NORDVIK

Thomas Hirsch gt. 2

2 soverom | 79 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Thomas Hirsch gate 2

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
23 Om boligen
30 Egenerklæringsskjema
37 Andre vedlegg
79 Kontaktinfo
82 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85 Forbrukerinformasjon om budgivning
86 Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.09.2026









Nøkkelinformasjon

Helt ny og særdeles flott 3-roms med høy standard. Sentralt. P-kjeller. To bad + walk-in. Vestvendt balkong på 14m².

Prisantydning	**6 290 000,-**
Omkostninger	**158 340,-**
Totalpris	**6 448 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 030,-**
BRA-i	**79 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2026**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

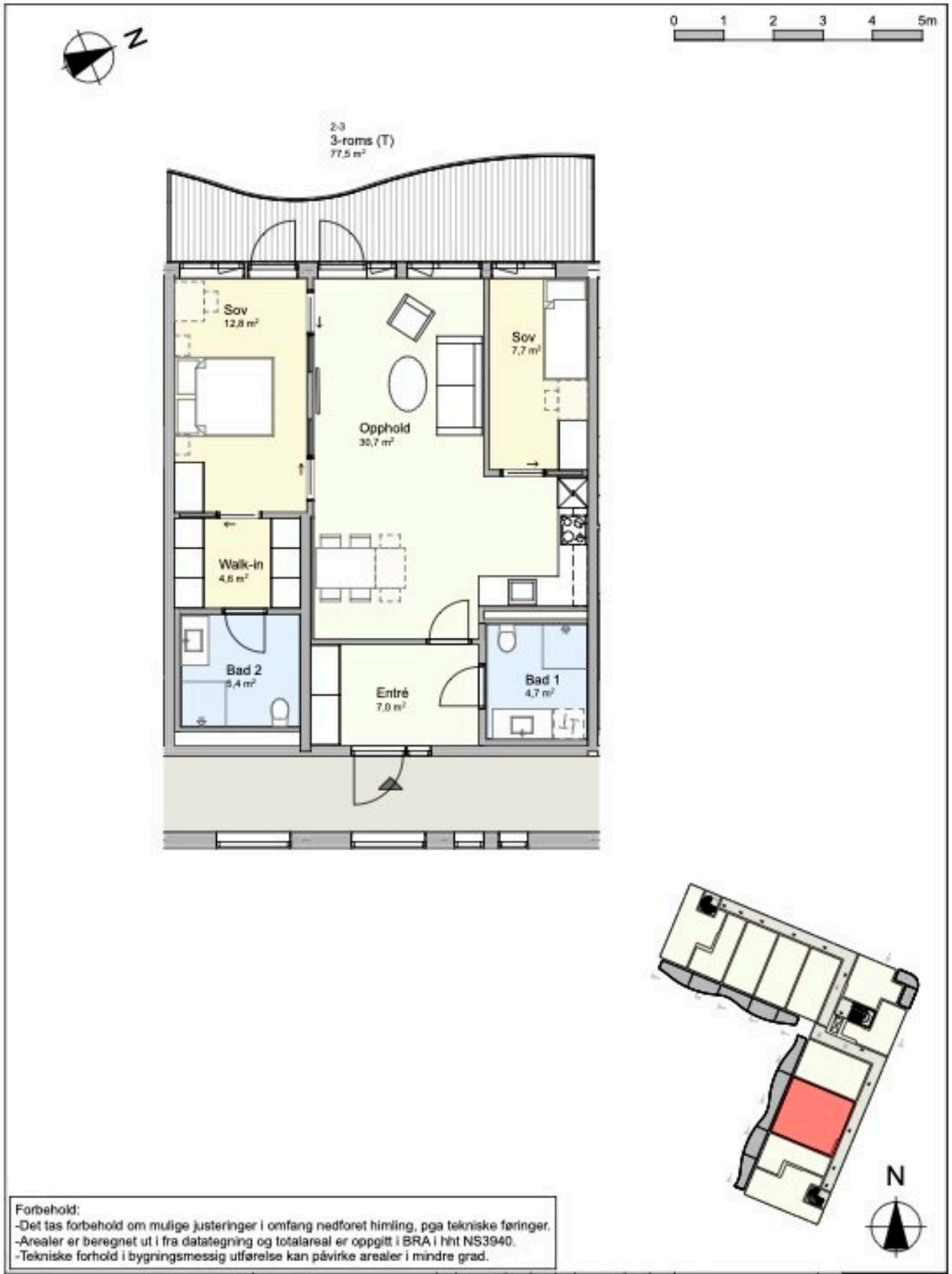
Romslig og topp moderne 3-roms leilighet på 78m² med sentral beliggenhet på Dalen/Lademoen.

Her får man en smart og arealeffektiv planløsning med gode møbleringsmuligheter, to romslige soverom, praktisk walk-in garderobe og to stilrene bad. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys og en luftig atmosfære. Leiligheten ligger i 2. etasje med enkel adkomst og har en vestvendt balkong som gir fine solforhold på ettermiddagen.

Kvaliteter:
Ny, ubrukt leilighet med høy standard
Moderne kjøkken og to delikate bad
Eget bad tilknyttet master soverom
1-stavs eikeparkett og 60x60 fliser på bad
Vestvendt og romslig balkong
To romslige soverom og walk-in garderobe
Egen parkeringsplass i kjeller
5 års nybyggaranti
Heis i bygget
Sportsbod i kjeller
Busstopp like ved

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 78.58 kvm
Total BRA: 78.58 kvm



Forbehold:
-Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer.
-Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940.
-Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Innherredsveien 108	Villaservice City AS	Leil. 2-03 Salg	B
SKIBNES ARKITEKTER AS		SALGSTEGNING	A2-03
		A4 = 1:100	
		21.03.2024 SAJ SS	

REV	DATO	SIGN	KONTR	REV	DATO	SIGN	KONTR
J				E			
I				D			
H				C			
G				B	23.04.25	GH	GHu
F				A	10.09.24	GH	SAJ






KINFOLK


SIEMENS















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0120/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Thomas Hirsch gate 2, 7067 TRONDHEIM
Gnr 9, bnr 799, snr 12 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Selgere
Giovanni Lindblom
Lara Saify Lindblom

Kjøpesum og omkostninger
6 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
157 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
158 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
171 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 448 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 461 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2026

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, 2 bad, stue/kjøkken, 2 soverom og walk-in.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
2. etasje: Entré, 2 bad, stue/kjøkken 2 soverom og walk-in garderobe.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne enheten.

Standard
Selger har ikke innhentet tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova. Forskriften stiller minstekrav til hvilke bygningsdeler som skal undersøkes, hvordan disse undersøkelsene skal skje, og hvordan informasjonen skal presenteres i rapporten. Det er ikke lovpålagt å innhente slik tilstandsrapport, men fraværet av en slik rapport innebærer normalt at det er gjort færre undersøkelser av byggesakkyndig og at kjøper får mindre informasjon om eiendommen enn hva kjøper ville fått dersom det var innhentet en tilstandsrapport.

Parkering
Det medfølger p-plass til leiligheten.

Kjelleren består av 30 p-plasser, sykkelparkering og

boder som sameiet leier av Y-park AS. Enkelte seksjoner har leierett og plikt på parkeringsplass. Øvrige seksjoner kan leie plass ved ledig kapasitet. leierett og plikt følger boligen ved salg.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er A
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme (Fjernvarme)

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd leilighet og har følgelig ingen opplysninger om leilighetens strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 030,- pr. mnd.
Inkluderer: Energi A-konto: 1 219,-
Kommunikasjonspakke: 500,-
Felleskostnader brøkfordelt: 2 389,-
Kjellerfasiliteter: 1172,-
P-plass: 2750,-

Kommunale avgifter
Selger har ingen opplysninger om kommunale avgifter da boligen er ny og ikke bebodd. Ved tidspunkt for utarbeidelse av salgsoppgave er det enda ikke mottatt faktura fra kommunen.

Sameiet

Navn og orgnr.
Arkaden Lademoen Sameie, orgnr. 938034761

Om sameiet
Sameiets navn er Arkaden Lademoen Sameie. Sameiet består av totalt 37 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Både boligseksjon og næringsseksjon omtales som eierseksjoner. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens BRA ut fra tegning.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal. Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 9 bnr. 799 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Forretningsfører
Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Se vedlegg i salgsoppgave.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 59653900

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 022 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Trondheim er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det blir skiltet i regi av Nordvik Bolig ved annonsert fellesvisning. Adkomst via Innherredsveien, enten fra Sirkus Shopping eller Voldsminde.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til det livlige nabolaget Dalen/Lademoen, midt i hjertet av Trondheims dynamiske bybilde. Å bo på Lademoen er en opplevelse som er helt unik, der historie,

kultur og modernitet møtes og skaper en virkelig spesiell atmosfære.

Når du vandrer gjennom Lademoen, blir du møtt av sjarmerende trehus, flotte parker og en følelse av fellesskap som er tydelig til stede i hvert hjørne.

En av de definerende egenskapene til Lademoen er nærheten til alt du trenger. Enten det er en rask tur til dagligvarebutikken, en rolig spasertur til en av de nærliggende kafeene eller langst Ladestien, eller en kveld ute på restaurant, vil du oppdage at alt er bare minutter unna din egen inngangsdør.

Men Lademoen handler ikke bare om bekvemmelighet - det er også et knutepunkt for kultur og kreativitet. Fra kunstgallerier og musikksteder til fellesskapsarrangementer og festivaler, skjer det alltid noe på Lademoen som inspirerer og underholder.

Lademoen den perfekte balansen mellom byliv og naturens ro.

Metroholdeplass -> Rønningbakken – 50 meter
Dagligvare -> Bunnpris Buran – 450 m
Tog -> Lilleby stasjon – 600 m
Shopping -> Solsiden kjøpesenter – 1,5 km

Bebyggelse
Området består av blokk- og småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
BUSS
Rønningsbakken (0,2km)
Totalt 10 ulike linjer

TOG
Lilleby stasjon (0,7km)
Linje R60, R70 0.7 km

Skoler og barnehager
Lilleby skole (1-7 kl.) 9 min gange, 0,8km
Rosenborg ungdomsskkole (8-10 kl.) 19 min gange, 1,6km

Saxenborg barnehage (0-5 år) 4 min gange, 0,4km
Dronning Mauds Minne barnehage 6 min gange, 0,5km
Voldsminde barnehage (1-5 år) 9 min gange, 0,8km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 13.08.2026. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10. Det er redegjort for at Thomas Hirsch gate vil være opparbeidet og klar til bruk 24.08.2026 og at bebyggelsen er planlagt innflyttet 26.08.2026

Byggesakskontoret vurderer derfor at vedlagt fremdriftsplan for opparbeidelse av veien er tilstrekkelig dokumentasjon for å forsikre at rekkefølgekravet i bestemmelse 9.3 er ivaretatt. Byggesakskontoret vurderer derfor at midlertidig brukstillatelse for hele bygget kan gis med gyldighet fra dato 24.08.2026.

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 15.10.2026.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av reguleringsplan med bestemmelser Innherredsveien 108 og 108 B, detaljregulering, alternativ 2 av 04.02.2021. PlanID: r200180017. Det er gitt rammetillatelse for prosjektet den 22.02.2024.

Kommunen informerer om at det eksisterer planforslag som berører eiendommen: Innherredsveien 96, 98, 100, 102 og 106. PlanID r20210002. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Eiendommer som grenser til prosjektet planlegges også utbygd. Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei via private adkomstveier, vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader ved utbyggingen er inkludert i kjøpesummen, men vedlikehold inngår i felleskostnader tilknyttet eierseksjonssameiene i fellesskap. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

5001/9/799/12:
31.03.2005 - Dokumentnr: 5937 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:799
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2026 - Dokumentnr: 368782 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Overført fra: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:799
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2026 - Dokumentnr: 486093 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 78/2744

26.08.2026 - Dokumentnr: 973253 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:799 Snr:38

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten

oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal 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.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:

Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 575,-

Samlet skal selger betale kr. 112 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. september 2026

Ansvarlig megler
Olaf E. Rønning, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47869306

Meglerforetaket
Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lara Saify	9578-5998-4-3364442	2026-09-11 12:04:41
Giovanni Alexander Olaya Lindblom	9578-5999-4-3831608	2026-09-09 10:52:00

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. sep. 2026

Oppdragsnummer
42-0120/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thomas Hirsch gate 2, 7067 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Lara Saify Lindblom, Giovanni Lindblom

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. august 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 59653900
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: nybygg

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: nybygg

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: nybygg

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: nybygg

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: nybygg

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: nybygg

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: nybygg

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: nybygg

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 42-0120/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Giovanni Alexander Olaya Lindblom	**2026-09-09**	**Lara Saify**	**2026-09-11**

Identifikasjon

Giovanni Alexander Olaya Lindblom

Identifikasjon

Lara Saify

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse	
Thomas Hirsch gate 2, 7067 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326601**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **301315648**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **799**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2026**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **2 716,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **2 716,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
61,72 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
97,90 kWh/m²	**265 898 kWh**

HUSORDENSREGLER FOR ARKADEN LADEMOEN SAMEIE

Vedtatt på årsmøte 07.05.2026

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

BRUK AV FELLESOMRÅDET

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid. Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantenner, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret og etter vedtak i årsmøtet (*fasadeendring*).

BRUK AV BOLIG

Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 08.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

DYREHOLD

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (*for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende*) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

OVERTREDELSER

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes. Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 26.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Sak 6: Budsjett
Gjennomgang av vedlagte budsjettforslag.
Eventuelle senere endringer av budsjettet vedtas av styret i sameiet.

Sak 7: Valg – det skal velges
Styreleder for 1 år
Styremedlem for 1 år
Styremedlem for 1 år
Evt varamedlemmer

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Med vennlig hilsen
Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Kristoffer Hammer
Boligforvalter

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
ARKADEN LADEMOEN SAMEIE

Trondheim, 07.05.2026

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE - ETABLERINGSMØTE
Det innkalles med dette til ekstraordinært årsmøte for stiftelse av Arkaden Lademoen Sameie.

Tid: 07.05.2026 – kl.18.00
Sted: Kjøpmannsgata 52

SAKSLISTE:

Sak 1: Konstituering
- valg av møteleder
- registrering av fremmøtte
- valg av referent
- valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
- godkjenning av innkalling og saksliste

Sak 2: Vedtekter for sameiet - orienteringssak
Vedtektene er fastsatt ved seksjonering og følger vedlagt.
Eventuelle senere endringer kan foretas av årsmøtet i sameiet med 2/3 flertall.

Sak 3: Husordensregler - vanlig flertall
Årsmøtet kan fastsette husordensregler for eiendommen, jfr. lov om eierseksjoner §28.
Forslag til husordensregler følger som vedlegg til innkallingen.

Sak 4: Forretningsfører - orienteringssak
Sameiet skal iht. eierseksjonslovens §61 har forretningsfører. Utbygger kan velge forretningsfører for inntil 12 måneder som opplyst i prospektet.

Bonitas Eiendomsforvaltning AS er valgt av utbygger.

Sak 5: Valg av revisor - orienteringssak
Sameiet er pliktig til å ha revisor jfr. eierseksjonslovens §65.

BDO er valgt av utbygger.

Bonitas Eiendomsforvaltning AS – *registrert regnskapsselskap* | T: 73531800 | Kjøpmannsgata 52, Trondheim | Foretaksregisteret NO 987 579 773 MVA | www.bonitas.no

2.3 PARKERING, SYKKELPARKERING, OG BODER
Kjelleren er seksjonert som én næringsseksjon som eies av et eksternt firma.
P-plassene, bodene og sykkelparkeringene i kjelleren leies av Sameiet i henhold til egen avtale med eier av næringsseksjonen. Sameiet framleier så disse til seksjonseiere og beboere i sameiet. Alle seksjoner plikter å bære sin del av leien og egne avtaler inngås om dette.

Tildeling av rett til å leie parkering og bod ivaretas av utbygger ved første gangs salg av leiligheter. Hver seksjon bærer i tillegg en andel av leie for sykkelparkeringen.
Egen avtale om leie av p-plass, bod og andel av sykkelparkeringen signeres og tinglyses på seksjonen. Rettigheten og plikt til å leie p-plass, bod og sykkelparkering følger seksjonen ved salg. Med leieretten følger en uoppsigelig leieplikt i 50 år i henhold til leiekontrakt.
Leieretten kan overdras til andre i sameiet. Styret må orienteres om overdragelser som skjer privat. Styret kan ved behov, administrere venteliste og tildele ledige rettigheter innad i sameiet eller andre i området. Eventuell framleie av leieretten kan skje i privat regi, også til personer utenfor sameiet, men fratar ikke seksjonseier plikten til å betale leie til sameiet.
Oversikt over seksjoner med leierett følger som vedlegg til vedtektene.

Alle parkeringsplasser er tilrettelagt med ladepunkt for el-bil. Infrastruktur for lading og kjøp av ladebokser/abonnement ivaretas via et eksternt firma bestemt av utbygger.

I kjeller etableres sykkelparkering med plass til 44 sykler, samt avsatte områder for lastesykler. Det etableres eget område for sykkelvask og for sykkelreparasjon.

HC-parkering er ivaretatt med til sammen 2 plasser. Den som har fått tildelt leierett til HC-plass uten å ha dokumentert behov for denne, er forpliktet til å gi fra seg HC-plassen dersom den må tildeles til noen med dokumentert behov. Det er en forutsetning at det finnes en plass å bytte med.

Forretningsfører har fullmakt til å oppdatere vedlegget til vedtektene vedrørende hvilke seksjoner som tildeles leierettighet slik at vedtektene samsvarer med de til enhver tids faktiske tildelinger og endringer i disse.

Det tas forbehold om endring av organisering av parkeringskjelleren, blant annet oppdeling i antall seksjoner og antall parkeringsplasser.

2.5 BYGNINGSMESSIGE FORHOLD
Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter samlet plan som skal være godkjent av årsmøtet, og etter forutgående godkjenning av styret eller årsmøte om tiltaket gjelder fasadeendring eller endring av eiendom eller formål. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

VEDTEKTER FOR ARKADEN LADEMOEN SAMEIE

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 20.03.2026

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Arkaden Lademoen Sameie. Sameiet består av totalt 37 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Både boligseksjon og næringsseksjon omtales som eierseksjoner. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse.
Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens BRA ut fra tegning.
Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.
Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal. Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 9 bnr. 799 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. DISPOSISJONSRETT

2.1 BRUKSRETT EIERSEKSJON
Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine boligseksjoner.

Grøntarealet og takhagen er fellesareal.
Ingen har eksklusiv bruksrett til noen del av grøntarealet selv om ni seksjoner har direkte utgang fra sin markterrasse.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23.
Dette gjelder også om:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven §1-5 første ledd
b) eierne er selskaper i samme konsern
c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med §23.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett. Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Alle bruksenheter gir de øvrige gjensidig adkomst via sine eiendommer til å foreta nødvendig vedlikehold.

2.2 KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn med to tredjedels flertallsvedtak på ett årsmøte.

Over garasjetak er det lagt membran. Det må av den grunn ikke bygges rekkverk, beplantes med trær, eller annet på uteområdet som medfører at membran brytes.

2.6 SEKSJONSEIERS PLIKT TIL Å OVERHOLDE BESTEMMELSER
Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på søknad om reseksjonering.

3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE
Erverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr av selger begrenset til fire ganger rettsgebyret.

4. ORDENSREGLER
Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes felles forpliktelser overfor sameiet.

5. FELLESKOSTNADER
Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Tv/internett samt andel leie av garasjefasiliteter (sykkelparkering, gjesteparkering, sykkelvask og sykkerep.) fordeles med likt beløp mellom seksjonene. Fjernvarme kreves inn sammen med felleskostnadene.
Kostnader for leie av p-plass og bod tilfaller de med leierett og plikt. Pris pr. bod varierer ut fra bodens størrelse. Leiepris vil bli justert årlig etter utviklingen i KPI (konsumprisindeksen).

Alle parkeringsplasser er tilrettelagt med ladepunkt for el-bil. Infrastruktur for lading og abonnement ivaretas av eksternt firma bestemt av utbygger.

Næringsseksjonen belastes for forsikring av p-kjeller.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år, samt eventuell avsetning til fremtidig vedlikehold. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Seksjonseier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre seksjonseiernes krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Unnlatelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. Lov om eierseksjoner § 38.

6. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER
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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

7. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL
Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Eierseksjonsloven §32.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene. Seksjonseier skal etter forutgående varsel gi sameiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner.

8. ERSTATNINGSANSVAR

Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i henhold til Eierseksjonslovens § 34 og 35.

9. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre - fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen. Ved første gangs valg velges dog ett styremedlem for ett år slik at kontinuiteten ivaretas. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

10. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter seksjonseierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

11. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret avgjør selv hvilken møteform styremøtet skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær. Sidestilt med underskrift er digital signering.

12. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år iht. lov om Eierseksjoner som p.t betyr innen utgangen av juni. Forslag til saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må skriftlig leveres styret innen 1. mars.

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

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet. Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram.

13. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse, se punkt om elektronisk kommunikasjon.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

14. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

a) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning
b) Behandle styrets eventuelle årsberetning, eller ta styrets info til orientering
c) Valg av styremedlemmer og evt revisor
d) Andre saker som er nevnt i innkallingen

15. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives

av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
Hver seksjon har én stemme foruten seksjonene for parkering og bod. Seksjonseiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:
a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruks-enheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene. Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.
Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE
Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

17. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON
Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet. Eier må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse.
Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

Styret skal sørge for at dokumentasjon som er påkrevd i henhold til loven, utarbeides og oppbevares i henhold til gjeldende regler til enhver tid.

18. FORRETNINGSFØRER
Sameiet skal iht bestemmelsene i eierseksjonsloven ha en forretningsfører. Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver.

19. REVISJON OG REGNSKAP
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

20. FORSIKRING
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

21. BRANNSIKKERHET
Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.

Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares ihht gjeldende forskrift.

Utrykning til falske alarmer viderefaktureres til den som har utløst alarmen.
Brannslanger og nødutganger kan bare benyttes ved nødstilfeller.
Sameiet har et eget punkt om Brannsikkerhet i IK-systemet.

22. TAUSHETSPLIKT
Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysinger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

HUSORDENSREGLER FOR ARKADEN LADEMOEN SAMEIE

Vedtatt på årsmøte 07.05.2026

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

BRUK AV FELLESOMRÅDET

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid. Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantenner, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret og etter vedtak i årsmøtet (*fasadeendring*).

BRUK AV BOLIG

Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 08.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

23. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

24. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

-oo0oo-

Budsjett første driftsår

SAMEIET ARKADEN LADEMOEN

DRIFTSINNTEKTER	Totalt kr
Utfakturert driftskostnader etter brøk	700 967
Utfakturert fjernvarme	298 500
Utfakturert kabel TV/internett	222 000
Utfakturert inntekter kjellerfasiliteter (sykkelparkering gjesteparkering,rep/vask og bod)	426 840
Utfakturert forsikring Næring	27 500
Utfakturert inntekt parkeringsleie	825 000
Sum driftsinntekter	**2 500 807**
Driftskostnader fordelt etter brøk	
Styrehonorar	37 000
Arbeidsgiveravgift	5 217
Forretningsførerhonorar	64 750
Revisjonshonorar	12 000
Forsikring inkl. forsikringsmegling (ekskl. innboforsikring)	67 500
Renhold fellesarealer	123 000
Vaktmester	44 000
Grøntskjøtsel, lekeområde, takhage	40 000
Snøbrøyting	20 000
Serviceavtaler/drift teknisk anlegg/varmeanlegg	25 000
Heis (serviceavt, vedl.hold/periodisk kontroll/heisalarm)	75 000
Strømkostnader (fellesaral/utelys, kjeller)	55 000
Vedlikehold	70 000
Vedlikeholdsavsetning	40 000
Driftsmateriell	10 000
Adm.kostnader/kontor/fellesmøter/Porto/Skan	7 500
Andre kostnader	5 000
Sum driftskostnader etter brøk	**700 967**
Fjernvarme	
Fjernvarme	**298 500**
Drift p-kjeller	
Leie av kjellerfasiliteter (sykkeparkering,gjesteparkering, rep/vask og bod)	426 840
Leie av parkeringsplasser	825 000
Forsikring p-kjeller	27 500
Sum driftskostnader p-kjeller	**1 279 340**
Kostnader lik fordeling	
Kabel TV/Internett	222 000
Sum kostnader	**2 500 807**
DRIFTSRESULTAT	**-**

Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

DYREHOLD

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (*for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende*) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

OVERTREDELSER

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes. Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 26.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Budsjett første driftsår

SAMEIET ARKADEN LADEMOEN

Kommentarer til budsjett:

Kommentarer til noen av budsjettpostene:
Kabel-TV/internett det vil bli inngått kollektivavtale
Utbygger kan inngå avtaler på vegne av sameiet vedr f.eks forretningsfører, vaktmester, heisservice og elbil-ladeselskap slik at disse funksjonene er operative fra oppstart.
Felleskostnadene er stipulert og det tas forbehold om økning/endringer i felleskostnadene samt prisindeksjusteringer på alle tjenester fram til etableringen av sameiet.

Næringsseksjon - parkeringskjeller:
Kjelleren og bodareal seksjoneres som næringsareal. Seksjonen er solgt fra utbygger til selskapet Y-park AS. Y-park AS inngår langsiktig leieavtale med sameiet for alle arealene.
Arealene innehølder 30 p-plasser, hvorav 5 gjesteplasser, 37 sportsboder, 62 sykkelplasser ink. plasser til transportsykler samt område for reparasjon av sykler og sykkelvask.
Den enkelte beboer kan inngå langsiktig leieavtale med sameiet for leie av p-plass. Se egen rute med opplysninger over. Leierett og plikt følger boligen ved salg.
For seksjon 3,12,23,32.33,36 og 37 følger rett og plikt til å leie 1 plass. De 18 resterende plasser kan fritt leies av alle kjøpere så lenge det er ledig kapasitet. Også seksjon 3,12,23,32,36 og 37
Eventuelle ledige plasser ved ferdigstillelse, kompenseres og disponres av Y-Park AS frem til de er utleid.
Alle boliger har en plikt og rett til å leie bod og andel sykkelparkering av sameiet og leiesummen er inntatt i felleskostnadene. Pris avhenger av hvilken bod seksjonen tildeles.
Alle priser over justeres årlig etter utviklingen i KPI (konsumprisindeksen).

Kostnader som kommer i tillegg:
Kommunale avgifter (eiendomsskatt, vann og avløp) faktureres den enkelte seksjonseier fra Trondheim kommune.
Filterskifte bekostes av den enkelte.
Innboforsikring må tegnes av den enkelte.
Strømforbruk i egen leilighet tilkommer direkte fra strømleverandør.

Bonitas Eiendomsforvaltning AS har satt opp budsjettforslaget basert på kjente opplysninger om prosjektet og tegninger datert 09.01.2024

Etableringskostnader	
Startkapital til Sameiet	10 000
Etableringskostnad Sameiet	2 000

Budsjett første driftsår

SAMEIET ARKADEN LADEMOEN

				Felleskostnader per måned per seksjon:					
Seksjonsnr.	**Ant rom**	**Leilighetsnummer**	**Elerbrøk**	**Driftskostnad etter brøk**	**Fjernvarme**	**TV/internett**	**Gjesteparkering/ Kjellerfasiliteter/ Bod**	**P-plass***	**Sum felles-kostnader**
1	3	1-1	51	kr 1 497	kr 638	500	kr 872		**kr 3 507**
2	2	1-2	34	kr 998	kr 425	500	kr 872		**kr 2 795**
3	3	1-3	78	kr 2 290	kr 975	500	kr 1 172	kr 2 750	**kr 7 687**
4	2	1-4	53	kr 1 556	kr 663	500	kr 1 172		**kr 3 890**
5	2	1-5	44	kr 1 292	kr 550	500	kr 872		**kr 3 214**
6	2	1-6	44	kr 1 292	kr 550	500	kr 872		**kr 3 214**
7	2	1-7	44	kr 1 292	kr 550	500	kr 872		**kr 3 214**
8	2	1-8	34	kr 998	kr 425	500	kr 872		**kr 2 795**
9	3	1-9	51	kr 1 497	kr 638	500	kr 872		**kr 3 507**
10	3	2-1	51	kr 1 497	kr 638	500	kr 872		**kr 3 507**
11	2	2-2	34	kr 998	kr 425	500	kr 872		**kr 2 795**
12	3	2-3	78	kr 2 290	kr 975	500	kr 1 172	kr 2 750	**kr 7 687**
13	2	2-4	53	kr 1 556	kr 663	500	kr 1 172		**kr 3 890**
14	2	2-11	34	kr 998	kr 425	500	kr 872		**kr 2 795**
15	3	2-10	40	kr 1 174	kr 500	500	kr 872		**kr 3 046**
16	2	2-5	44	kr 1 292	kr 550	500	kr 872		**kr 3 214**
17	2	2-6	44	kr 1 292	kr 550	500	kr 872		**kr 3 214**
18	2	2-7	44	kr 1 292	kr 550	500	kr 872		**kr 3 214**
19	2	2-8	34	kr 998	kr 425	500	kr 872		**kr 2 795**
20	3	2-9	51	kr 1 497	kr 638	500	kr 872		**kr 3 507**
21	3	3-1	51	kr 1 497	kr 638	500	kr 872		**kr 3 507**
22	2	3-2	34	kr 998	kr 425	500	kr 872		**kr 2 795**
23	3	3-3	78	kr 2 290	kr 975	500	kr 1 172	kr 2 750	**kr 7 687**
24	2	3-4	53	kr 1 556	kr 663	500	kr 1 172		**kr 3 890**
25	2	3-11	34	kr 998	kr 425	500	kr 872		**kr 2 795**
26	3	3-10	40	kr 1 174	kr 500	500	kr 872		**kr 3 046**
27	2	3-5	44	kr 1 292	kr 550	500	kr 872		**kr 3 214**
28	2	3-6	44	kr 1 292	kr 550	500	kr 872		**kr 3 214**
29	2	3-7	44	kr 1 292	kr 550	500	kr 872		**kr 3 214**
30	2	3-8	34	kr 998	kr 425	500	kr 872		**kr 2 795**
31	3	3-9	51	kr 1 497	kr 638	500	kr 1 172		**kr 3 807**
32	4	4-1	105	kr 3 082	kr 1 313	500	kr 1 172	kr 2 750	**kr 8 817**
33	3	4-2	117	kr 3 434	kr 1 463	500	kr 1 172	kr 2 750	**kr 9 319**
34	2	4-6	34	kr 998	kr 425	500	kr 872		**kr 2 795**
35	3	4-5	40	kr 1 174	kr 500	500	kr 872		**kr 3 046**
36	3	4-3	117	kr 3 434	kr 1 463	500	kr 1 172	kr 2 750	**kr 9 319**
37	4	4-4	130	kr 3 816	kr 1 625	500	kr 1 172	kr 2 750	**kr 9 863**
N		Næringsseksjon		kr 2 292					**kr 2 292**
37		**SUM**	**1990**	**kr 58 414**	**kr 24 875**	**kr 18 500**	**kr 35 570**	**kr 19 250**	**kr 156 901**

*) Leie av parkeringsplass kr. 2750, -. Avtale om leie inngås ved kjøp av seksjon så lenge det er ledige plasser.

6) **Revisor - Orientering**
Sameiet er pliktig til å ha revisor jfr. Lov om eierseksjoner §65.
BDO er valgt som Sameiets revisor av utbygger.

Bonitas Eiendomsforvaltning AS v/ Cathrine Eriksen orienterte om valg av revisor.

7) **Budsjett - orientering**
Gjennomgang av vedtatt budsjett for første driftsår. Eventuelle senere endringer av budsjettet vedtas av styret i sameiet.

Bonitas Eiendomsforvaltning AS v/ May-Britt Knutsen gikk igjennom budsjett for første driftsår. Det ble orientert om drifts-, service og vedlikeholdsavtaler som allerede er inngått, samt avtaler som styret skal vurdere for sameiets drift. Budsjett i prospekt ble utarbeidet i 2024, og grunnet prisvekst er det foreslått en økning i diverse poster. Økningen utgjør mellom 100 og 300 kr for den enkelte seksjon avhengig av seksjonsbrøk.

8) **Valg**
Pr i dag består styret av utbyggers representanter. I dag skal det velges inn et nytt styre bestående av seksjonseiere.

Styret skal bestå av fra 3 til 4 medlemmer. Vara kan velges i tillegg.

A: Styreleder for 1 år
B: Styremedlem for 1 år – Et eller to medlemmer velges
C: Styremedlem for 1 år – Et eller to medlemmer velges
D: Eventuelt kan det også velges to varamedlemmer for 1 år.

Etter valget består styret av:

Styrets leder for 1 år: Erik Hagen

Styremedlem for 1 år Joakim Horten Bakken

Styremedlem for 1 år Rino Andre Eriksen

Varamedlem for 1 år

Nytt ekstraordinært årsmøte vil avholdes for å velge et nytt styre blant seksjonseierne.

Møtet ble hevet kl. 19.00

Protokollen signeres digitalt

PROTOKOLL ETTER EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
ARKADEN LADEMOEN SAMEIE

Tid: 07.05.2026 – KL. 18:00
Sted: Kjøpmannsgata 52

1) **Konstituering**
Til møteleder ble valgt: May-Britt Knutsen

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 1
Antall fullmakter: 9
Totalt antall stemmer: 10

Til sekretær ble valgt: Cathrine Eriksen

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Joakim Horten Bakken

Det var ingen bemerkninger til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2) **Parkering – Formalisering av leieavtale mellom sameiet og Y-park**
I henhold til kjøpekontraktene skal det inngås en leieavtale mellom Arkaden lademoen sameie og Y-park AS. Denne leieavtalen må formaliseres og signeres. Det bes om at årsmøtet gir styret fullmakt til å signere avtalen.
Kontrakten, slik den ligger i prospektet følger som vedlegg til innkallingen.

Vedtak: Enstemmig godkjent

3) **Vedtekter - Orientering**
Gjeldende vedtekter for sameiet ble vedtatt i forbindelse med opprettelse av sameiet. Det vil si ved seksjoneringen. Vedtektene fulgte som vedlegg til sakslisten.

Bonitas Eiendomsforvaltning AS v/ May-Britt Knutsen gikk igjennom vedtektene slik de lå ved innkallingen. Senere endringer av vedtektene gjøres med 2/3 flertall på årsmøtet.

4) **Husordensregler**
Årsmøtet fastsetter husordensregler for eiendommen, jfr. lov om eierseksjoner §28. Forslag til husordensregler fulgte som vedlegg til innkallingen.

Bonitas Eiendomsforvaltning AS v/ Cathrine Eriksen gikk igjennom husordensreglene slik de lå ved innkallingen.

Vedtak: Husordensreglene ble enstemmig vedtatt.

5) **Forretningsfører - Orientering**
Sameiet skal iht. eierseksjonslovens §61 har forretningsfører. Utbygger kan velge forretningsfører for inntil 12 måneder som opplyst i prospektet. Bonitas Eiendomsforvaltning AS er valgt av utbygger.

Bonitas Eiendomsforvaltning AS v/ Cathrine Eriksen orienterte om forretningsfører sin rolle og arbeidsoppgaver.

2.3 PARKERING, SYKKELPARKERING, OG BODER
Kjelleren er seksjonert som én næringsseksjon som eies av et eksternt firma.
P-plassene, bodene og sykkelparkeringene i kjelleren leies av Sameiet i henhold til egen avtale med eier av næringsseksjonen. Sameiet framleier så disse til seksjonseiere og beboere i sameiet. Alle seksjoner plikter å bære sin del av leien og egne avtaler inngås om dette.

Tildeling av rett til å leie parkering og bod ivaretas av utbygger ved første gangs salg av leiligheter. Hver seksjon bærer i tillegg en andel av leie for sykkelparkeringen.
Egen avtale om leie av p-plass, bod og andel av sykkelparkeringen signeres og tinglyses på seksjonen. Rettigheten og plikt til å leie p-plass, bod og sykkelparkering følger seksjonen ved salg. Med leieretten følger en uoppsigelig leieplikt i 50 år i henhold til leiekontrakt.
Leieretten kan overdras til andre i sameiet. Styret må orienteres om overdragelser som skjer privat. Styret kan ved behov, administrere venteliste og tildele ledige rettigheter innad i sameiet eller andre i området. Eventuell framleie av leieretten kan skje i privat regi, også til personer utenfor sameiet, men fratar ikke seksjonseier plikten til å betale leie til sameiet.
Oversikt over seksjoner med leierett følger som vedlegg til vedtektene.

Alle parkeringsplasser er tilrettelagt med ladepunkt for el-bil. Infrastruktur for lading og kjøp av ladebokser/abonnement ivaretas via et eksternt firma bestemt av utbygger.

I kjeller etableres sykkelparkering med plass til 44 sykler, samt avsatte områder for lastesykler. Det etableres eget område for sykkelvask og for sykkelreparasjon.

HC-parkering er ivaretatt med til sammen 2 plasser. Den som har fått tildelt leierett til HC-plass uten å ha dokumentert behov for denne, er forpliktet til å gi fra seg HC-plassen dersom den må tildeles til noen med dokumentert behov. Det er en forutsetning at det finnes en plass å bytte med.

Forretningsfører har fullmakt til å oppdatere vedlegget til vedtektene vedrørende hvilke seksjoner som tildeles leierettighet slik at vedtektene samsvarer med de til enhver tids faktiske tildelinger og endringer i disse.

Det tas forbehold om endring av organisering av parkeringskjelleren, blant annet oppdeling i antall seksjoner og antall parkeringsplasser.

2.5 BYGNINGSMESSIGE FORHOLD
Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter samlet plan som skal være godkjent av årsmøtet, og etter forutgående godkjenning av styret eller årsmøte om tiltaket gjelder fasadeendring eller endring av eiendom eller formål. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

VEDTEKTER FOR ARKADEN LADEMOEN SAMEIE

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 20.03.2026

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Arkaden Lademoen Sameie. Sameiet består av totalt 37 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Både boligseksjon og næringsseksjon omtales som eierseksjoner. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse.
Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens BRA ut fra tegning.
Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.
Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal. Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 9 bnr. 799 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. DISPOSISJONSRETT

2.1 BRUKSRETT EIERSEKSJON
Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine boligseksjoner.

Grøntarealet og takhagen er fellesareal.
Ingen har eksklusiv bruksrett til noen del av grøntarealet selv om ni seksjoner har direkte utgang fra sin markterrasse.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23.
Dette gjelder også om:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven §1-5 første ledd
b) eierne er selskaper i samme konsern
c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med §23.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett. Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Alle bruksenheter gir de øvrige gjensidig adkomst via sine eiendommer til å foreta nødvendig vedlikehold.

2.2 KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn med to tredjedels flertallsvedtak på ett årsmøte.

Over garasjetak er det lagt membran. Det må av den grunn ikke bygges rekkverk, beplantes med trær, eller annet på uteområdet som medfører at membran brytes.

2.6 SEKSJONSEIERS PLIKT TIL Å OVERHOLDE BESTEMMELSER
Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på søknad om reseksjonering.

3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE
Erverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr av selger begrenset til fire ganger rettsgebyret.

4. ORDENSREGLER
Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes felles forpliktelser overfor sameiet.

5. FELLESKOSTNADER
Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Tv/internett samt andel leie av garasjefasiliteter (sykkelparkering, gjesteparkering, sykkelvask og sykkerep.) fordeles med likt beløp mellom seksjonene. Fjernvarme kreves inn sammen med felleskostnadene.
Kostnader for leie av p-plass og bod tilfaller de med leierett og plikt. Pris pr. bod varierer ut fra bodens størrelse. Leiepris vil bli justert årlig etter utviklingen i KPI (konsumprisindeksen).

Alle parkeringsplasser er tilrettelagt med ladepunkt for el-bil. Infrastruktur for lading og abonnement ivaretas av eksternt firma bestemt av utbygger.

Næringsseksjonen belastes for forsikring av p-kjeller.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år, samt eventuell avsetning til fremtidig vedlikehold. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Seksjonseier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre seksjonseiernes krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Unnlatelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. Lov om eierseksjoner § 38.

6. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER
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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

7. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL
Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Eierseksjonsloven §32.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene. Seksjonseier skal etter forutgående varsel gi sameiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner.

8. ERSTATNINGSANSVAR

Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i henhold til Eierseksjonslovens § 34 og 35.

9. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre - fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen. Ved første gangs valg velges dog ett styremedlem for ett år slik at kontinuiteten ivaretas. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

10. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter seksjonseierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

11. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret avgjør selv hvilken møteform styremøtet skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær. Sidestilt med underskrift er digital signering.

12. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år iht. lov om Eierseksjoner som p.t betyr innen utgangen av juni. Forslag til saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må skriftlig leveres styret innen 1. mars.

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

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet. Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram.

13. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse, se punkt om elektronisk kommunikasjon.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

14. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

a) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning
b) Behandle styrets eventuelle årsberetning, eller ta styrets info til orientering
c) Valg av styremedlemmer og evt revisor
d) Andre saker som er nevnt i innkallingen

15. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives

av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
Hver seksjon har én stemme foruten seksjonene for parkering og bod. Seksjonseiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:
a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruks-enheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene. Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.
Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE
Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

17. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON
Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet. Eier må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse.
Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

Styret skal sørge for at dokumentasjon som er påkrevd i henhold til loven, utarbeides og oppbevares i henhold til gjeldende regler til enhver tid.

18. FORRETNINGSFØRER
Sameiet skal iht bestemmelsene i eierseksjonsloven ha en forretningsfører. Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver.

19. REVISJON OG REGNSKAP
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

20. FORSIKRING
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

21. BRANNSIKKERHET
Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.

Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares ihht gjeldende forskrift.

Utrykning til falske alarmer viderefaktureres til den som har utløst alarmen.
Brannslanger og nødutganger kan bare benyttes ved nødstilfeller.
Sameiet har et eget punkt om Brannsikkerhet i IK-systemet.

22. TAUSHETSPLIKT
Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysinger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

23. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

24. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

-oo0oo-

Budsjett første driftsår

Versjon 07.05.2026

ARKADEN LADEMOEN SAMEIE

DRIFTSINNTEKTER	Totalt kr
Utfakturert driftskostnader etter brøk	730 967
Utfakturert fjernvarme	372 938
Utfakturert kabel TV/internett	222 000
Utfakturert inntekter kjellerfasiliteter (sykkelparkering gjesteparkering,rep/vask og bod	426 840
Utfakturert forsikring Næring	27 500
Utfakturert inntekt parkeringsleie	825 000
Sum driftsinntekter	**2 605 245**
Driftskostnader fordelt etter brøk	
Styrehonorar	37 000
Arbeidsgiveravgift	5 217
Forretningsførerhonorar	64 750
Revisjonshonorar	12 000
Forsikring inkl. forsikringsmegling (ekskl. innboforsikring)	67 500
Renhold fellesarealer	123 000
Vaktmester	44 000
Grøntskjøtsel, lekeområde, takhage	40 000
Snøbrøyting	20 000
Serviceavtaler/drift teknisk anlegg/varmeanlegg	25 000
Heis (serviceavt, vedl.hold/periodisk kontroll/heisalarm)	75 000
Strømkostnader (fellesaral/utelys, kjeller)	65 000
Vedlikehold	90 000
Vedlikeholdsavsetning	40 000
Driftsmateriell	10 000
Adm.kostnader/kontor/fellesmøter/Porto/Skan	7 500
Andre kostnader	5 000
Sum driftskostnader etter brøk	**730 967**
Fjernvarme	
Fjernvarme	**372 938**
Drift p-kjeller	
Leie av kjellerfasiliteter (sykkeparkering,gjesteparkering, rep/vask og bod)	426 840
Leie av parkeringsplasser	825 000
Forsikring p-kjeller	27 500
Sum driftskostnader p-kjeller	**1 279 340**
Kostnader lik fordeling	
Kabel TV/Internett	222 000
Sum kostnader	**2 605 245**
DRIFTSRESULTAT	**-**

Budsjett første driftsår Versjon 07.05.2026

ARKADEN LADEMOEN SAMEIE

				Felleskostnader per måned per seksjon:					
Seksjonsnr.	Ant rom	Leilighetsnummer	Eierbrøk	Driftskostnad etter brøk	NY PRIS Fjernvarme	TV/internett	Gjesteparkering /Kjellerfasilitetet r/Bod	P-plass*	Sum felles-kostnader
1	3	1-1	51	kr 1 562	kr 797	500	kr 872		**kr 3 731**
2	2	1-2	34	kr 1 041	kr 531	500	kr 872		**kr 2 945**
3	3	1-3	77	kr 2 358	kr 1 203	500	kr 1 172	kr 2 750	**kr 7 983**
4	2	1-4	53	kr 1 623	kr 828	500	kr 1 172		**kr 4 123**
5	2	1-5	44	kr 1 348	kr 688	500	kr 872		**kr 3 407**
6	2	1-6	44	kr 1 348	kr 688	500	kr 872		**kr 3 407**
7	2	1-7	44	kr 1 348	kr 688	500	kr 872		**kr 3 407**
8	2	1-8	34	kr 1 041	kr 531	500	kr 872		**kr 2 945**
9	3	1-9	51	kr 1 562	kr 797	500	kr 872		**kr 3 731**
10	3	2-1	51	kr 1 562	kr 797	500	kr 872		**kr 3 731**
11	2	2-2	34	kr 1 041	kr 531	500	kr 872		**kr 2 945**
12	3	2-3	78	kr 2 389	kr 1 219	500	kr 1 172	kr 2 750	**kr 8 030**
13	2	2-4	53	kr 1 623	kr 828	500	kr 1 172		**kr 4 123**
14	2	2-11	34	kr 1 041	kr 531	500	kr 872		**kr 2 945**
15	3	2-10	40	kr 1 225	kr 625	500	kr 872		**kr 3 222**
16	2	2-5	44	kr 1 348	kr 688	500	kr 872		**kr 3 407**
17	2	2-6	44	kr 1 348	kr 688	500	kr 872		**kr 3 407**
18	2	2-7	44	kr 1 348	kr 688	500	kr 872		**kr 3 407**
19	2	2-8	34	kr 1 041	kr 531	500	kr 872		**kr 2 945**
20	3	2-9	51	kr 1 562	kr 797	500	kr 872		**kr 3 731**
21	3	3-1	51	kr 1 562	kr 797	500	kr 872		**kr 3 731**
22	2	3-2	34	kr 1 041	kr 531	500	kr 872		**kr 2 945**
23	3	3-3	77	kr 2 358	kr 1 203	500	kr 1 172	kr 2 750	**kr 7 983**
24	2	3-4	53	kr 1 623	kr 828	500	kr 1 172		**kr 4 123**
25	2	3-11	34	kr 1 041	kr 531	500	kr 872		**kr 2 945**
26	3	3-10	40	kr 1 225	kr 625	500	kr 872		**kr 3 222**
27	2	3-5	44	kr 1 348	kr 688	500	kr 872		**kr 3 407**
28	2	3-6	44	kr 1 348	kr 688	500	kr 872		**kr 3 407**
29	2	3-7	44	kr 1 348	kr 688	500	kr 872		**kr 3 407**
30	2	3-8	34	kr 1 041	kr 531	500	kr 872		**kr 2 945**
31	3	3-9	51	kr 1 562	kr 797	500	kr 1 172		**kr 4 031**
32	4	4-1	105	kr 3 216	kr 1 641	500	kr 1 172	**kr 5 500**	**kr 12 028**
33	3	4-2	117	kr 3 583	kr 1 828	500	kr 1 172	**kr 5 500**	**kr 12 583**
34	2	4-6	34	kr 1 041	kr 531	500	kr 872		**kr 2 945**
35	3	4-5	40	kr 1 225	kr 625	500	kr 872		**kr 3 222**
36	3	4-3	117	kr 3 583	kr 1 828	500	kr 1 172	**kr 5 500**	**kr 12 583**
37	4	4-4	131	kr 4 012	kr 2 047	500	kr 1 172	**kr 5 500**	**kr 13 231**
N		Næringsseksjon		kr 2 292					**kr 2 292**
37		**SUM**	**1989**	**kr 60 914**	**kr 31 078**	**kr 18 500**	**kr 35 570**	**kr 30 250**	**kr 178 604**

*) Leie av parkeringsplass kr. 2750, -. Avtale om leie inngås ved kjøp av seksjon så lenge det er ledige plasser.

De 4 største boligene forutsettes å få 2 plasser

Budsjett første driftsår Versjon 07.05.2026

ARKADEN LADEMOEN SAMEIE

Kommentarer til budsjett:

Kommentarer til noen av budsjettpostene:
Kabel-TV/internett: det vil bli inngått kollektivavtale. Telenor Frihet M er valgt
Utbygger kan inngå avtaler på vegne av sameiet vedr f.eks forretningsfører, vaktmester, heisservice og elbil-ladeselskap slik at disse funksjonene er operative fra oppstart.
Felleskostnadene er stipulert og det tas forbehold om økning/endringer i felleskostnadene samt prisindeksjusteringer på alle tjenester fram til etableringen av sameiet.

Næringsseksjon - parkeringskjeller:
Kjelleren og bodareal seksjoneres som næringsareal. Seksjonen er solgt fra utbygger til selskapet Y-park AS. Y-park AS inngår langsiktig leieavtale med sameiet for alle arealene.
Arealene inneholder 30 p-plasser, hvorav 5 gjesteplasser, 37 sportsboder, 62 sykkelplasser ink. plasser til transportsykler samt område for reparasjon av sykler og sykkelvask.
Den enkelte beboer kan inngå langsiktig leieavtale med sameiet for leie av p-plass. Se egen rute med opplysninger over. Leierett og plikt følger boligen ved salg.
For seksjon 3,12,23,32.33,36 og 37 følger rett og plikt til å leie 1 plass. De 18 resterende plasser kan fritt leies av alle kjøpere så lenge det er ledig kapasitet. Også seksjon 3,12,23,32,36 og 37
Eventuelle ledige plasser ved ferdigstillelse, kompenseres og disponres av Y-Park AS frem til de er utleid.
Alle boliger har en plikt og rett til å leie bod og andel sykkelparkering av sameiet og leiesummen er inntatt i felleskostnadene. Pris avhenger av hvilken bod seksjonen tildeles.
Alle priser over justeres årlig etter utviklingen i KPI (konsumprisindeksen).

Kostnader som kommer i tillegg:
Kommunale avgifter (eiendomsskatt, vann og avløp) faktureres den enkelte seksjonseier fra Trondheim kommune.
Filterskifte bekostes av den enkelte.
Innboforsikring må tegnes av den enkelte.
Strømforbruk i egen leilighet tilkommer direkte fra strømleverandør.

Bonitas Eiendomsforvaltning AS har satt opp budsjettforslaget basert på kjente opplysninger om prosjektet og tegninger datert 20.11.2025. Endret i etableringsmøte 07.05.2026.

Etableringskostnader	
Startkapital til Sameiet	10 000

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
ARKADEN LADEMOEN SAMEIE

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
Det innkalles med dette til ekstraordinært årsmøte for Arkaden Lademoen Sameie.

Tid: 06.08.2026 – kl.18.00
Sted: Digitalt via Teams

SAKSLISTE:

Sak 1: Konstituering
- valg av møteleder
- registrering av fremmøtte
- valg av referent
- valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
- godkjenning av innkalling og saksliste

Sak 2: Parkeringskjeller – orientering
I henhold til kjøpekontraktene skal det inngås en leieavtale mellom Arkaden Lademoen Sameie og Y-park AS. Denne leieavtalen må formaliseres og signeres. Ved årsmøte 07.05.2026 ble styret gitt fullmakt til å signere avtalen på vegne av sameiet.

Sak 3: Valg – det skal velges
Ved årsmøte 07.05.2026 ble det valgt inn en seksjonseier i styret. Det skal minimum velges to nye styremedlemmer blant seksjonseierne. Det kan også velges varamedlemmer.

Styreleder for 2 år
Styremedlem for 2 år
Evt varamedlemmer

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Trondheim, 29.07.2026
Med vennlig hilsen
Bonitas Eiendomsforvaltning AS

PROTOKOLL ETTER EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
ARKADEN LADEMOEN SAMEIE

Tid: 06.08.2026 – kl.18.00
Sted: Digitalt via Teams

1) Konstituering
Til møteleder ble valgt: May-Britt Måsøval Knutsen.

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 6
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: 6

Til sekretær ble valgt: Kristoffer Hammer

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Bjørge Larsen

Det var ingen bemerkninger til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2) Parkeringskjeller – Orientering
I henhold til kjøpekontraktene skal det inngås en leieavtale mellom Arkaden Lademoen Sameie og Y-park AS. Denne leieavtalen må formaliseres og signeres. Ved årsmøte 07.05.2026 ble styret gitt fullmakt til å signere avtalen på vegne av sameiet.

Selger v/Odd Einar Eriksen orienterte om avtalen mellom eier av parkeringsseksjonen og sameiet som leier av seksjonen. Hver boligeier leier så p-plass av sameiet. Alle p-plasser har opplegg for lading.Ladekostnad tilfaller den enkelte. Meld interesse for parkering til selger om p-plass ønskes fra innflytting. Det ble henvist til prospektet der parkering er godt beskrevet.

3) Valg
Ved årsmøte 07.05.2026 ble det valgt inn en seksjonseier i styret. Det skal minimum velges to nye styremedlemmer blant seksjonseierne. Det kan også velges varamedlemmer.

Styreleder for 2 år
Styremedlem for 2 år
Evt varamedlemmer

<u>Etter valget består styret av:</u>

Styrets leder for 2 år:	Joakim Horten Bakken
Styremedlem for 1 år:	Sondre Christoffersen
Styremedlem for 2 år:	Erik Hagen
Varamedlem for 1 år:	Ole Martin Hoel Amundsgård

Møtet ble hevet kl. 18.30

Protokollen signeres digitalt

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557585786520

Underskriverne

bankID	Navnet som returneres av Norwegian BankID QES er synlig i sertifikatet. Klikk her for å se det. Dette dokumentet er signert med en kvalifisert elektronisk signatur levert av Norwegian BankID QES.
bankID	Navnet som returneres av Norwegian BankID QES er synlig i sertifikatet. Klikk her for å se det. Dette dokumentet er signert med en kvalifisert elektronisk signatur levert av Norwegian BankID QES.

Klikk herfor å laste ned bevisfilen.

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene i bevisfilen som er lenket til. Merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres i henhold til bestemmelsene nedenfor. Den digitale signaturen (elektronisk forsegling) garanterer at integriteten til dokumentet kan dokumenteres med verktøy som Adobe Reader.



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-22/82529-103

RAMBØLL NORGE AS
Hanne Brevik Svarlien
Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Kristoffer Kleveland	BYGG-22/82529 oppgis ved alle henvendelser	Hanne Svarlien	13.08.2026

Innherredsveien 108, midlertidig brukstillatelse for nytt bygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	9/799/0/0
Tiltakshaver:	VILLASERVICE CITY AS
Ansvarlig søker:	RAMBØLL NORGE AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse tillatelsen har gyldighet fra 24.08.2026.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Kristoffer Kleveland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: VILLASERVICE CITY AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 04.08.2026.

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

Det er redegjort for at Thomas Hirsch gate vil være opparbeidet og klar til bruk 24.08.2026 og at bebyggelsen er planlagt innflyttet 26.08.2026

Byggesakskontoret vurderer derfor at vedlagt fremdriftsplan for opparbeidelse av veien er tilstrekkelig dokumentasjon for å forsikre at rekkefølgekravet i bestemmelse 9.3 er ivaretatt.

Byggesakskontoret vurderer derfor at midlertidig brukstillatelse for hele bygget kan gis med gyldighet fra dato 24.08.2026.

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 15.10.2026.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under følger en foreløpig oppstilling av gebyrbestemmelsene. Endelig gebyr fastsettes ved fakturering, og avvik kan forekomme dersom det avdekkes feil i beregningsgrunnlaget.

§ 3-16 Midlertidig brukstillatelse

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

Tinglysing av matrikkelbrev
Så snart en oppretting av ny matrikkelenhet, matrikkelomforming, sammenslåing, endring av festegrunn eller eierseksjon eller arealoverføring er ført i matrikkelen, skal kommunen sende melding om dette til tinglysing. Kommunen skal likevel ikke sende melding til tinglysing før eventuelle klager over vedtak etter plan- og bygningsloven er avgjort, jf. matrikkellova § 24 første ledd.

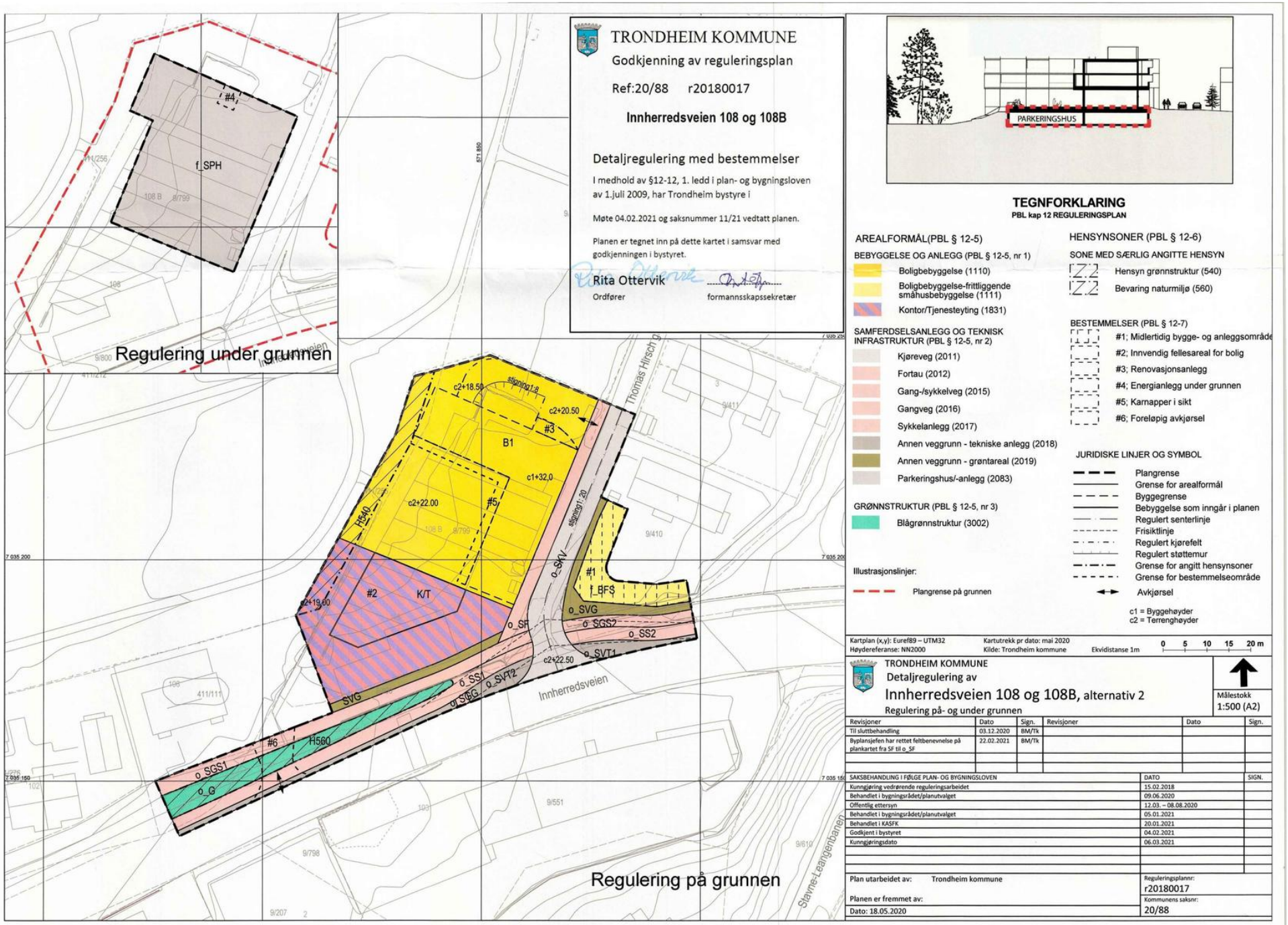
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette

krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.


TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref:20/88 r20180017
Innherredsveien 108 og 108B
Detaljregulering med bestemmelser
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i
Møte 04.02.2021 og saksnummer 11/21 vedtatt planen.
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.
Rita Ottervik
Ordfører
formannsskapssekretær
PARKERINGSHUS
TEGNFORKLARING
PBL kap 12 REGULERINGSPLAN
AREALFORMÅL(PBL § 12-5)
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)
Boligbebyggelse (1110)
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111)
Kontor/Tjenesteyting (1831)
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)
Kjøreveg (2011)
Fortau (2012)
Gang-/sykkelveg (2015)
Gangveg (2016)
Sykkelanlegg (2017)
Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
Annen veggrunn - grøntareal (2019)
Parkeringshus/-anlegg (2083)
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)
Blågrønnstruktur (3002)
Illustrasjonslinjer:
Plangrense på grunnen
HENSYNSONER (PBL § 12-6)
SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
Hensyn grønnstruktur (540)
Bevaring naturmiljø (560)
BESTEMMELSER (PBL § 12-7)
#1; Midlertidig bygge- og anleggsområde
#2; Innvendig fellesareal for bolig
#3; Renovasjonsanlegg
#4; Energianlegg under grunnen
#5; Karnapper i sikt
#6; Foreløpig avkjørsel
JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
Plangrense
Grense for arealformål
Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Frisiktlinje
Regulert kjørefelt
Regulert støttemur
Grense for angitt hensynsoner
Grense for bestemmelseområde
Avkjørsel
c1 = Byggehøyder
c2 = Terrenghøyder
Regulering under grunnen
Regulering på grunnen
f_SPH
f_#4
B1
#1
#2
#3
#5
#6
K/T
f_BFS
o_SKV
o_SVG
o_SGS2
o_SS2
o_SVT1
o_SF
o_SS1
o_SVT2
o_SVG
o_SGS1
o_G
H540
H560
c2+18.50
c2+20.50
c1+32.0
c2+22.00
c2+19.00
c2+22.50
stigning1:8
stigning1:20
Innherredsveien
Thomas Hirsch g
Stavne-Leangenbanen
Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000
Kartutrekk pr dato: mai 2020
Kilde: Trondheim kommune
Ekvidistanse 1m
0 5 10 15 20 m
TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Innherredsveien 108 og 108B, alternativ 2
Regulering på- og under grunnen
Målestokk 1:500 (A2)
Revisjoner Dato Sign.
Til sluttbehandling 03.12.2020 BM/Tk
Byplansjefen har rettet feltbenevnelse på plankartet fra SF til o_SF 22.02.2021 BM/Tk
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN DATO SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet 15.02.2018
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget 09.06.2020
Offentlig ettersyn 12.03. – 08.08.2020
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget 05.01.2021
Behandlet i KASFK 20.01.2021
Godkjent i bystyret 04.02.2021
Kunngjøringsdato 06.03.2021
Plan utarbeidet av: Trondheim kommune
Planen er fremmet av:
Dato: 18.05.2020
Reguleringsplannr: r20180017
Kommunens saksnr: 20/88

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 799	Fnr: 0	Snr: 12
Adresse:	Thomas Hirsch gate 2 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense generert

Eiendomsgrense fiktiv


Veg


Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi


Hensyn annen fare (avfallsdeponi)


Hensyn bevaring kulturmiljø


Krav om felles planleggeing


Turveg / turdrag

Framtidig turveg / turdrag


Jernbane - på bakken


Jernbane - bro


Jernbane - tunell


Kollektivtrase


Fjernveg tunnel


Hovedveg


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 1


Byggesone 2


Byggesone 3


Offentlig eller privat tjenesteyting


Næringsbebyggelse


Grav og urnelund


Blå/grønnstruktur


Framtidig blå/grønnstruktur

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614908276
Vedlegg: ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
942110464	TRONDHEIM KOMMUNE	Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
927836548	VILLASERVICE CITY AS		Postboks 2643 Sentrum, 7414 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5001	9	799

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	9	799	0	1	51 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	2	34 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	3	77 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	4	53 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	5	44 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	6	44 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	7	44 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	8	34 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	9	51 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	10	51 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	11	34 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	12	78 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	13	53 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	14	34 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	15	40 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	16	44 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	17	44 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	18	44 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	19	34 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 486093 Tinglyst: 04.05.2026
STATENS KARTVERK

09.04.2026 06:47

Attestert kopi av dok.nr. 2026/486093/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-11 13:53

Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	9	799	0	20	51 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	21	51 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	22	34 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	23	77 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	24	53 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	25	34 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	26	40 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	27	44 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	28	44 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	29	44 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	30	34 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	31	51 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	32	105 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	33	117 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	34	34 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	35	40 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	36	117 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	37	131 / 2744	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	799	0	38	755 / 2744	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Trondheim	Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim	Bernt Brynhildsen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Villaservice City AS	927 836 548	mia@brauteneiendom.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 2643 Sentrum	7414	Trondheim	45014300

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim	9	799	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
927 836 548	Villaservice City AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	51		13	B	53		25	B	34		37	B	131		49			
2	B	34		14	B	34		26	B	40		38	N	755		50			
3	B	77		15	B	40		27	B	44		39				51			
4	B	53		16	B	44		28	B	44		40				52			
5	B	44		17	B	44		29	B	44		41				53			
6	B	44		18	B	44		30	B	34		42				54			
7	B	44		19	B	34		31	B	51		43				55			
8	B	34		20	B	51		32	B	105		44				56			
9	B	51		21	B	51		33	B	117		45				57			
10	B	51		22	B	34		34	B	34		46				58			
11	B	34		23	B	77		35	B	40		47				59			
12	B	78		24	B	53		36	B	117		48				60			
Sum tellere:		2744				Nevner =		2744											

× Dato 10.03.26 Innsenderens underskrift Odd E. Eriksen

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
8/4-26 Bernt Brynhildsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
× 10.03.26.	Odd T. Eshaug

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
8/4-26

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
×	Trondheim 10.03.26.	Odd E. Eriksen	Villaservice City AS v/ Odd Einar Eriksen
	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	9	799	

Dato	Underskrift	Stempel
8/4-26	Bente Brekke	TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim

	Dato	Innsenderens underskrift
×	10.03.26.	Odd E. Eriksen

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
8/4-26 Bente Brekke

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 799	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Thomas Hirsch gate 2, 7067 TRONDHEIM			
Hj.haver/Fester:				

Side 1/7

TRONDHEIM

Dato: 7/4-2026
Seksjonert eiendom er markert med grønn strek

Målestokk 1:350



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

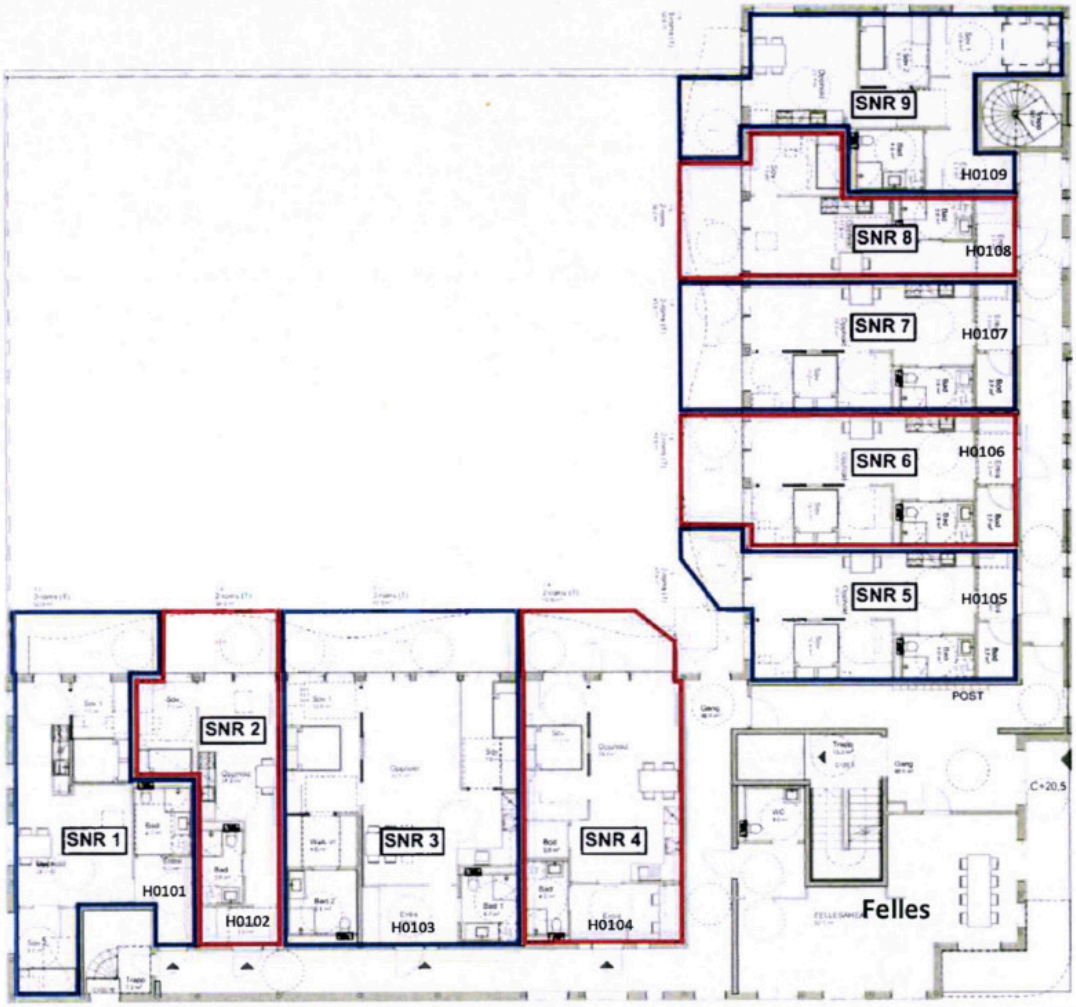
Thomas Hirsch gate 2 **Bygningsnr: 301315648**

Kjeller



Eierseksjonering
Gnr: 9 Bnr: 799 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202610149
Dato: 08.04.2026 Side 2/7

1.etasje

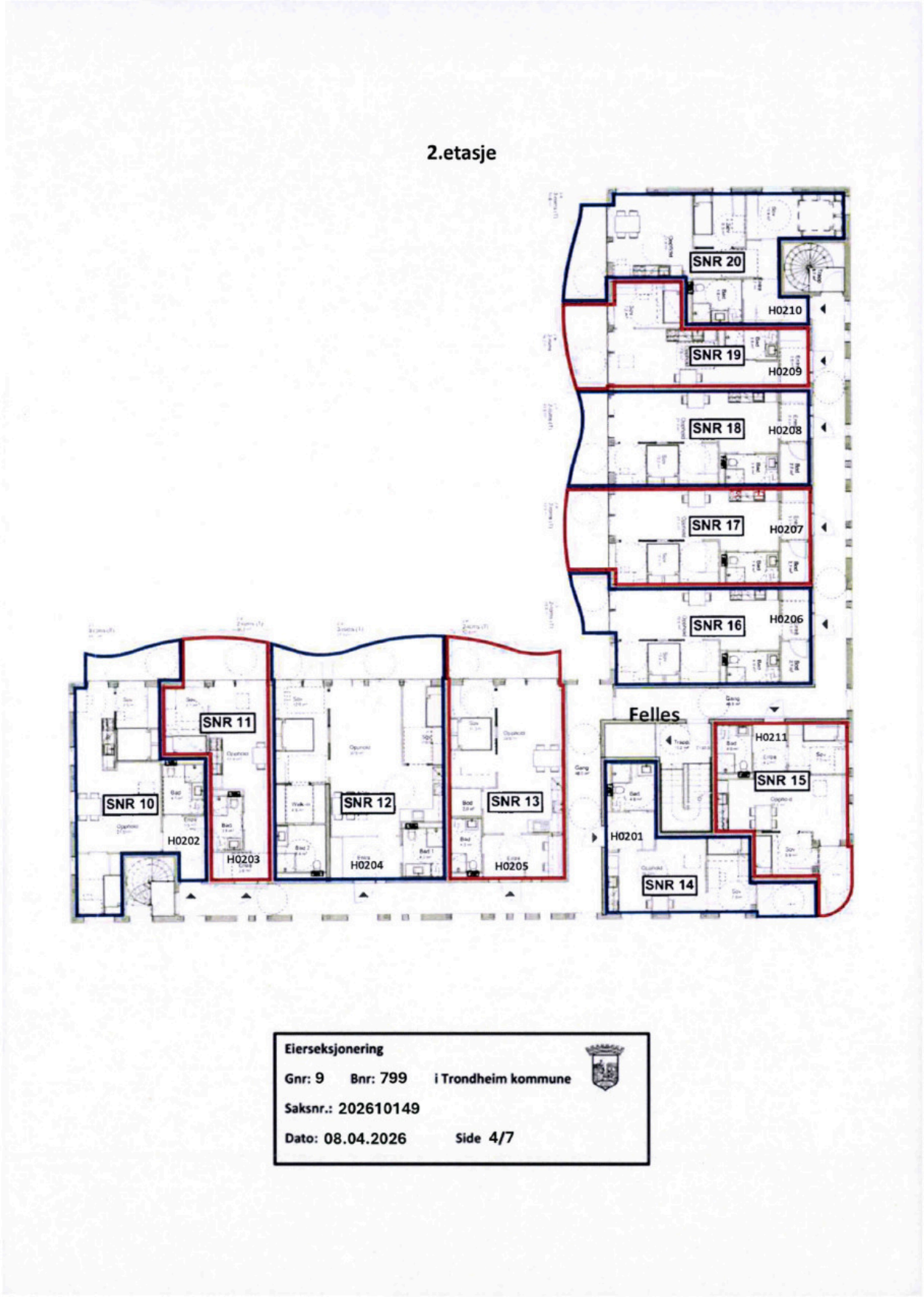


Eierseksjonering

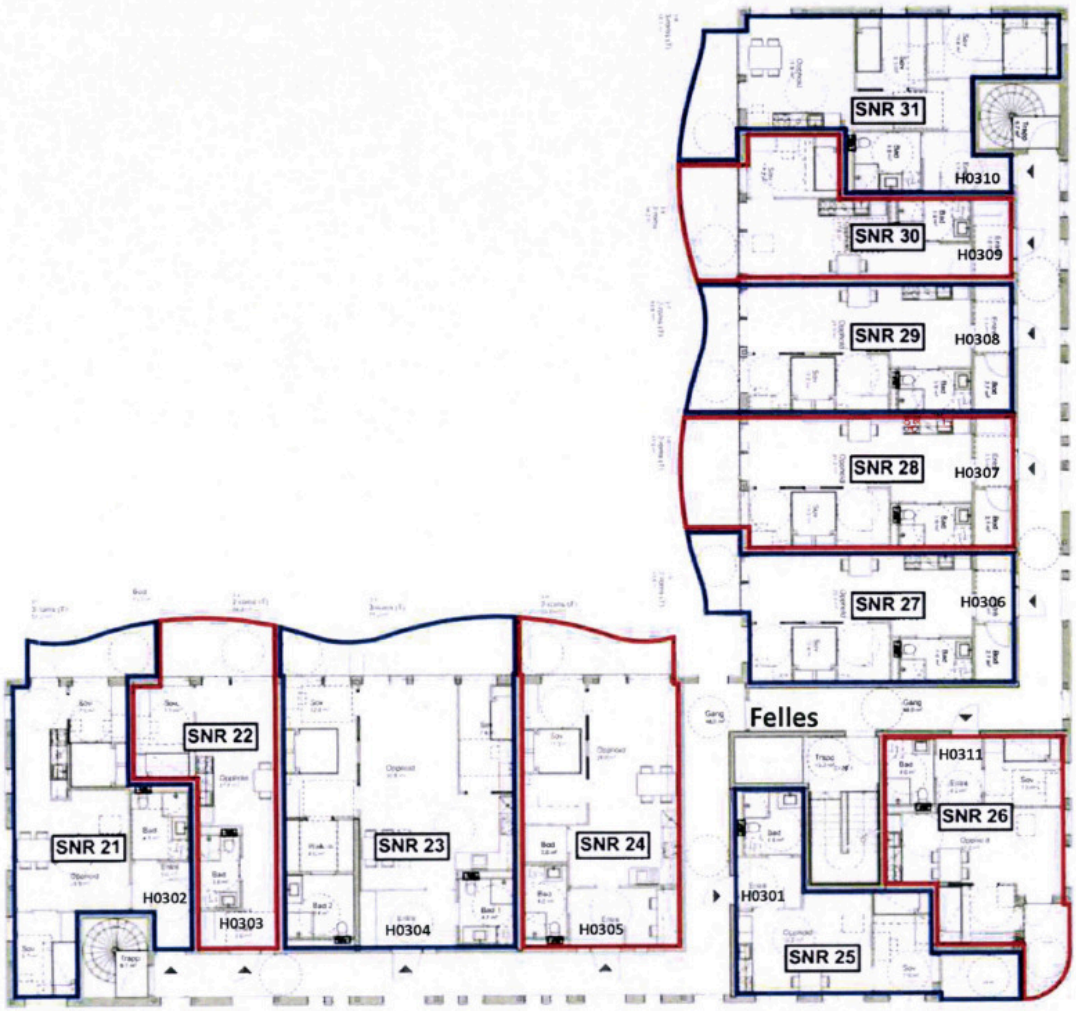
Gnr: 9 Bnr: 799 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202610149

Dato: 08.04.2026 Side 3/7


2.etasje
SNR 20
H0210
SNR 19
H0209
SNR 18
H0208
SNR 17
H0207
SNR 16
H0206
Felles
H0211
SNR 15
H0201
SNR 14
SNR 11
SNR 10
H0202
H0203
SNR 12
H0204
SNR 13
H0205
Eierseksjonering
Gnr: 9 Bnr: 799 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202610149
Dato: 08.04.2026 Side 4/7

3.etasje



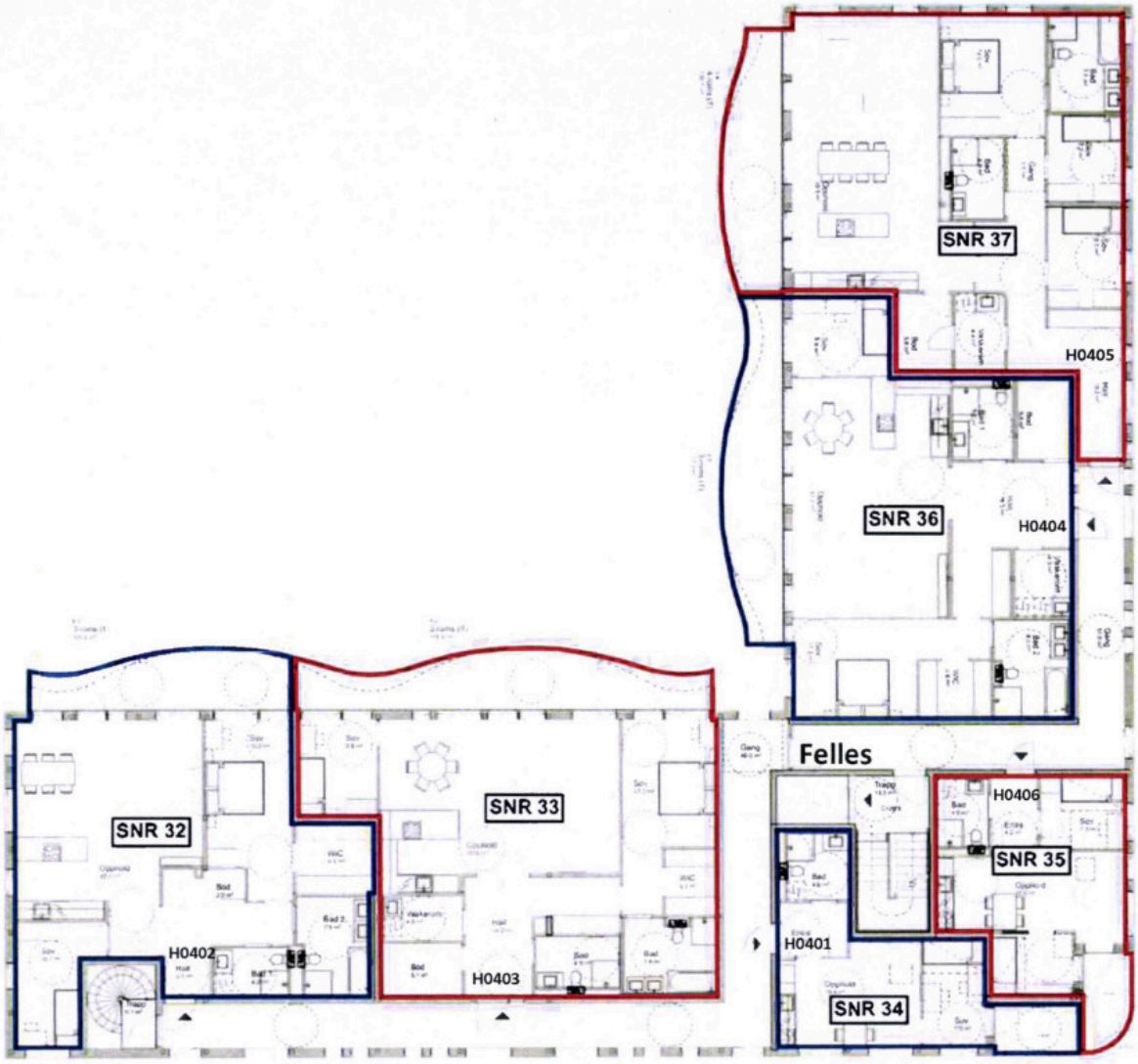
Eierseksjonering

Gnr: 9 **Bnr: 799** **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 202610149

Dato: 08.04.2026 **Side 5/7**

4.etasje



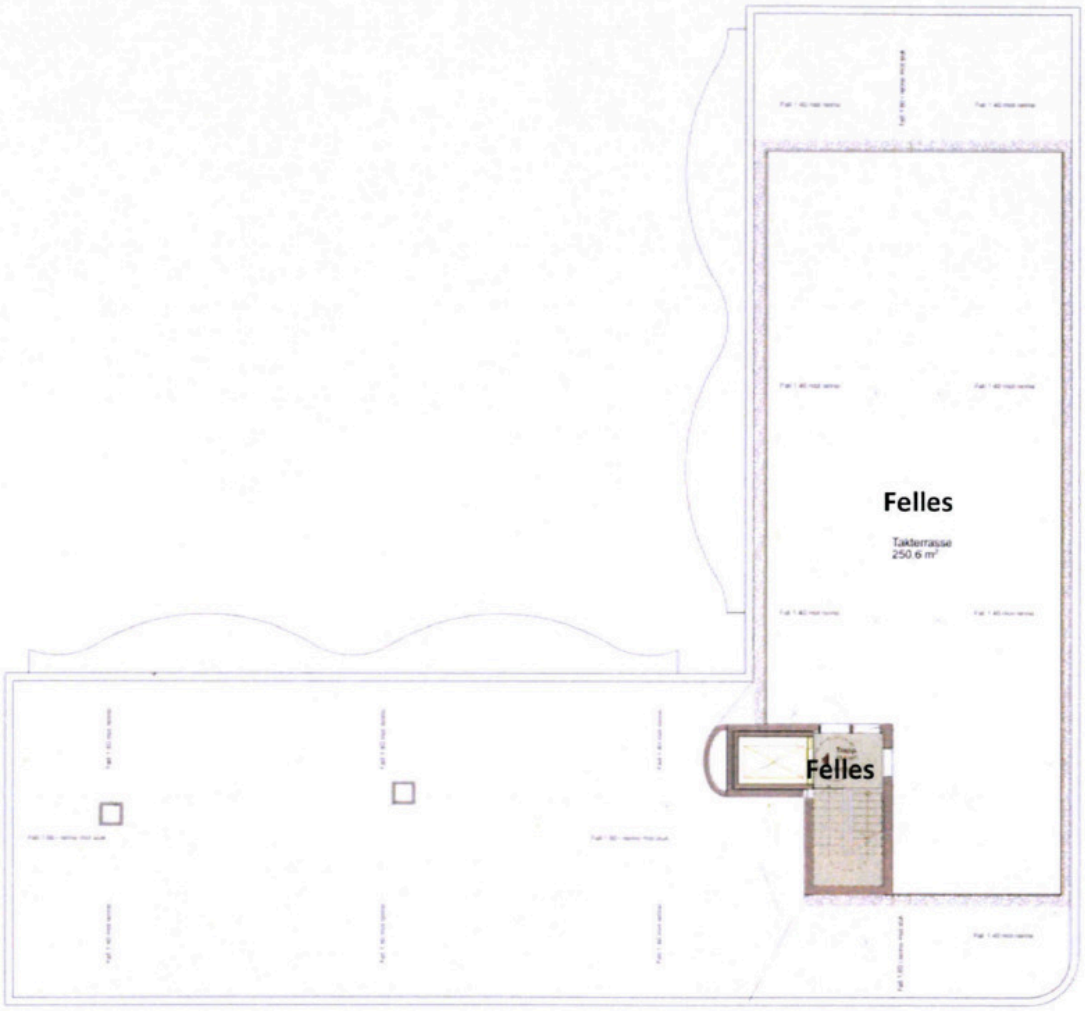
Eierseksjonering

Gnr: 9 **Bnr: 799** **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 202610149

Dato: 08.04.2026 **Side 6/7**

Takplan



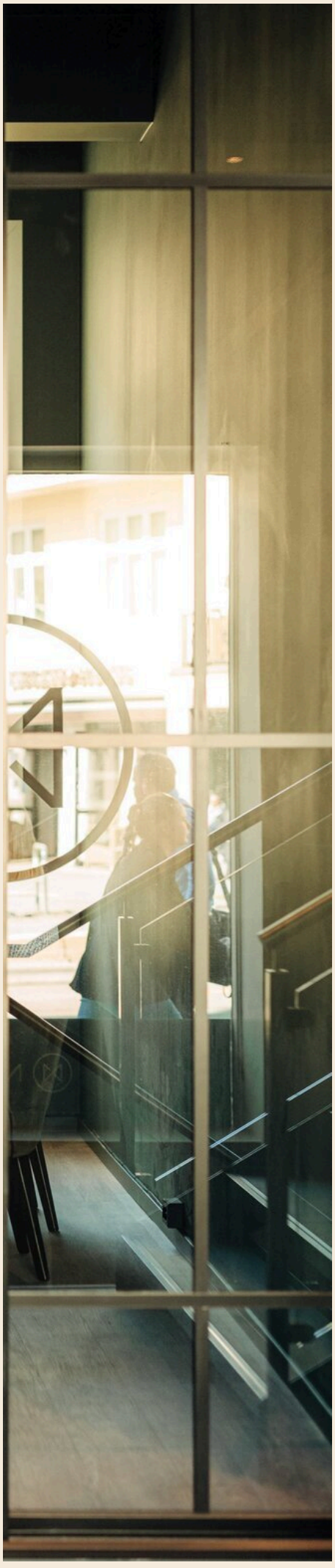
Eierseksjonering
Gnr: 9 Bnr: 799 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202610149
Dato: 08.04.2026 Side 7/7

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Trondheim er en by i vekst med et boligmarked som stiller høye krav til den som skal representere deg. Vi kjenner byens nabolag godt, fra Midtbyen og Lademoen til Byåsen og Heimdal, og vi har meglere med et personlig engasjement som utgjør en forskjell. Hos oss jobber vi målrettet for å få mest mulig ut av salget ditt, og du får tett oppfølging gjennom hele salget, der vi også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0120/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Thomas Hirsch gate 2 7067 TRONDHEIM
Matrikkel: Gnr 9, bnr 799, snr 12 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Olaf E. Rønning
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Trondheim
o.ronning@nordvikbolig.no
478 69 306