	0	0

ÅRSRESULTAT	452 381	569 935	-55 000	110 000
-------------	---------	---------	---------	---------

Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		452 381	569 935		

LEANGENBUKTA FELLESSAMEIE
ORG.NR. 930 254 851, KUNDENR. 1847

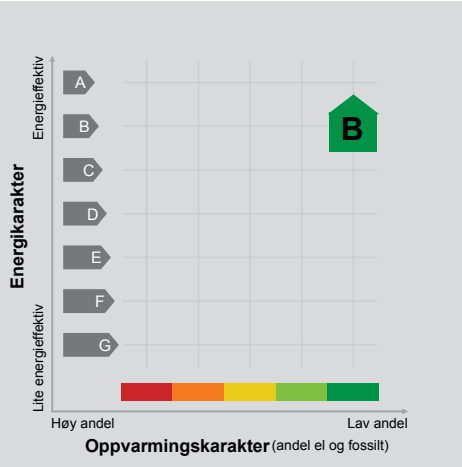
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		2 011	1 601
Driftskonto OBOS-banken		356 497	299 127
Sparekonto OBOS-banken		887 848	509 104
SUM OMLØPSMIDLER		1 246 356	809 833
SUM EIENDELER			
		1 246 356	809 833
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 178 404	726 023
SUM EGENKAPITAL		1 178 404	726 023
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 800	27 440
Leverandørgjeld		46 464	51 682
Annen kortsiktig gjeld	10	4 688	4 688
SUM KORTSIKTIG GJELD		67 952	83 810
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		1 246 356	809 833
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Trondheim, 26.05.2025			
Styret i Leangenbukta Fellessameie			
Nils Fremstad/S/	Torgeir Schanke/S/	Vebjørn Rimala Herfjord/S/	
Roma Renate Lernæs/S/	Maria Falch/S/	Geir H. B. Helmersen/S/	
Renee Wai Ying Fung/S/			



ENERGIATTEST

Adresse	Lade alle 156
Postnummer	7041
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	412
Bruksnummer	440
Seksjonsnummer	91
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301082255
Bruksenhetsnummer	H0306
Merkenummer	Energiattest-2025-181393
Dato	17.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Slå av lyset og bruk sparepærer
 - Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
 - Temperatur- og tidsstyring av panelovner
 - Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritertingene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfyllt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Lade alle 156, 7041 TRONDHEIM. Gnr. 412, bnr. 440, snr. 91 i Sameiet Leangenbukta K, L, i og J, oppdragsnr.: 79250327
Megler: Lisa Vinje Bakke, mobil: 97 05 92 38, e-post: liba@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge 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 budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



proaktiv.no



Lisa Vinje Bakke
Eiendomsmegler
97 05 92 38
liba@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, 7042 Trondheim, 73 99 22 55, Trondheim@proaktiv.no