

aktiv.

Stjørdalsveien 3J, 7066 TRONDHEIM

**Pen 2-roms i fjerde etasje fra 2022
| TGO på alt | Solrik balkong |
Ettertraktet område | Nærhet til
flere studieplasser**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 370 000,-
Omkostn.: Kr 85 640,-
Total ink omk.: Kr 3 455 640,-
Felleskostn.: Kr 1 913,-
Selger: Hanne Kalland Meland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 38/45 kvm
Tomtstr.: 1509 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 415, bnr. 281
Gnr. 415, bnr. 255
Gnr. 415, bnr. 275
Snr. 98
Oppdragsnr.: 1710260159

Velkommen til Stjørdalsveien 3J!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Stjørdalsveien 3J - en lys og moderne 2-roms selveierleilighet fra 2022. Beliggenheten er særdeles attraktiv og barnevennlig, med umiddelbar nærhet til matbutikk, busstopp, treningssenter og Maskinparken. Det er gangavstand til skole, barnehage, togstasjon og populære turområder som Ladestien.

Verdt å merke seg:

TGO på alt

Gangavstand til Solsiden

Kort vei til alle studiesteder

Dagligvarebutikk i nabobygget

Grønne og velstelte fellesområder

Strøken leilighet fra 2022 i fjerde etasje

Sentral, men tilbaketrukket beliggenhet

Balkong på 8 m² med sol store deler av dagen

Felleskostnadene inkluderer fjernvarme, kabel-tv, internett m.m.

Velkommen til visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	33
Egenerklæring	36
Tilstandsrapport	41
Plantegning	58
Energiattest	59
Vedtekter	64
Husordensregler	86
Regnskap	92
Byggetegninger	98
Midlertidig brukstillatelse	102
Seksjoneringstegninger	120
Matrikelkart	133
Reguleringskart	139
Reguleringsbestemmelser	142
Budskjema	156

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 38 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 45 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 kvm Kjellerbod (adkomst fellesareal)

4. etasje

BRA-i: 38 kvm - Entré, bod, bad, stue/kjøkken og soverom.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

8 kvm - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjellerbod med adkomst fellesareal er ca 4m². Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1509 kvm

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i Ladeveien på Lilleby, et populært og etablert boligområde øst for Trondheim sentrum. Her bor du med kort avstand til både byliv, servicetilbud og flotte rekreasjonsområder, noe som gjør området svært etterspurt for både førstegangskjøpere, par og små familier.

Fra boligen er det gangavstand til dagligvarebutikker, treningsentre, kollektivtransport og øvrige servicefasiliteter. Området har gode bussforbindelser med hyppige avganger til Trondheim sentrum, noe som gjør hverdagen enkel både for studenter og pendlere.

I nærheten finner du populære Ladestien, som strekker seg langs sjøen og byr på flotte turmuligheter året rundt, samt badeplasser og friområder. Området byr også på flere idrettsanlegg, parker og grøntområder.

For et større utvalg av shopping og servicetilbud ligger City Lade, Sirkus Shopping og Lade Arena en kort sykkel- eller busstur unna. Her finner du et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og dagligvare.

Beliggenheten kombinerer det beste av to verdener - nærhet til natur og sjø, samtidig som du har kort vei til Trondheim sentrum og alle byens fasiliteter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Espen Sivertsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Espen Sivertsen opplyser om følgende byggemåte: Leiligheten er etablert i 4.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig er utvendig pusset med malt utførelse og er kledd med fasade plater. Taket er et flatt tak og er utvendig tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Innhold

ENTRÉ

Leiligheten har en praktisk entré på ca. 4 m² som gir et ryddig og funksjonelt førsteinntrykk. Her er det parkett på gulv, lyse vegger og god plass til oppbevaring av

sko og yttertøy. Entreen fungerer som et naturlig fordelingspunkt videre inn i leiligheten, med adkomst til bad, innvendig bod og stue-/kjøkkenområdet.

Ved inngangspartiet er det plass til garderobeløsning, kommode eller knaggrekke, slik at man får en praktisk hverdagszone uten at det går på bekostning av romfølelsen. Den lyse fargepaletten og de glatte overflatene gir et moderne og lett uttrykk som harmonerer godt med resten av leiligheten.

STUE/KJØKKEN

Stue og kjøkken ligger i en åpen og arealeffektiv løsning på ca. 15,5 m², med en lys og behagelig romfølelse. Her får man et moderne hovedrom med god takhøyde, parkett på gulv og malte, glatte overflater som gir et rent og tidsriktig uttrykk. Den lune fargebruken på én av veggene skaper en fin kontrast mot de lyse flatene, samtidig som rommet oppleves rolig og innbydende.

De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og gir en flott åpenhet mot balkongen og nærområdet utenfor. Rommet er enkelt å møblere med både sofagruppe, TV-møblement og spiseplass, og den åpne løsningen gjør at stue og kjøkken fungerer som et sosialt og praktisk oppholdsrom i hverdagen. Fra stuedelen er det direkte utgang til balkongen, noe som gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet på varme dager.

Kjøkkenet ligger integrert i oppholdsrommet og har innredning med glatte fronter, laminat benkeplate, kjøleskap/kjølfrys, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Det er også mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

BALKONG

Fra stue-/kjøkkenområdet er det utgang til en fin balkong på ca. 8 m², der man har solen store deler av dagen. Balkongen vender inn mot et pent og skjermet gårdsrom, og har en god plassering i byggets 4. etasje. Her er det plass til utemøbler, beplantning og en hyggelig sittegruppe, enten man ønsker å starte dagen med en kaffekopp eller nyte ettermiddagen utendørs.

Glassrekkverket gir en luftig følelse og lar utsynet komme godt til sin rett, samtidig som balkongen oppleves som en naturlig og verdifull forlengelse av boligens oppholdsareal. Utsikten går mot nærliggende bebyggelse, grønne fellesområder og gårdsrommet nedenfor, noe som gir en fin kombinasjon av urbant bomiljø og åpenhet.

SOVEROM

Soverommet er på ca. 8 m² og har en god og anvendelig størrelse. Rommet er innredet med dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning, noe som viser at arealet er godt utnyttet. Her er det parkett på gulv, lyse vegger og et stort vindu som slipper inn naturlig lys og gir rommet en behagelig atmosfære.

Den lyse og rolige fargepaletten gjør soverommet enkelt å innrede etter egen smak. Det er plass til både seng og oppbevaring, og rommets utforming gjør det godt egnet som et lunt og tilbaketrukket soverom. Med adkomst fra stue-/kjøkkenområdet ligger rommet praktisk til, samtidig som det er tydelig skjermet fra inngangspartiet.

BAD

Badet er ca. 4 m² og fremstår moderne og praktisk innredet. Rommet har flislagte vegger og flislagt gulv, med en tidløs kombinasjon av lyse veggfliser og mørkere gulvfliser. Innredningen består av baderomsseksjon med servant, speil med integrert belysning, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdører.

Badet har også opplegg for vaskemaskin, noe som gir en svært praktisk løsning i hverdagen. Dusjonen er plassert i hjørnet av rommet og har innfellbare dusjdører som bidrar til god utnyttelse av gulvarealet. Det er balansert ventilasjon på badet, og rommet har et rent og funksjonelt uttrykk som passer godt til leilighetens moderne standard.

INNVENDIG BOD

I tilknytning til entreen ligger en praktisk innvendig bod på ca. 2,5 m². Dette er et verdifullt tilleggsareal i leiligheten, godt egnet for oppbevaring av støvsuger, sesongutstyr, yttertøy, sportsutstyr eller andre ting man ønsker å holde ute av oppholdsrommene.

Boden bidrar til at leiligheten oppleves mer ryddig og funksjonell, og er særlig praktisk i en arealeffektiv 2-roms hvor smarte oppbevaringsmuligheter har stor verdi.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Ingen.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og internett inngår i felleskostnadene.

Parkering

Det følger ikke med parkeringsplass på seksjonen, men det er parkeringskjeller der eiere av parkeringsplassen kan leie ut til andre seksjonseiere.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer 5479201

Diverse**AREAL**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring

av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

ERVERVSBEGRENSNING

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Oppvarming via fjernvarme.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 370 000

Omkostninger kjøper

3 370 000 (Prisantydning)

Omkostninger

84 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

85 640 (Omkostninger totalt)

97 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 455 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 467 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 470 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 12 846 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned. Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året. Kommunale avgifter er beregnet med utgangspunkt i faktura for april 2025 til og med mars 2026. Kommunale avgifter og gebyrer vil variere fra en termin til en annen.

Formuesverdi primærbolig

Kr 799 831 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 199 324 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Velforening

Eierseksjonen har andel i Sameiet Lilleby Triangel Sør Parkering, dette gir seksjonsreiere rett til realsameie sin eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner. Realsameiet har parkeringsplasser i parkeringskjelleren som disponeres av seksjonseiere som har kjøpt rett til parkeringsplass. Disse seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til de aktuelle parkeringsplassene.

Eierseksjonen har også andel i Realsameiet Lilleby Triangel Sør Fellesarealer, som gir rett til å bruke realsameies eiendom som er fellesarealer med grøntarealer og lekeplasser.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

38/1237

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Bod: kr 150
- Kontingent utomhus: kr 150
- Varme LT Sør: kr 221
- Kabel-tv/internett: kr 420
- Felleskost driftsdel: kr 973

- Drifts- og serviceavtaler
- Vaktmestertjenester i fellesareal
- Renholdstjenester i fellesareal
- Løpende vedlikehold i fellesareal
- Elektroniske fellesavtaler
- Felles bygningsforsikring
- Strøm i fellesareal

Felleskostnadene betales inn månedlig, og det er ingen forventet fremtidig endring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 913

Andel fellesformue

Kr 16 215

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Lilleby Triangel Sør

Organisasjonsnummer

929737032

Om sameiet

SAMEIET LILLEBY TRIANGEL SØR består av 104 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 38/5827.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2023 var som følger:

- Årsresultat: Kr -140 255,-
- Egenkapital: Kr 1 141 301,-
- Disponible midler: Kr 1 141 301,-
- Årets endring i disponible midler: Kr 1 141 301,-

Det negative årsresultatet dekkes ved en overføring fra posten annen egenkapital.

Sameiet Lilleby Triangel Sør - Budsjett 2024:

- Sum driftsinntekter: kr. 2 986 615,-
- Sum driftskostnader: kr. -2 648 360,-
- Driftsresultat: kr. 338 255,-
- Netto finansposter: kr. 30 000,-
- Årsresultat: kr. 368 225,-

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 415, bruksnummer 281, seksjonsnummer 98 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 415, bruksnummer 255 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 415, bruksnummer 275 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/415/281/98:

HEFTELSE

16.03.2021 - Dokumentnr: 315446 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling, Næring,
Samferdsel, Klima Og Miljø

Org.nr: 969 999 544

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjensidig rett

Overført fra: Knr:5001 Gnr:415 Bnr:280

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2021 - Dokumentnr: 315446 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling, Næring,
Samferdsel, Klima Og Miljø

Org.nr: 969 999 544

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjensidig rett

Overført fra: Knr:5001 Gnr:415 Bnr:280

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2021 - Dokumentnr: 315446 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling, Næring,
Samferdsel, Klima Og Miljø

Org.nr: 969 999 544

Gjensidig rett

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:5001 Gnr:415 Bnr:280

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2021 - Dokumentnr: 315446 - Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling, Næring,
Samferdsel, Klima Og Miljø

Org.nr: 969 999 544

Gjensidig rett

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:5001 Gnr:415 Bnr:280

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2021 - Dokumentnr: 315446 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:415 Bnr:275

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:415 Bnr:277

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling, Næring,
Samferdsel, Klima Og Miljø

Org.nr: 969 999 544

Rett til adkomst i plan U1 for tilgang til boder og tekniske rom
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:5001 Gnr:415 Bnr:280
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2022 - Dokumentnr: 593512 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om nødvendig transport/varelevering, skilting og profilering ved drift av næringsvirksomhet på gnr. 415 bnr. 276
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2022 - Dokumentnr: 593512 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om rett til å ha liggende kabler, ledninger, rør og andre tekniske føringer
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2022 - Dokumentnr: 593512 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:415 Bnr:276
Bestemmelse om rett til tekniske rom som er nødvendig for drift av næringsvirksomhet
Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

26.07.2021 - Dokumentnr: 914962 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 98
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/1237

03.05.2023 - Dokumentnr: 450409 - Sammenslåing av eierseksjonssameier
Endret fra:
Knr:5001 Gnr:415 Bnr:280 Snr:21
Ny seksjon:
Knr:5001 Gnr:415 Bnr:281 Snr:98
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/5827

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 05.08.2022. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes: Innmåling av tiltak, noe plenarbeid og finregulering av luftmengder i trappeoppgang.

Kommunen har innvilget utvidet frist for midlertidig brukstillatelse den 26.01.2024. Framgår av brev med forlenget frist for MB fra kommunen: Tiltaket vil først kunne få ferdigattest når alle rekkefølgekrav i reguleringsplanen er oppfylt. Det er ingen gjenstående arbeider med bebyggelsen i Lilleby Triangel felt N2, det er forhold som er knyttet til rekkefølgekrav og andre utbygginger i området som gjør at det ikke kan omsøkes ferdigattest på dette tidspunktet.

Frist for å utføre arbeidet som gjenstår var 01.01.2025.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.08.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i et område med arealformål fremtidig sentrumsformål, og ligger i byggesone 1.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Jarleveien/Ladeveien, del av Lilleby med planID r20130048, datert 25.8.2016.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/forretning/tjenesteyting/næring.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

PlanID: r20220031

Plannavn: Fv 6668, Maskinistgata, del av Strandveien og Stiklestadveien

Hensikt: Planens formål er å sikre infrastruktur til fremtidig metrobusstrasé over

Nyhavna, ivareta gode løsninger for gående og syklende, og å sikre tilstrekkelig adkomst til området. Aktuelle formål innenfor planområdet vil være fortau, sykkelveg, kollektivholdeplass, kjøreveg og tilstrekkelig areal til midlertidig bygge- og anleggsområde. Planområdet strekker seg fra rundkjøringen ved utgangen av Strindheimtunnelen i sørvest, går østover langs Skippergata, Maskinistgata, Strandveien og Stiklestadveien før den ender i krysset Stiklestadveien og Jarleveien.

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

Plannavn: Reina

PlanID: r20180039

Hensikt: Hensikten med planen er å legge til rette for et bymessig boligstrøk med blandede funksjoner på Reina i Trondheim sentrum, like øst for Nyhavna. Planforslaget legger til rette for cirka 193 000 kvadratmeter bruksareal hvorav 20 000 kvadratmeter kontor og tjenesteyting beholdes i de eksisterende bygningene Bryggeriet, som inneholder bryggeri, restaurant og selskapslokaler, kontorbygget Strandveien 43 og Jarleveien 4. Det skal etableres minimum 1600 boliger. Forslagsstiller mener det er plass til rundt 1800 boliger. Det er vist tilstrekkelig uteareal for boligene i gårdsrom og på takterrasser, på offentlig grønstruktur og på uteareal til offentlig barnehage. Bebyggelsen er organisert i åtte kvartaler av varierende størrelse, samt fire enkeltstående bygninger. Blokkene har ulike høyder, med hovedtyngden på fem-åtte etasjer og seks høyere bygg på ti og elleve etasjer.

Plannavn: Jarlheimsletta

PlanID: r20180046

Hensikt: Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for 68 500 m² BRA ny bebyggelse, hvorav 63 700 m² til boligformål og 4 150 m² til forretninger, bevertning, tjenesteyting og kontor. Planforslaget sikre en offentlig barnehage i eksisterende bygg som skal bevares. Planforslaget sikrer også torg, park, forbindelser gjennom området, samferdselsarealer for tilkomst med nyttekjøretøy og et avfallssugsanlegg.

Plannavn: Fridheimveien 1 og 3 og Jarleveien 12

PlanID: r20220025

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

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Merk at det er egne regler for korttidsutleie.

KORTTIDSUTLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Sameiet har iht. vedtektene satt grensen på korttidsleie til maks 60 døgn årlig.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørsgebyr kr 5 990, og visninger kr 2 990,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

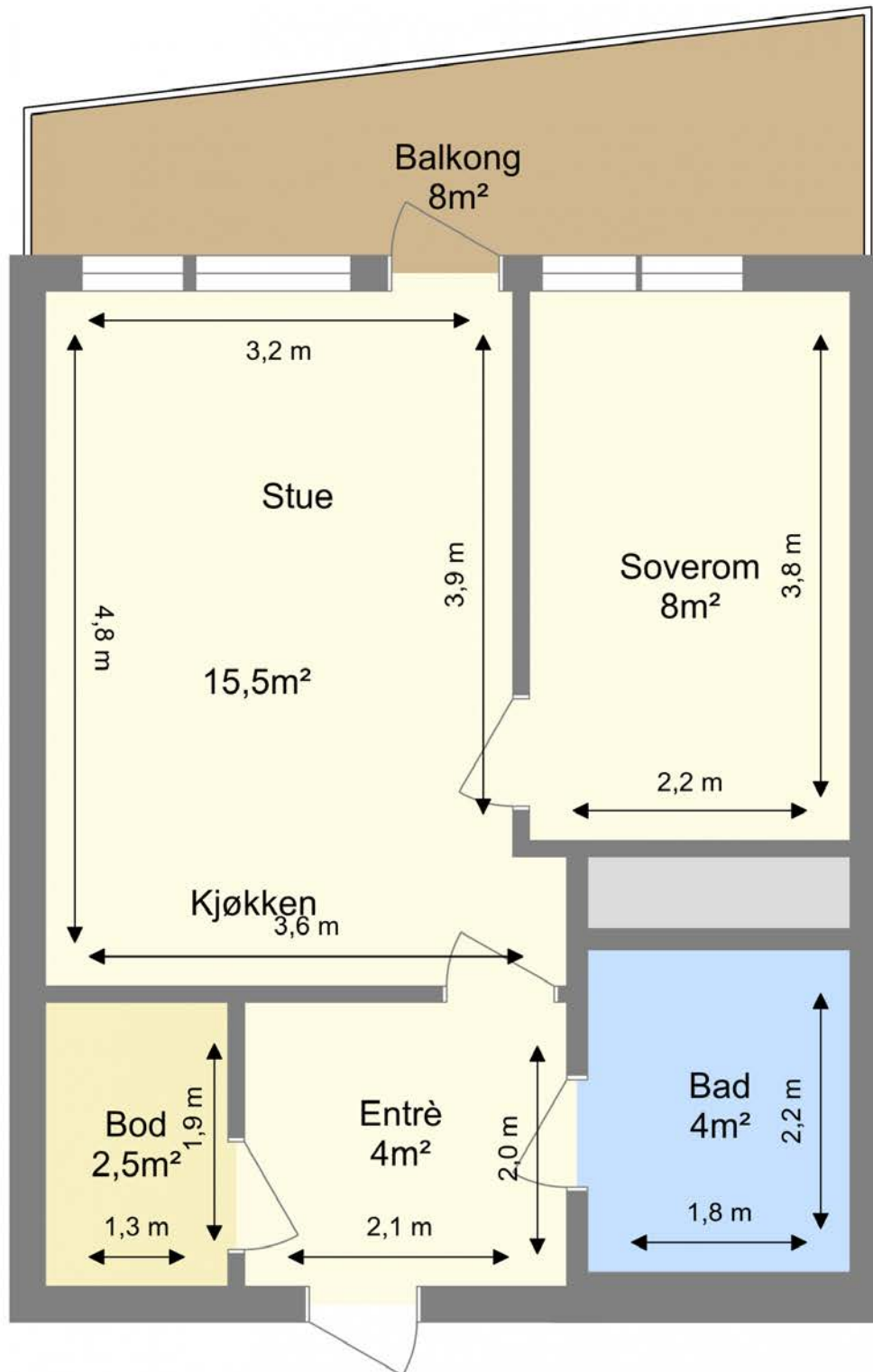
Salgsoppgavedato

19.05.2026



Stjørdalsveien 3J

4. etasje



















Vedlegg

Nabolagsprofil

Stjørdalsveien 3J - Nabolaget Lilleby - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Ladeveien Linje 2, 54, 106	3 min 0.2 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	5 min 0.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.3 km
Dronningens gate 62 Linje 9	8 min 3.2 km
Trondheim Værnes	30 min

Skoler

Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	2 min 0.2 km
Lade skole (1-10 kl.) 661 elever, 38 klasser	9 min 0.7 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	19 min 1.6 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 85 elever, 3 klasser	17 min 1.4 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	23 min 1.9 km
Cissi Klein videregående skole	19 min
Bybroen videregående skole 210 elever	8 min 2.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

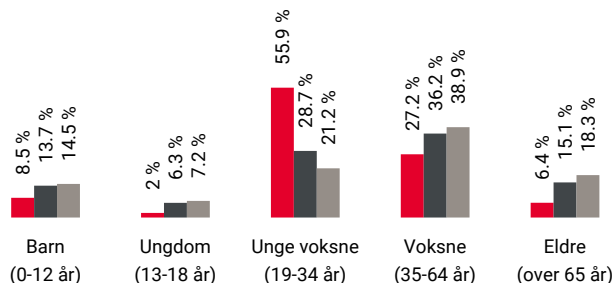
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 0.6 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5 år) 40 barn	10 min 0.9 km
Dronning Mauds Minne barnehage (1-5 ... 59 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Sykkel



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 78/100



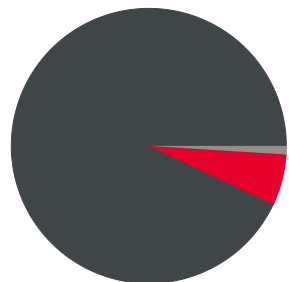
Matvareutvalg

Stort mangfold 77/100

Sport

⚽ Jarlebanen - kgb	3 min	🚶
Fotball	0.2 km	
⚽ Lilleby skole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
🏊 Flex Gym	4 min	🚶
🏊 Impulse Treningssenter Lade	12 min	🚶

Boligmasse



- 6% rekkehus
- 93% blokk
- 1% annet

«Stille, rolig, nært det meste»

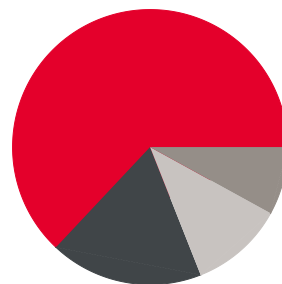
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 LadeTorget	11 min	🚶
📦 Boots apotek LadeTorget	11 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



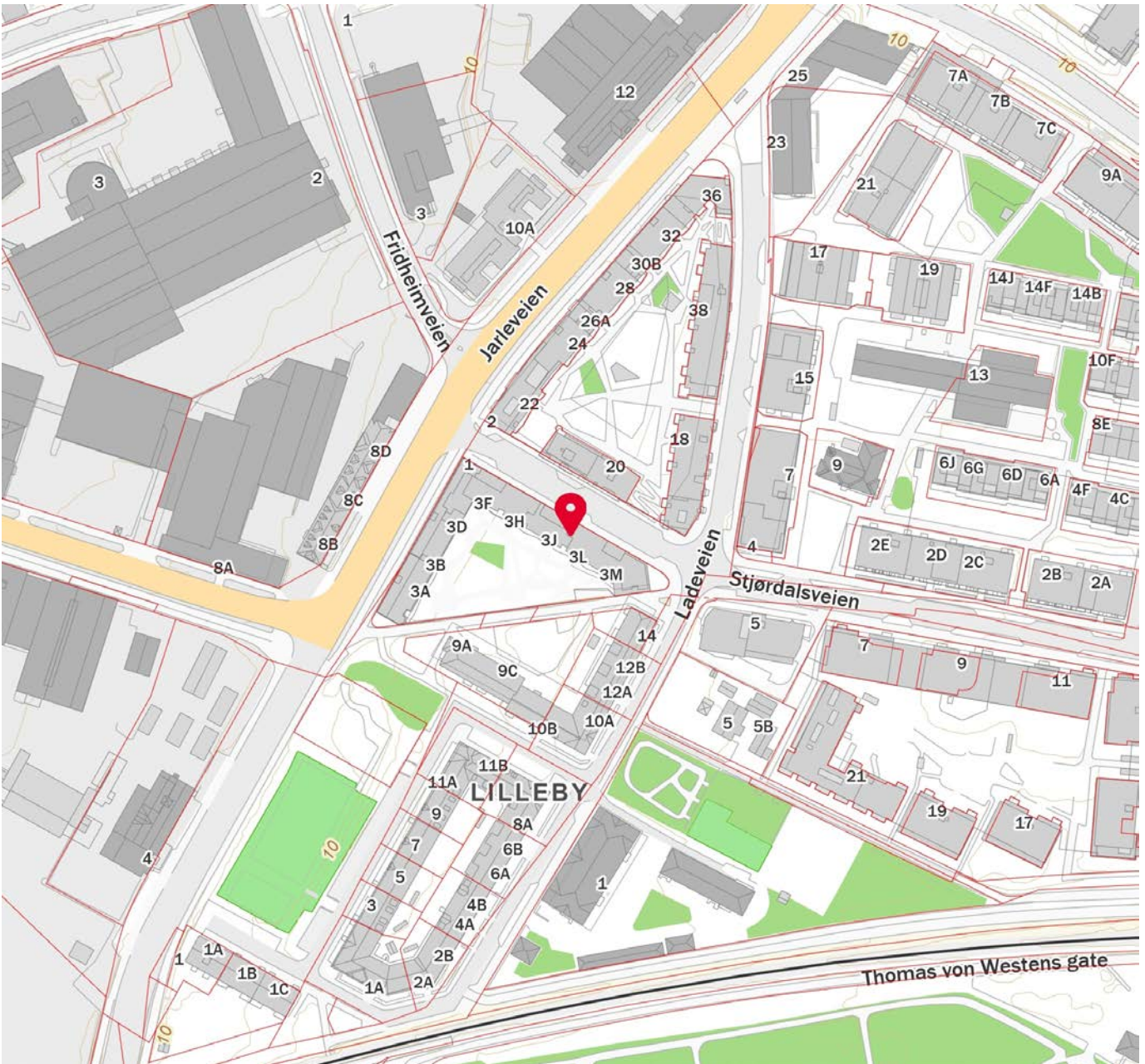
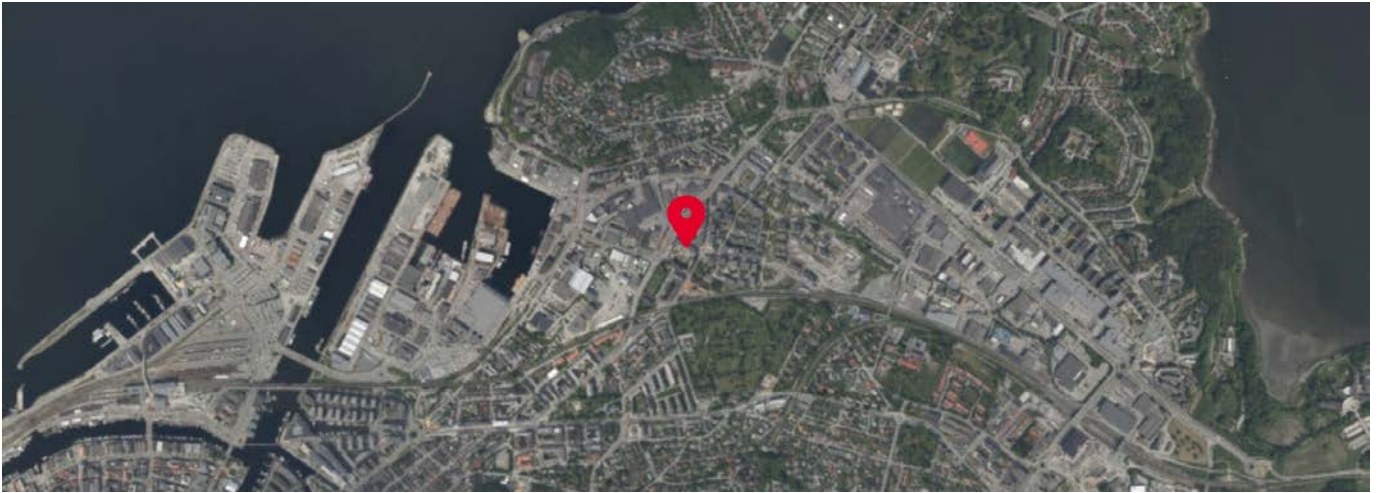
0%

54%

- Lilleby
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

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



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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Hanne Kalland Meland

Boligen

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

Stjørdalsveien 3J

7066 Trondheim

5001-415/281/0/98



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Noen få setningsskader i murvegg. Er meldt inn til utbygger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

Tilstandsrapport

📍 Stjørdalsveien 3J , 7066 TRONDHEIM

🏠 TRONDHEIM kommune

gnr. 415, bnr. 281, snr. 98

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 38 m²



**TAKST-
FORUM
TRØNDELAG**

Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 14242-1040

Referansenummer: XY4670

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Espen Sivertsen

Espen Sivertsen

espen.sivertsen@tft.no

992 44 251



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

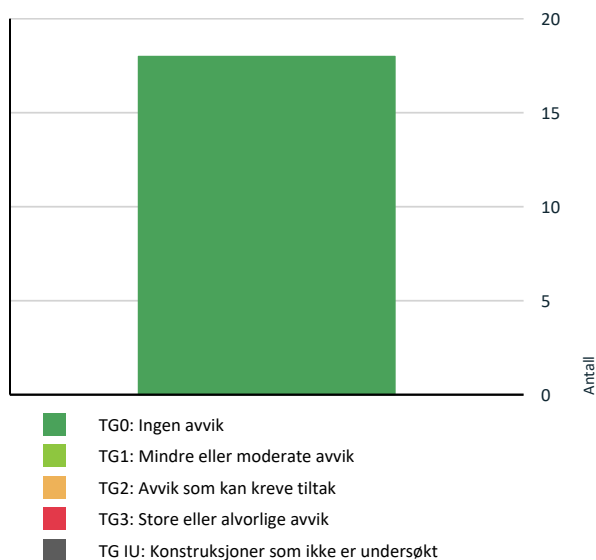
Leilighet

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

Dagens plan er i samsvar med mottatte bygningstegninger fra Trondheim kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2022

Kommentar

Anvendelse

Standard

Byggemåte:

Leiligheten er etablert i 4.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig pusset med malt utførelse og er kledd med fasade plater. Taket er et flatt tak og er utvendig tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Gulv med parkett og flis på bad. Vegger og himlinger er utført med malte, glatte flater.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer. Benkeplate i laminat . Ventilator over stekesonen.

Våtrom

Bad med flislagte gulv og vegger. Badet har innfellbare dusjdører, vegghengt klosett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming og tekniske installasjoner

Oppvarming via vannbåren varme. Det er installert balansert ventilasjon.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3- lags glass.

Ingen avvik eller skader ble registrert.



Vinduer

TG 0 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og terrassedør med 3- lags glass fra byggeåret.

Ingen avvik eller skader ble registrert.

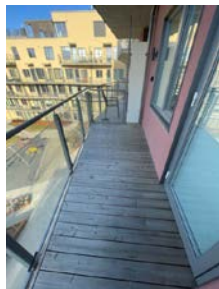
TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Dekke til balkong ble ikke kontrollert på grunn av etablert terrassebord.

Tilstandsrapport

Ingen avvik eller skader ble registrert på synlige overflater til balkong.



INNSENDIG

! TG 0 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.



! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.



! TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret.

4. ETASJE > BAD

📍 TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Ingen avvik eller skader ble registrert.



4. ETASJE > BAD

📍 TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislågt gulv.

Ved en nivellering måles det fall til nedsenket sone og høydeforskjell på ca 25mm fra terskel til topp sluk.

4. ETASJE > BAD

📍 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er et plastsluk med synlig klemring.

Ingen avvik eller skader ble registrert.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

4. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



Funksjonstest avtrekk bad.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke foretatt da dusjsone avgrenser mot sjakt. Areal ved dør har ikke vært utsatt for fukt belastning og hulltaking ved dør vurderes ikke å være hensiktsmessig.

Ingen tegn til fuktskader ble registrert på tilgjengelige overflater.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/ KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, kjølfrysescap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Tilstandsrapport

Ingen avvik eller skader ble registrert.



4. ETASJE > STUE/ KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har mekanisk avtrekksvifte over stekesone.

Avtrekksvifte fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

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

Ingen avvik eller skader ble registrert.



! TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Ingen avvik eller skader ble registrert.

! TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



TC 0 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet vannbåren varme og gulvvarme.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Leiligheten har automatsikringer og opplegg i leiligheten er fra byggeåret.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 Opplegg er fra byggeåret.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det er fremlagt samsvarserklæring på opplegg i leiligheten.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	38			38	8
Kjellerbod		7		7	
SUM	38	7			8
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, bod, bad, stue/ kjøkken, soverom		
Kjellerbod		Kjellerbod (adkomst fellesareal)	

Kommentar

Kjellerbod med adkomst fellesareal er ca 4m². Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens plan er i samsvar med mottatte bygningstegninger fra Trondheim kommune.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Espen Sivertsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	415	281		98	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Stjørdalsveien 3J							
Hjemmelshaver Meland Hanne Kalland							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	13.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Stjørdalsveien 3J

4. etasje



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



Adresse

Stjørdalsveien 3J, 7066 TRONDHEIM

Dato for energimerking

29.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-288941

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300802734

Gårdsnummer

415

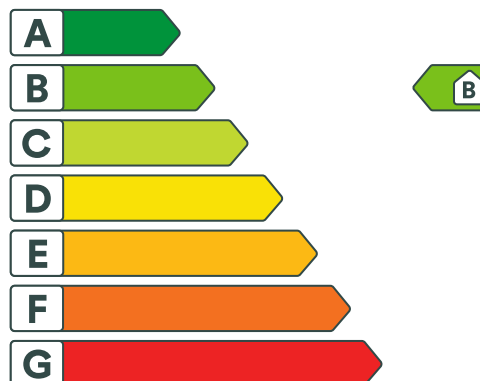
Bruksnummer

281

Seksjonsnummer

98

Bruksenhetsnummer

H0404


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

2022

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

38,0 m²

Oppvarmet bruksareal

38,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert 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

83,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

86,76 kWh/m²

Totalt levert pr. år

4 126 kWh



Stjørdalsveien 3J, 7066 TRONDHEIM



Detaljering

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



Stjørdalsveien 3J, 7066 TRONDHEIM



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER FOR SAMEIET LILLEBY TRIANGEL SØR

(org. nr. 929 737 032)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret i forbindelse med årsmøte 24. april 2024.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Lilleby Triangel Sør. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra den 26.07.21 og het da Sameiet Lilleby Triangel Sør E. Sameiet ble den 3. mai 2023 slått sammen med sameiene Sameiet Lilleby Triangel Sør B, Sameiet Lilleby Triangel Sør C og Sameiet Lilleby Triangel Sør D.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 104 boligseksjoner på eiendommen gnr. 415, bnr. 281 i Trondheim kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

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

Alle seksjonseiere eier en ideell andel i Realsameiet Lilleby Triangel Sør Parkering og i Realsameiet Lilleby Triangel Sør Fellesarealer (929 716 302), jf. pkt. 4.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

4. PARKERING OG BODER

4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder

Parkeringsplassene, bodene og sykkelparkering ligger i egen anleggseiendom, Realsameiet Lilleby Triangel Sør Parkering med gnr.415, bnr. 275 i Trondheim kommune.

Seksjonseierne har rettigheten til bod og parkeringsplass ivarettatt ved tinglyst realandel(er) tilknyttet den enkelte matrikkelenhet. Seksjoner som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass(er) i realsameiet kan selge denne sammen med boligen eller separat. En seksjonseier kan eie og erverve en eller flere parkeringsplasser i realsameiet. Plassen kan kun leies ut eller selges til seksjonseiere i sameiene knyttet til Lilleby Triangel. For informasjon om seksjonseierens rettigheter og plikter i realsameiet, se egne vedtekter.

4-2 Kostnader

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Dette gjelder også eiere av seksjoner som berører seksjoner i sameie over gnr. 415 bnr. 280.

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

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

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene

skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, kontingent realsameier for parkering og fellesarealer som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4-4.

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

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Denne regelen kommer i hovedsak til anvendelse når nye tiltak i regi av sameiet medfører nye kostnader.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet, kan styret pålegge selskapet å selge

boligseksjonen (e) i den utstrekning det er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Fravikelse

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

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

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

VEDTEKTER

Sameiet Lilleby Triangel Sør Parkering

Org.nr. 929 716 051

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøtet 01.07.2022. Sist endret ved ordinært årsmøte 24.04.2024

1. Navn og sameiegjenstand

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

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommen, gnr. 415 bnr. 275 i Trondheim kommune. ("**Eiendommen**").

Sameiere i Eiendommen er seksjonseiere i følgende boligselskap:

- Eiere av gnr. 415 bnr. 277 i Trondheim kommune (org. nr. 929 092 104) - 21 sameieandeler
- Næringsseksjon gnr. 415 bnr. 275 i Trondheim kommune 2 sameieandeler
- Sameiet Lilleby Triangel Sør gnr. 415 bnr. 281 (org. nr. 929 737 032) – 104 sameieandeler.

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

2. Sameieandelene og sameiets eiendom

Sameiets er tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Sameiet Lilleby Triangel Sør Parkering sin eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner. Eierandelene er fordelt etter antall parkeringsplasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel: En bod tilsvarer en eierandel på 1/241. En p-plass tilsvarer en eierandel på 2/241.

Dersom det blir endringer i brøken mellom de enkelte selskap skal dette korrigeres i vedtektene uten at dette ansees for vedtektsendring. Styret i sameiet holder oversikt over eiere av parkeringsplassene.

Dette danner grunnlag for fordeling av kostnader og stemmerett.

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

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

Parkeringskjelleren består av totalt 58 parkeringsplasser og 125 boder.

Ladejarlen Utvikling AS rettighetshavere til usolgte parkeringsplasser og kan leie ut disse til seksjonseiere i sameiene under pkt. 1 frem til de er solgt til seksjonseiere. Parkeringsplasser kan kun selges til seksjonseiere i disse sameiene.

3. Bruk av Eiendommen

Hver sameier har rett til bruk av Eiendommen.

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

Parkering

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

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

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

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

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

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

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

Bod i Parkeringskjeller

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

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

Felles bestemmelser

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

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

Gnr 415 bnr. 276 (næringseiendom) har bruksrett til sluse som ligger på parkeringssameiets eiendom. Bruksretten er evigvarende og eier av gnr. 415 bnr. 276 plikter å dekke alle kostnader forbundet med slusen, herunder vedlikehold og drift. Det henvises til vedlagte erklæring (**vedlegg 2**) signert av utbygger og hjemmelshaver til gnr. 415 bnr. 276 (næringseiendom)

4. Vedlikehold mv.

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

5. Fordeling av felleskostnader. Regnskap og revisjon.

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

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

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

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

6. Sameiermøtet

6.1 Sameiermøtet

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

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

6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

6.3 Møte

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

6.4 Innkalling til møte

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

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

6.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

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

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

Regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

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

6.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

7. Styret

7.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og tre til fire medlemmer. Det skal velges én fra hvert av sameiene under pkt. 1. Varamedlemmer kan velges. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Ved stifting av sameiet velges styreleder og et styremedlem fra utbygger.

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

Ved stifting av sameiet sitter utbygger i styret.

7.2 Styremøter

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

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

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

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

7.3 Styrets oppgaver

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

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

7.5 Styrets disposisjonsrett

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

8. Inhabilitet

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

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

9. Hvem som kan forplikte sameiet utad. Signatur.

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

10. Mindretallsvern

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

11. Oppløsning og bruksdeling

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

12. Sameieloven

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

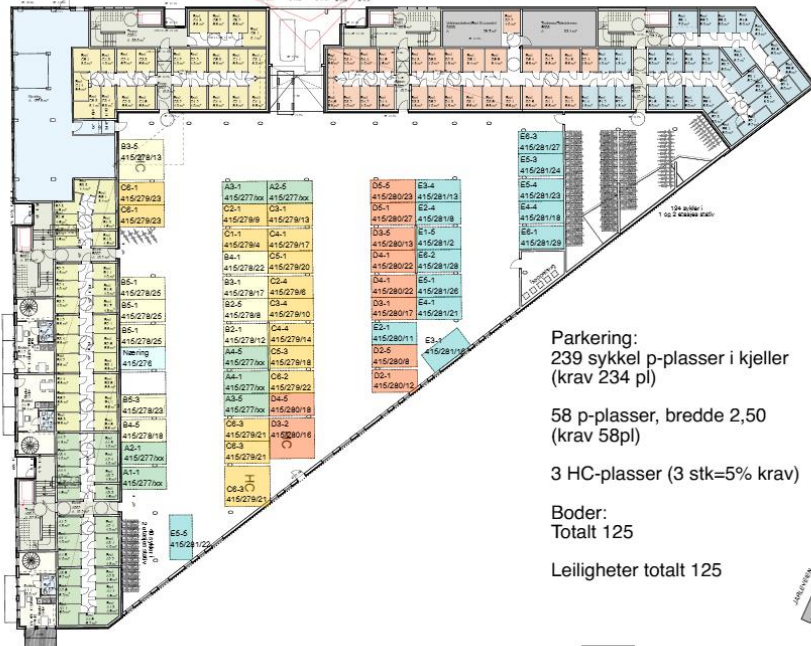
13. Kameraovervåkning

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

Vedlegg:

Bruksrettsplan ihh til pkt 3

Bruksrettsplan
 Sameiet Lilleby Triangel sør parkering, korg.nr
 gnr.415 bnr.275 i Trondheim kommune
 Vedlegg til vedtektene pkt. 3
 Dateret 05.07.2022



Parkering:
 239 sykkel p-plasser i kjeller
 (krav 234 pl)

58 p-plasser, bredde 2,50
 (krav 58pl)

3 HC-plasser (3 stk=5% krav)

Boder:
 Totalt 125

Leiligheter totalt 125

Dokumentet returneres:
Brauten Eiendom as
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim - orgnr.917 066 221



Erklæring

Gnr. 415 bnr. 276 har eksklusiv og evigvarende bruksrett til sluse på gnr.415 bnr.275 som ligger i tilknytning til gnr. 415 bnr. 276.

Gnr.415 bnr.276 plikter å dekke alle kostnader forbundet med slusen, samt forestå drift og vedlikehold.

Som en betingelse for bruksretten skal rettighetshaver forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter for realsameiet på gnr.415 bnr.275.



Alle eiendommer er i Trondheim Kommune.

Trondheim, 22.10.22

Hjemmelshaver til gnr.415 bnr.275
Ladejarlen Utvikling as- Orgnr.918 056 211
med fullmakt til Alf Rune Skjelvik

Hjemmelshaver til gnr.415 bnr.276
Lilleby AS – orgnr.928 892 581

v/Hans Tarjei Finsrud

Sameiet Lilleby Triangel Sør Parkering
Orgnr.929 716 051



v/Jan Storsveen



v/Cecilie Ohr

TINGLYST
DOKUMENTNR. 1220522
28 OKT 2022
STATENS REGISTRETT
Linn Stokke Derge
LSD

VEDTEKTER

REALSAMEIET LILLEBY TRIANGEL SØR FELLESAREALER

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøtet 01.07.2022

Sist endret på årsmøte 24.04.2024

1. Navn og sameiegjenstand

Sameiets navn er Realsameiet Lilleby Triangel Sør Fellesarealer

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommen, gnr. 415 bnr. 255 i Trondheim kommune. ("**Eiendommen**").

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

- Eiere av gnr. 415 bnr. 277 i Trondheim Kommune - 21 sameieandeler
- Sameiet Lilleby Triangel Sør (org. nr. 929 737 032) - 104 sameieandeler.

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

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

2. Sameieandelene

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

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

3. Bruk av Eiendommen

Hver sameier har rett til bruk av Eiendommen.

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

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

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

4. Vedlikehold mv.

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

5. Fordeling av felleskostnader. Regnskap og revisjon.

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

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

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

6. Sameiermøtet

6.1 Sameiermøtet

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

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

6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

6.3 Møte

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

6.4 Innkalling til møte

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

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

6.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

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

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

Regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

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

6.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

7. Styret

7.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og tre til fire medlemmer. Det skal fortrinnsvis velges én representant fra hvert sameie. Varamedlemmer kan velges. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Ved etablering av realsameiet velges styreleder og et styremedlem fra utbygger.

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

7.2 Styremøter

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

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

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

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

7.3 Styrets oppgaver

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

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

7.5 Styrets disposisjonsrett

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

8. Inhabilitet

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

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

9. Hvem som kan forplikte sameiet utad. Signatur.

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

10. Mindretallsvern

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

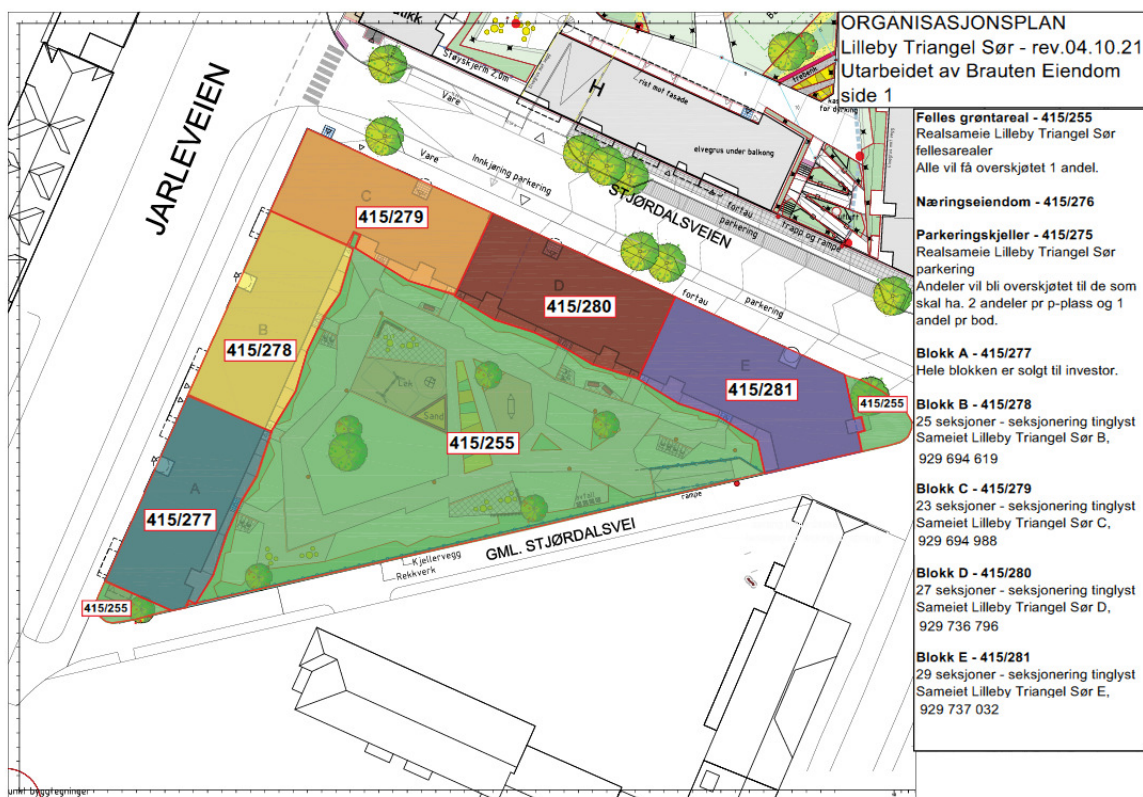
11. Oppløsning og bruksdeling

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

12. Sameieloven

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

Vedlegg: Kart over realsameiets område



HUSORDENSREGLER

for Sameiet Lilleby Triangel Sør

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 29.06.2023

1. Formål

Ordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge på en best mulig måte. Det oppnås ved at alle følger ordensreglene og opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

2. Generelt

Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Klager på nabo for brudd på ordensreglene eller andre sjenerende forhold oppfordres i første omgang til å tas direkte med naboen selv. Gjentatte og/eller grove overtredelser av ordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

3. Bruk av boenheten

Leiligheten skal brukes til beboelse slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det må ikke luftes gjennom entrédør ut i oppgangen. Røyking innendørs i fellesarealene er ikke tillatt. Det er ikke lov å kaste sigarettstumper eller snusposer fra balkongene eller på fellesområdet.

4. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor hverandre. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 2200 og 0700 på hverdager; lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 0800. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller andre høylytte aktiviteter.

Ved private arrangementer som man vet kan medføre sjenerende støy, skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, snusposer, tomemballasje mm.) i fellesareal senest kl. 1000 dagen etter arrangementet.

Støyproblemer tas opp med aktuell beboer. Om problemet fortsetter kan styret kontaktes, jf. punkt 2.

Oppussingsarbeider begrenset til tidsrommet kl. 0800 til kl. 2000 på hverdager, og mellom kl. 1000 og kl. 2000 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

5. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Sluk på bad og kjøkken skal rengjøres jevnlig for å hindre vannskafer, se ellers FDV i BoBank.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen eller fellesarealer. Meld også straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen eller fellesarealer.

Sørg for å hode luftkanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

6. Arbeider som krever bruk av autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

7. Bruk av balkonger

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne. Fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel. Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen.

Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Ved bruk av gass, må balkongen ha god utlufting langs gulv og tak uten noen form for innglassing. Propangass ol. skal ikke oppbevares innendørs eller i kjellerbod, men på utvendig på balkong/terrasse.

Hver enkelt beboer har ellers ansvar for å følge retningslinjer/lovverk fra Direktoratet for samfunnssikkerhet (DSB) og Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT).

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

8. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller på anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med slukningsutstyr.. Brannvarslere og sprinkleranlegg blir årlig kontrollert av ekstern leverandør. Det er forbudt å deaktivere brannvarslere i egen boenhet.

Husk at pulverapparat bør vendes regelmessig.

Alle som bor i sameiet, har plikt til å sette seg inn i sameiets branninstruks og følge denne ved brannalarm.

Brannalarmen er direkte tilknyttet brannvesenet. For å unngå unødige brannutrykningskostnader for sameiet, vil styret viderefakturere brannutrykning dersom beboeren som har utløst brannalarmen har opptrådt uaktsomt.

9. Søppel

Søppel skal sorteres etter gjeldende regler fra Trondheim Renholdsverk.

Annet avfall må seksjonseier selv kjøre bort. Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne/søppelsug:

- Varm aske
- Brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper

- Oljet avfall
- Avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

All hensetning av avfall utenfor søppelcontainere/søppelsug eller i fellesarealer er forbudt.

10. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene. I tilfelle må dette fjernes med det samme.

11. Utvendige forandringer og fastmonteringer

All utvendig sol- og vindavskjerming og andre fastmonterte endringer skal godkjennes av styret før montering, slik at det enhetlige uttrykket av bygningen ivaretas.

12. Tilgang til seksjon ved vedlikehold

Ved nødvendig ettersyn og/eller vedlikehold i de enkelte seksjoner, plikter eier å gi tilgang.

Dersom beboer er gitt rimelig varsel om dette, og ikke har gitt samtykke til innlåsing eller på annen måte gir adgang til seksjonen, vil eventuelle merkostnader for sameiet bli fakturert den/de eiere det måtte gjelde.

13. Nøkkelbestilling og innlåsing ved tap av nøkkel

Om nøkler mistes, skal dette rapporteres til forretningsfører som per i dag er TOBB. Nye nøkler kan også bestilles fra TOBB mot egen kostnad.

Tap av nøkkelbrikker meldes til styret, som bestiller nye hos Systemsikring AS. Nye brikker sendes rekommandert eller hentes personlig hos Systemsikring AS mot legitimering og mot egen kostnad.

Styret har inngått avtale med Avarn Security AS om oppbevaring av nøkkel (innlåsningsassistanse). Om noen har mistet eller forlagt egen nøkkel, kan Avarn Security AS kontaktes direkte på telefon hele døgnet.

Kostnaden for innlåsing besørges av den enkelte.

14. Sikkerhet

Uvedkommende skal ikke gis adgang til bygningen eller parkeringskjeller. Utgangsdører åpnes ved hjelp av nøkkelbrikke fra utsiden og døråpner fra innsiden.

Den automatiske lukkingen av dørene kan være noe treg, men den enkelte plikter likevel å påse at ingen uvedkommende kommer inn i bygningen eller parkeringskjelleren når man har åpnet en ytterdør eller garasjeporten. Grunnen til dette er å forhindre tyveri og hærverk.

Garasjeporten skal ikke nyttes av gående som skal benytte innganger til respektiv oppgang ved inn- og utpassering.

Ved feil på garasjeporten eller dører plikter man å melde dette inn til styret umiddelbart.

15. Parkering - parkeringskjeller

Hver seksjon som har garasje/parkeringsplass skal benytte denne hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie.

Parkeringskjelleren skal holdes ryddig. Det er ikke lov å lagre materiell og utstyr eller benytte radiatorer til tørking. Sykler parkeres i sykkelgarasjen.

Sameiet har ingen egen gjesteparkering.

16. Godkjenning/endring av ordensreglene

Ordensreglene vedtas av årsmøtet.

Utfyllende bestemmelser for tiltak på bygningskropp og i private uteareal

Etterfølgende er utfyllende bestemmelser til husordensreglene for sameiene i Lilleby Triangel Sør.

Alle tiltak omtalt i det etterfølgende er søknadspliktig til styret. Svar skal foreligge før tiltak iverksettes.

Solskjerming

Markiser/screens:

Svært synlig fasadeelement som gjøres søknadspliktig til styret. Markiser/screens godtas normalt montert etter følgende retningslinjer:

- Terrassemarkise skal være i hele balkongens bredde med duk i farge Sandatex 5407/24 med skrog i lys grå eller svart matt. Motorisert Somfy IO med vindvakt og fjernkontroll. Styret har innhentet tilbud som skal benyttes av alle seksjoner
- Fasade Zip screens skal være motorisert Somfy IO Protect m/fjernkontroll- Skinner kassett i RAL 7016, antrasitt. Screen-duk i mørk grå 108118 med 3% åpningsfaktor
- Screens kan monteres på vindu og balkongdør
- Terrassemarkiser/Fasade Zip screens skal monteres i samme høyde på fasaden
- Innvendige skjerming med persienner/gardiner/screens med fargekode 108118 med 3% åpningsfaktor
- Markiser/screens skal leveres og monteres av leverandør styret har inngått avtale med. Anskaffelsen betales av hver enkelt.

Det tillates ikke utvendige persienner.

Ved utskifting/endringer skal det sendes søknad til styret.

Uteplasser kan også skjermes med ikke-fastmonterte elementer som f.eks. parasoller. Det gis ingen føringer på utforming, farge etc. for utvendige, løse parasoller.

Møblering

Innredning av balkongene med løse elementer (møbler, parasoller etc.) er opp til hver enkelt beboer.

Balkongflagg

Plassering av holder for balkongflagg skal gjøres iht. retningslinjer fra styret. Det flagges iht norske flaggregler.

Fastmonterte elementer på rekkverk

Det tillates ikke elementer som bryter linjene som dannes av rekkverket. Blomsterkasser, krukker etc. plasseres slik at de kommer på innsiden av rekkverket for hver enkelt seksjon. Det skal ikke skrus eller spikres i topp av rekkverket.

Farge på gulv

Beboere velger selv farge på eventuell terrassebeis/olje som ønskes benyttet på balkonggulv. Signalfarger bør unngås. Overflatebehandling av utegulv bekostes av hver enkelt.

Ekstra skjermvegger på balkonger

Det kan etter søknad til styret tillates oppført ekstra skjermvegger etter følgende retningslinjer:

- Skjermvegger skal være uttrekkbare og ha ens grå farge på duk, fargekode ??, innkassing og beslag. Styret innhenter tilbud og formidler løsning til beboere som ønsker slik løsning
- Skjermvegger skal være montert på gulv, innenfor rekkverk, og ha høyde fra gulv på 1,5 m.
- Det tillates ikke skjermvegger som er faste og/ eller er montert oppå håndrekk på rekkverk
- Når skjermvegg ikke nyttes, skal den være inntrukket.

Belysning

Målsettingen er at belysning ikke skal være blendende eller forstyrrende for naboer. Samtidig vil en ha retningslinjer som gjør at lyspunktene framstår som ryddige og på linje når de oppfattes i sammenheng med øvrig belysning på huset. Supplerende utvendig belysning på vegg kan etter søknad til styret monteres etter følgende retningslinjer:

- Det skal benyttes ens armatur som er nedad strålende. Type og leverandør fastsettes av styret
- Armatur skal monteres av godkjent elektriker.

Private hagesoner på terreng

Avgrensning av privatsone mot fellesareal avklares med styret der grensene er uklare. Gulv og innredning av private soner, samt vedlikehold er hver enkelt eiers ansvar og plikt.

Gulv i private soner skal være i naturmaterialer som tre, stein, gress og lignende:

- Farge på plattinger velges individuelt, men signalfarger tillates ikke
- Det tillates ikke å dekke eventuelle plattinger med filt/duk/kunstgress.

Innredning av private soner med løse elementer (møbler, parasoller, etc.) er opp til hver enkelt beboer.

Sameiet Lilleby Triangel Sør - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 176 599	0	2 400 000	2 100 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		480 514	0	480 360	512 215
Andre tillegg	1	312 020	0	312 000	374 400
Andre driftsinntekter	2	54 000	0	0	0
Sum driftsinntekter		3 023 133	0	3 192 360	2 986 615
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-32 712	0	-46 530	-56 400
Styrehonorar		-232 000	0	-330 000	-400 000
Forretningsførerhonorar		-192 173	0	-150 000	-161 250
Honorar administrative tjenester		-8 222	0	-2 665	0
Eksterne honorar	4	-45 684	0	-18 375	-19 300
Kontingent/felleskostnader	5	-652 968	0	-652 000	-374 400
Drifts- og serviceavtaler	6	-293 859	0	-394 250	-227 275
Vaktmestertjenester		-148 315	0	-191 550	-34 000
Renholdstjenester		-282 466	0	-241 300	-93 520
Løpende vedlikehold	7	-250 451	0	-200 000	-512 000
Elektroniske fellesavtaler		-600 620	0	-480 360	-512 215
Forsikring		-283 123	0	-281 802	-254 000
Energi, felles		-61 184	0	-50 000	0
Andre driftsutgifter	8	-122 204	0	-90 000	-4 000
Sum driftskostnader		-3 205 980	0	-3 128 832	-2 648 360
DRIFTSRESULTAT		-182 847	0	63 528	338 255
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		42 592	0	16 000	30 000
Netto finansposter		42 592	0	16 000	30 000
Resultat før skattekostnad		-140 255	0	79 528	368 255
Ordinært resultat etter skatt		-140 255	0	79 528	368 255
ÅRSRESULTAT	9, 12	-140 255	0	79 528	368 255
Disponering av totalresultat:		-140 255	0	79 528	368 255
Overført fra annen egenkapital		-140 255	0	0	0

Sameiet Lilleby Triangel Sør - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	49 562	0
Forskutterte kostnader MBU	10	982 512	0
Periodiserte kostnader	10	347 914	0
Mellomregning Klare Finans	10	276 028	0
Opptjente renter	10	14 111	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	939 197	0
Sum omløpsmidler		2 609 324	0
SUM EIENDELER		2 609 324	0

Sameiet Lilleby Triangel Sør - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 141 301	0
Sum egenkapital		1 141 301	0
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		224 767	0
Forskutterte inntekter MBU		982 072	0
Påløpte kostnader		250 000	0
Annen kortsiktig gjeld		11 184	0
Sum kortsiktig gjeld		1 468 023	0
Sum gjeld		1 468 023	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 609 324	0

Sted: Trondheim, dato:25.03.2024

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Sameiet Lilleby Triangel Sør har i 2023 gjennomført fusjon med Sameiet Lilleby Triangel Sør B, Sameiet Lilleby Triangel Sør C, Sameiet Lilleby Triangel Sør D og Sameiet Lilleby Triangel Sør E. Sameiet Lilleby Triangel Sør E er overtakende sameie ved fusjonen. Fusjonen ble gjennomført med regnskapsmessig virkning fom 01.07.2023 etter kontinuitetsmetoden. Det er ikke betalt noe vederlag ved fusjonen.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg bod	187 020	0
Uteområder	125 000	0
Sum andre tillegg	312 020	0

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2023	2022
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	54 000	0
Sum andre inntekter	54 000	0

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	32 712	0
Sum personalkostnader	32 712	0

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	39 824	0
Juridisk rådgivning	5 860	0
Sum eksterne honorarer	45 684	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	652 968	0
Sum felleskostnad velforening/sameie	652 968	0

Av felleskostnad til velforening/sameie gjelder kr.340.968,- en ekstraordinær innbetaling for å dekke sameiets andel av kostnad for skallsikring hos parkeringssameiet.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	97 294	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	196 565	0
Sum drifts- og serviceavtaler	293 859	0

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	113 974	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	15 246	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	121 231	0
Sum vedlikehold	250 451	0

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Generalforsamling/års møte	31 450	0
Bankgebyrer	1 899	0
Andre gebyrer	88 787	0
Hjemmeside/internet/TV-abo	67	0
Andre kostnader	1	0
Sum andre driftsutgifter	122 204	0

Av andre gebyrer gjelder kr.71.436 kostnad til Trondheim Kommune i forbindelse med fusjon.

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-140 255	0
Innbetalt innskudd	1 281 556	0
Årets endring i disponible midler	1 141 301	0
Disponible midler i periodens slutt	1 141 301	0
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 141 301	0

Innbetalt innskudd gjelder inngående egenkapital fra de innfusjonerte sameiene.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	939 197	0
Sum bankinnskudd	939 197	0

Note 12 - EGENKAPITAL

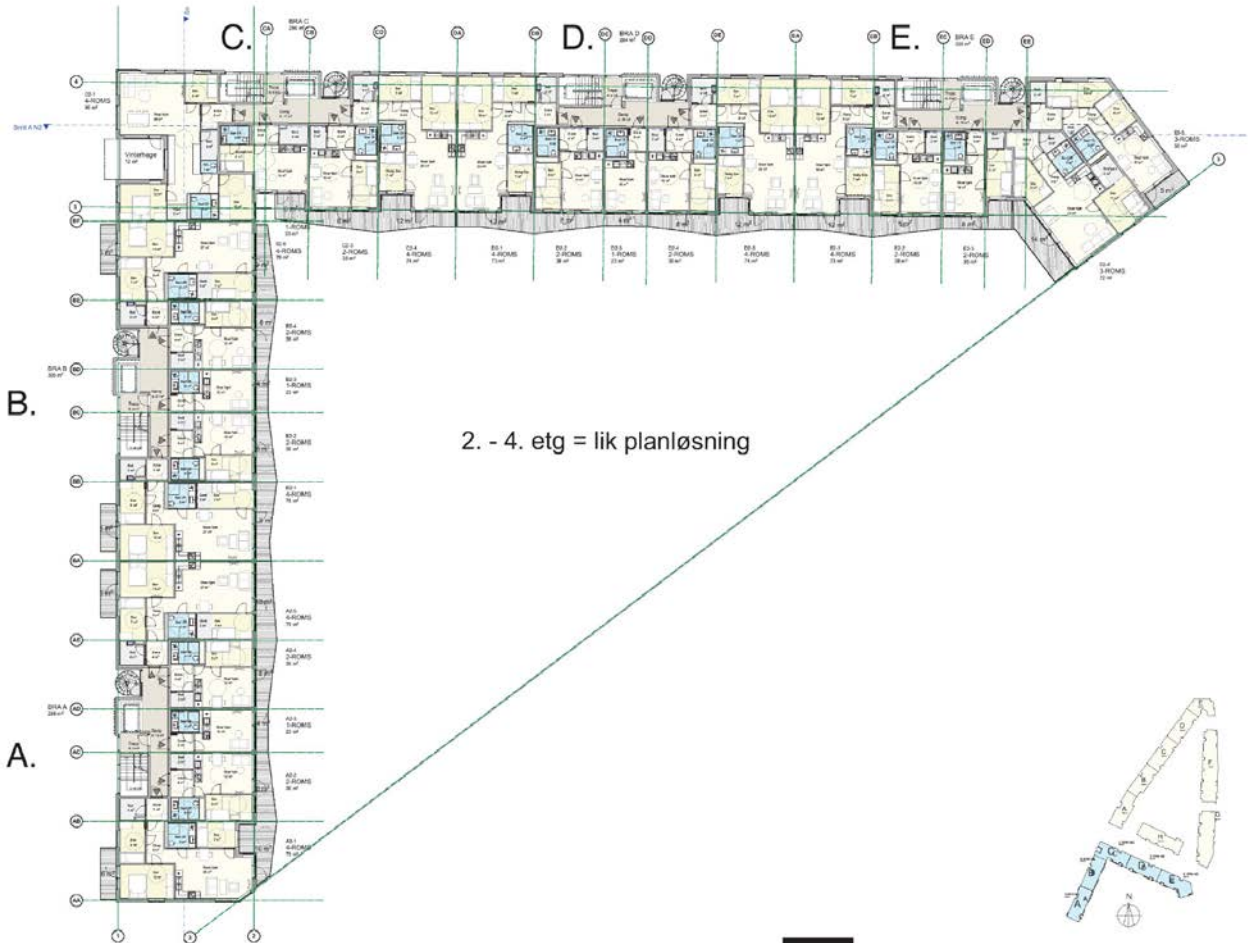
	2023	2022
Årets resultat	-140 255	0
Annen egenkapital 31.12	1 141 301	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 141 301	0



Parkering:
ca 232 sykkel p-plasser i kjeller
16 på bakken, 248 totalt.
ca 57 p-plasser, bredde 2,70

Boder:
Tot. 125

Leiligheter:
Tot. 125
Hvorav:
22 1-roms
51 2-roms
12 3-roms
40 4-roms



SKIBNES **ARKITEKTER AS**
 SBLA
 Dronningens gate 66, 2019 Skarbli
 T: 72 72 66 66 Faks: 72 72 66 66
 E: ark@skibnes.no arkitekt@skibnes.no
 Org nr: NO 148 147 154

1711.2 **LILLEBY TRIANGEL N2**
 PROSJ. NR: PROSJEKT

Rammesøknad
 FASE:

29.11.2019
 DATO:

A20-2 Plan 2-4
 TEGN. NR. INNHOLD:

1:300
 MALESTOKK:



SKIBNES ARKITEKTER AS <small>SKIA, Drivingsgate 66, 2019 Skovhusen Tlf: 72555555, Faks: 725 05555 E-post: arkitekt@skibnes.no Org.nr: NO 188 147 758</small>	1711.2	LILLEBY TRIANGEL N2	Rammesøknad	29.11.2019	A40-3	Fasader Nord og Vest N2	1:400
	PROSJEKTO NR:	PROSJEKT:	FASE:	DATE:	TEGN NR:	INNHOOLD:	MALESTOKK:



SKIBNES ARKITEKTER AS <small>SKAL Dronningens gate 66, 2019 Skovhoen T: 72752661 F: 72752664 E: ark@skibnes.no Org nr: NO 169 147 154</small>	1711.2	LILLEBY TRIANGEL N2	Rammesøknad	29.11.2019	A40-4	Fasader Sør N2	1:400
	PROSJEKT NR:	PROSJEKT:	FASE:	DATE:	TEGN NR:	INNHOOLD:	MALESTOKK:



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

NORGESHUS AS

Postboks 161
7223 MELHUS

Vår saksbehandler Kristoffer Sigurdsson Østrøm	Saksnummer BYGG-20/85101 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 01.07.2022
---	---	---------------	--------------------

Lilleby Triangel felt N2 (415/255), midlertidig brukstillatelse for oppføring av leilighetsbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/255/0/0
Bygningsnummer:	300802743, 300802734
Ansvarlig søker:	NORGESHUS AS
Tiltakshaver:	LADEJARLEN UTVIKLING AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Kristoffer Sigurdsson Østrøm
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LADEJARLEN UTVIKLING AS

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14 Trondheim	Telefon: +47 72542500	Organisasjonsnummer.: NO 989 091 565
			E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknad om midlertidig brukstillatelse den 07.06.2022. Det ble opplyst om fra ansvarlig søker at revidert gjennomføringsplan vil bli ettersendt. Søknaden ble supplert med revidert redegjørelse og gjennomføringsplan den 29.06.2022. Byggesakskontoret ga foreløpig tilbakemelding om at det ikke kunne gis brukstillatelse basert på mottatt dokumentasjon i e-post med dokumentnr. BYGG-20/85101-66 datert 30.06.2022. Søknaden ble komplettert 30.06.2022, og byggesakskontoret legger dokumentasjon mottatt 30.06.2022 til grunn for behandling av søknad om midlertidig brukstillatelse.

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

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- Bygg A, B og C
- Utomhusareal
- Adkomstveg til og med innkjøring til p-kjeller

For de delene av tiltaket det søkes om midlertidig brukstillatelse for gjenstår følgende arbeid basert på mottatt dokumentasjon:

- Innmåling av tiltak
- Noe plenarbeid
- Finregulering av luftmengder i trappeoppgang

Dere må utføre gjenstående arbeid på de nå omsøkte delene av tiltaket innen 01.08.2022.

Byggesakskontorets vedtak legger til grunn at rekkefølgekrav i § 7 i reguleringsplan r20130048 ivaretas i tiltaket.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

NORGESHUS AS

Postboks 161
7223 MELHUS

Vår saksbehandler
Ida Berg Hanssen

Saksnummer
BYGG-20/85101
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Iren Hansen

Dato
05.08.2022

Lilleby Triangel felt N2 (415/255), midlertidig brukstillatelse for resterende leiligheter og uteareal, unntatt næringsarealet i sokkel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 415/255/0/0
Bygningsnummer: 300802743, 300802734
Ansvarlig søker: NORGESHUS AS
Tiltakshaver: LADEJARLEN UTVIKLING AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ida Berg Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LADEJARLEN UTVIKLING AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 08.07.2022.

Det er i vedtak BYGG-20/85101-65, datert 01.07.2022, gitt midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- Bygg A, B og C
- Utomhusareal
- Adkomstveg til og med innkjøring til p-kjeller



Figur 1 Situasjonsplan

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

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- Resterende del av tiltaket, med unntak av næringsdel i sokkel

For de delene av tiltaket det søkes om midlertidig brukstillatelse for gjenstår følgende arbeid basert på mottatt dokumentasjon:

- Innregulering av luftmengder, gjøres før innflytting
- Innmåling av tiltak

Byggesakskontoret legger til grunn at tiltaket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå til å tas i bruk. **Dere må utføre gjenstående arbeid på de nå omsøkte delene av tiltaket innen 04.09.2022.**

Dato for søknad om ferdigattest er angitt til 01.07.2023.

Byggesakskontorets vedtak legger til grunn at rekkefølgekrav i § 7 i reguleringsplan r20130048 ivaretas i tiltaket.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i

forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken.

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



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

NORGESHUS AS

Postboks 161
7223 MELHUS

Vår saksbehandler Ida Berg Hanssen	Saksnummer BYGG-20/85101 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Iren Hansen	Dato 25.08.2022
---------------------------------------	---	------------------------------	--------------------

Lilleby Triangel felt N2 (415/255), midlertidig brukstillatelse for næringsareal

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/255/0/0
Bygningsnummer:	300802743, 300802734
Ansvarlig søker:	NORGESHUS AS
Tiltakshaver:	LADEJARLEN UTVIKLING AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ida Berg Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LADEJARLEN UTVIKLING AS

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14 Trondheim	Telefon: +47 72542500	Organisasjonsnummer.: NO 989 091 565
		E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret	

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 19.08.2022.

Det er i vedtak BYGG-20/85101-65 og BYGG-20/85101-70 gitt midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- Bygg A, B, C, D og E, med unntak av næringsareal
- Utomhusareal
- Adkomstveg til og med innkjøring til p-kjeller



Figur 1 Situasjonsplan

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

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- Næringsareal

For de delene av tiltaket det søkes om midlertidig brukstillatelse for gjenstår følgende arbeid basert på mottatt dokumentasjon:

- Montasje av ventiler og innregulering
- Innerdører og listverk (tømrerarbeid)

Dere må utføre gjenstående arbeid på de nå omsøkte delene av tiltaket innen 25.09.2022.

Byggesakskontorets vedtak legger til grunn at rekkefølgekrav i reguleringsplan r20130048 ivaretas i tiltaket.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i

forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken.

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



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

NORGESHUS AS

Postboks 161
7223 MELHUS

Vår saksbehandler Ida Berg Hanssen	Saksnummer BYGG-20/85101 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Iren Hansen	Dato 19.12.2022
---------------------------------------	---	------------------------------	--------------------

Lilleby Triangel felt N2 (415/255), leilighetsbygg med næringsarealer, innvilget utvidet frist for midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/255/0/0
Bygningsnummer:	300802743, 300802734
Ansvarlig søker:	NORGESHUS AS
Tiltakshaver:	LADEJARLEN UTVIKLING AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om endring av tillatelse og vi innvilger utvidet frist av midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

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

Ida Berg Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LADEJARLEN UTVIKLING AS

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14 Trondheim	Telefon: +47 72542500	Organisasjonsnummer.: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no			
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret			

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**Generell informasjon**

Vi mottok søknaden 05.12.2022 Dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder endring av fristene for midlertidig brukstillatelse i delegasjonsvedtakene:

- BYGG-20/85101-65 Lilleby Triangel felt N2 (415/255), midlertidig brukstillatelse for oppføring av leilighetsbygg, datert 01.07.2022
- BYGG-20/85101-70 Lilleby Triangel felt N2 (415/255), midlertidig brukstillatelse for resterende leiligheter og uteareal, unntatt næringsarealet i sokkel, datert 05.08.2022
- BYGG-20/85101-77 Lilleby Triangel felt N2 (415/255), midlertidig brukstillatelse for næringsareal, datert 25.08.2022

Det er søkt om å endre/forlenge fristen for midlertidig brukstillatelse til 01.01.2024.

Byggeprosjektet

Ansvarlig søker skriver følgende:

Vi viser til deres ref.nr. 20/8510 og til rammetillatelse gitt den 29.04.2022 for tiltak på eiendom Stjørdals. 3. gnr/bnr. 215/255. Det er gitt 5 igangsettingstillatelser + dispensasjoner. Det er gitt midlertidig brukstillatelse for både næringsdelen og boligdelen i byggetrinn N2- sør.

Det er tidligere gitt brukstillatelser, da det har vært flere byggetrinn innen felt N2. Hele utbyggingen for boligene og felles utomhusområder er ferdig med unntak av noe asfaltering (som ikke er søknadspliktig arbeid). Det er rekkefølgekrav knyttet til ferdigattest, og oppfølging av dette har i hovedsak avhengighet i forhold til andre boligområder og utbyggere, som tiltakshaver i dette prosjektet ikke rår over.

På vegne av Ladejarlen Utvikling AS oversendes søknad om forlenget midlertidig brukstillatelse med frist til 01.01.2024.

Det er ingen gjenstående arbeider i forbindelse med bygningsmassen.

Samsvarserklæringer for utføring og kontrollerklæringer for uavhengig kontroll er mottatt.

Vurdering

Tiltaket vil først kunne få ferdigattest når alle rekkefølgekrav i reguleringsplanen er oppfylt. Det er ingen gjenstående arbeider med bebyggelsen i Lilleby Triangel felt N2, det er forhold som er knyttet til rekkefølgekrav og andre utbygginger i området som gjør at det ikke kan omsøkes ferdigattest på dette tidspunktet.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden om endring av tillatelse, og utvidet frist for midlertidig brukstillatelse.

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger gjeldende gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i

forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken.

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



NORGESHUS AS

Postboks 161
7223 MELHUS

Vår saksbehandler
Ida Berg Hanssen

Saksnummer
BYGG-20/85101
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Iren Hansen

Dato
26.01.2024

Stjørdalsveien 3 - Lilleby Triangel felt N2 (415/255), forlenget frist for midlertidig brukstillatelse

Eiendom
(gnr/bnr/fnr/snr): 415/255/0/0
Bygningsnummer: 300802743, 300802734
Ansvarlig søker: NORGESHUS AS
Tiltakshaver: LADEJARLEN UTVIKLING AS

Deres anmodning om forlengelse av fristen for når gjenstående arbeid skal være utført er mottatt Byggesakskontoret 04.01.2024.

Forlengelse av frist gjelder følgende midlertidige brukstillatelser:

- BYGG-20/85101-65 Lilleby Triangel felt N2 (415/255), midlertidig brukstillatelse for oppføring av leilighetsbygg, datert 01.07.2022
- BYGG-20/85101-70 Lilleby Triangel felt N2 (415/255), midlertidig brukstillatelse for resterende leiligheter og uteareal, unntatt næringsarealet i sokkel, datert 05.08.2022
- BYGG-20/85101-77 Lilleby Triangel felt N2 (415/255), midlertidig brukstillatelse for næringsareal, datert 25.08.2022

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at tidsfristen i den gitte midlertidige brukstillatelsen ikke berører bruken av tiltaket, men kun refererer til når de gjenstående manglene skal være utført. Det vil dermed fremdeles være lovlig å benytte tiltaket etter den angitte fristen. Tiltaket vil først kunne få ferdigattest når alle rekkefølgekrav i reguleringsplanen er oppfylt. Det er

ingen gjenstående arbeider med bebyggelsen i Lilleby Triangel felt N2, det er forhold som er knyttet til rekkefølgekrav og andre utbygginger i området som gjør at det ikke kan omsøkes ferdigattest på dette tidspunktet. På bakgrunn av innsendt dokumentasjon finner Byggesakskontoret å kunne forlenge fristen for når de gjenstående arbeidene skal være utført.

Ny frist settes til 01.01.2025.

Henvendelser kan gjøres til Ida Berg Hanssen som kan treffes på telefon 47 51 35 71. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-20/85101 ved alle henvendelser.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkens gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-20/85101

Dato
26.01.2024

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ida Berg Hanssen
saksbehandler


Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LADEJARLEN UTVIKLING AS

Melding til tinglysing

Det er ført en sammenslåing i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Sammenslåing av matrikkelenheter
 Matrikkelenheten(e) som utgår har seksjoner som omnummereres til bestående matrikkelenhet

Løpenummer for forretning: 613724540
 Vedlegg: Ja



Doknr.: 450409 Tinglyst: 03.05.2023
 STATENS KARTVERK

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
942110464

Navn
TRONDHEIM KOMMUNE

Adresse
Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Ulik hjemmelshaver: JA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
946629243

Navn
TOBB BOLIGBYGGELAGET

Bruksenhe
Postboks 2424 Torgarden, 7005 TRONDHEIM

Seksjoner som skal omnummereres										
Seksjon skal omnummereres fra										
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Sameiebrøk
5001	415	278	0	1	71 / 1326	5001	415	281	0	30
5001	415	278	0	2	40 / 1326	5001	415	281	0	31
5001	415	278	0	3	24 / 1326	5001	415	281	0	32
5001	415	278	0	4	23 / 1326	5001	415	281	0	33
5001	415	278	0	5	38 / 1326	5001	415	281	0	34
5001	415	278	0	6	39 / 1326	5001	415	281	0	35
5001	415	278	0	7	39 / 1326	5001	415	281	0	36
5001	415	278	0	8	81 / 1326	5001	415	281	0	37
5001	415	278	0	9	38 / 1326	5001	415	281	0	38
5001	415	278	0	10	23 / 1326	5001	415	281	0	39
5001	415	278	0	11	38 / 1326	5001	415	281	0	40
5001	415	278	0	12	79 / 1326	5001	415	281	0	41
5001	415	278	0	13	81 / 1326	5001	415	281	0	42
5001	415	278	0	14	38 / 1326	5001	415	281	0	43
5001	415	278	0	15	23 / 1326	5001	415	281	0	44
5001	415	278	0	16	38 / 1326	5001	415	281	0	45
5001	415	278	0	17	79 / 1326	5001	415	281	0	46
5001	415	278	0	18	81 / 1326	5001	415	281	0	47

Seksjoner som skal omnummereres til

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
5001	415	281	0	30	71 / 5827
5001	415	281	0	31	40 / 5827
5001	415	281	0	32	24 / 5827
5001	415	281	0	33	23 / 5827
5001	415	281	0	34	38 / 5827
5001	415	281	0	35	39 / 5827
5001	415	281	0	36	39 / 5827
5001	415	281	0	37	81 / 5827
5001	415	281	0	38	38 / 5827
5001	415	281	0	39	23 / 5827
5001	415	281	0	40	38 / 5827
5001	415	281	0	41	79 / 5827
5001	415	281	0	42	81 / 5827
5001	415	281	0	43	38 / 5827
5001	415	281	0	44	23 / 5827
5001	415	281	0	45	38 / 5827
5001	415	281	0	46	79 / 5827
5001	415	281	0	47	81 / 5827

Rett kopi/kopi bekrefte
 Trondheim kommune

Enhet for kart og arkitektur
14/4-23 Bent Bonh

14.04.2023 06:36

Side 1 av 5

Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra				Seksjon skal omnummereres til				Fnr	Snr	Sameiebrøk
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Knr	Gnr	Bnr	Fnr			
5001	415	278	0	5001	415	281	0	48	38 / 5827	
5001	415	278	0	5001	415	281	0	49	23 / 5827	
5001	415	278	0	5001	415	281	0	50	38 / 5827	
5001	415	278	0	5001	415	281	0	51	79 / 5827	
5001	415	278	0	5001	415	281	0	52	81 / 5827	
5001	415	278	0	5001	415	281	0	53	38 / 5827	
5001	415	278	0	5001	415	281	0	54	156 / 5827	
5001	415	279	0	5001	415	281	0	55	35 / 5827	
5001	415	279	0	5001	415	281	0	56	24 / 5827	
5001	415	279	0	5001	415	281	0	57	35 / 5827	
5001	415	279	0	5001	415	281	0	58	96 / 5827	
5001	415	279	0	5001	415	281	0	59	39 / 5827	
5001	415	279	0	5001	415	281	0	60	76 / 5827	
5001	415	279	0	5001	415	281	0	61	38 / 5827	
5001	415	279	0	5001	415	281	0	62	35 / 5827	
5001	415	279	0	5001	415	281	0	63	96 / 5827	
5001	415	279	0	5001	415	281	0	64	76 / 5827	
5001	415	279	0	5001	415	281	0	65	38 / 5827	
5001	415	279	0	5001	415	281	0	66	35 / 5827	
5001	415	279	0	5001	415	281	0	67	96 / 5827	
5001	415	279	0	5001	415	281	0	68	76 / 5827	
5001	415	279	0	5001	415	281	0	69	38 / 5827	
5001	415	279	0	5001	415	281	0	70	35 / 5827	
5001	415	279	0	5001	415	281	0	71	96 / 5827	
5001	415	279	0	5001	415	281	0	72	76 / 5827	
5001	415	279	0	5001	415	281	0	73	38 / 5827	
5001	415	279	0	5001	415	281	0	74	135 / 5827	
5001	415	279	0	5001	415	281	0	75	133 / 5827	
5001	415	279	0	5001	415	281	0	76	63 / 5827	
5001	415	279	0	5001	415	281	0	77	162 / 5827	
5001	415	280	0	5001	415	281	0	78	36 / 5827	
5001	415	280	0	5001	415	281	0	79	24 / 5827	

Retf. kopi/kopi bekrefetes

Side 2 av 5

Trondheim kommune

Enhet for kart og arkitektur

14/4-23 Børge B. K.

14.04.2023 06:36

Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra			Seksjon skal omnummereres til			Sameiebrøk		
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Knr	Gnr	Bnr	Snr
5001	415	280	0	3	5001	415	281	80
5001	415	280	0	4	5001	415	281	81
5001	415	280	0	5	5001	415	281	82
5001	415	280	0	6	5001	415	281	83
5001	415	280	0	7	5001	415	281	84
5001	415	280	0	8	5001	415	281	85
5001	415	280	0	9	5001	415	281	86
5001	415	280	0	10	5001	415	281	87
5001	415	280	0	11	5001	415	281	88
5001	415	280	0	12	5001	415	281	89
5001	415	280	0	13	5001	415	281	90
5001	415	280	0	14	5001	415	281	91
5001	415	280	0	15	5001	415	281	92
5001	415	280	0	16	5001	415	281	93
5001	415	280	0	17	5001	415	281	94
5001	415	280	0	18	5001	415	281	95
5001	415	280	0	19	5001	415	281	96
5001	415	280	0	20	5001	415	281	97
5001	415	280	0	21	5001	415	281	98
5001	415	280	0	22	5001	415	281	99
5001	415	280	0	23	5001	415	281	100
5001	415	280	0	24	5001	415	281	101
5001	415	280	0	25	5001	415	281	102
5001	415	280	0	26	5001	415	281	103
5001	415	280	0	27	5001	415	281	104

Matrikkelenheter som skal utgå / settes historisk

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetsstype
5001	415	278	Anleggseiendom
5001	415	279	Anleggseiendom
5001	415	280	Anleggseiendom

Matrikkelenheter som skal bestå

Reit kopi/kopi bekrefte

Side 3 av 5

 Trondheim kommune
 Enhet for kart og arkitektur
 14.04.23 *Børve Børve*

14.04.2023 06:36

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetsnr	Tinglyst			
5001	415	281	Anleggseiendom	Ja			
Seksjoner på bestående matrikkelenheter							
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
5001	415	281	0	1	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	2	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	3	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	4	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	5	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	6	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	7	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	8	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	9	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	10	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	11	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	12	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	13	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	14	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	15	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	16	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	17	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	18	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	19	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	20	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	21	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	22	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	23	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	24	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	25	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	26	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	27	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	28	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	29	Boligseksjon	Nei	Nei

Rett kopi/kopi bekreftes
 Trondheim kommune
 Enhet for kart og arkitektur
 14/4-23 Beak Byggekl

 **Melding til tinglysing**

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelforskrift § 10 3.ledd

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
14.4.23 *Bert Brnk*

14.04.2023 06:36

Side 5 av 5

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn TRONDHEIM	Kommunens adresse POSTBOKS 2300 TORGARDEN 7004 TRONDHEIM	Kontaktperson BRYNHILDSEN

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn Boligbyggelaget TOBB	Fødselsnr./Org.nr. 946 629 243	Sameiets org.nr.	Telefonnummer 452 03 124
Adresse PB 2424 Torgarden	Postnummer 7005	Poststed TRONDHEIM	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 5001	Kommunens navn Trondheim	Gårdsnr. 415	Bruksnr. 281	Festenr.

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))				
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)	
	se vedlegg	se vedlegg - hjemmelsdokument		

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
30	B	71	B
31	B	40	B
32	B	24	B
33	B	23	B
34	B	38	B
35	B	39	B
36	B	39	B
37	B	81	B
38	B	38	B
39	B	23	B
		Nevner = 5827	

Dato 27.02.2023	Innsenderens underskrift <i>Tine høyk</i>	Rett kopi/kopi bekreftes Trondheim kommune Enhet for kart og arkitektur 4/4-23 Beat Brynhild
---------------------------	--	---

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Opprettelse av 104 nye seksjoner i forbindelse med sammenslåing av Sameiet Lilleby Triangel Sør B (gnr. 415, bnr. 278 i Trondheim kommune), Sameiet Lilleby Triangel Sør C (gnr. 415, bnr. 279 i Trondheim kommune), Sameiet Lilleby Triangel Sør D (gnr. 415, bnr. 280 i Trondheim) og Sameiet Lilleby Triangel Sør E (gnr. 415, bnr. 281 i Trondheim kommune). Sammenslåingen skjer ved reseksjonering av eiendommen gnr. 415, bnr. 281 i Trondheim kommune. Sameiet Lilleby Triangel Sør E blir det overtagende sameiet og Sameiet Lilleby Triangel Sør B, Sameiet Lilleby Triangel Sør C og Sameiet Lilleby Triangel Sør D blir de utgående sameiene. Ingen endringer av seksjonenes hoved- eller tilleggsdeler.

Den relative eierbrøken mellom sameiene forrykkes ikke. Alle seksjoner opprettes telleren i sameiebrøken, mens nevneren i de 4 sameiene slås sammen slik at ny nevner utgjør totalen av disse. holder

Anleggs-
Grunneiendommene gnr. 415, bnr. 278, gnr. 415 bnr. 279, bnr. 415, bnr. 280 og gnr. 415, bnr. 281 vil bli sammenslått til en grunn-
eiendom i forbindelse med reseksjoneringen. anleggs-

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt 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) alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) reseksjoneringen 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 reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

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

Dato
27.02.2023

Innsenderens underskrift

Trine Løyte

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune

Enhet for kart og arkitektur

4/1-23 Bernt Børje L

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

Side 2 av 5

8. Egenerklæring om at lovens tillegsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen 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

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. 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 seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
		<i>Se vedlegg</i>	

Dato	Innsenderens underskrift
27.02.2023	<i>Trine høyte</i>

Rett kopi/kopi bekreftes
 Trondheim kommune

Enhet for kart og arkitektur
4/4-23 Bent Børhaug

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

12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
<input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato	Underskrift <i>Se Vedlegg</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift <i>Styrenes Signatur</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fyller inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. <i>5001</i>	Kommunens navn <i>TRONDHEIM</i>	Gårdsnr. <i>415</i>	Bruksnr. <i>281</i>	Festenr.	Seksjonsnummer <i>30-104</i>
Dato <i>4/4-23</i>	Underskrift <i>Bernt Brynhild</i>	Stempel TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim			

Dato <i>27.02.2023</i>	Innsenderens underskrift <i>Tine høyte</i>
---------------------------	---

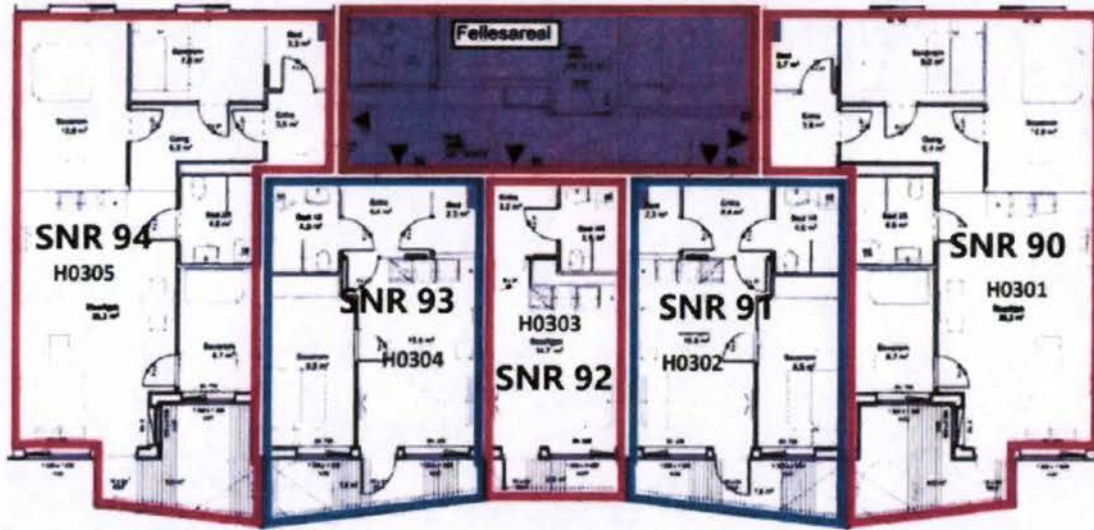
Rett kopi/kopi bekrefte
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
4/4-23 Bernt Brynhild

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
40	B	38	B
41	B	79	B
42	B	81	B
43	B	38	B
44	B	23	B
45	B	38	B
46	B	79	B
47	B	81	B
48	B	38	B
49	B	23	B
50	B	38	B
51	B	79	B
52	B	81	B
53	B	38	B
54	B	156	B
55	B	35	B
56	B	24	B
57	B	35	B
58	B	96	B
59	B	39	B
60	B	76	B
61	B	38	B
62	B	35	B
63	B	96	B
64	B	76	B
65	B	38	B
66	B	35	B
67	B	96	B
68	B	76	B
69	B	38	B
70	B	35	B
71	B	96	B
72	B	76	B
73	B	38	B
		Nevner = 5827	

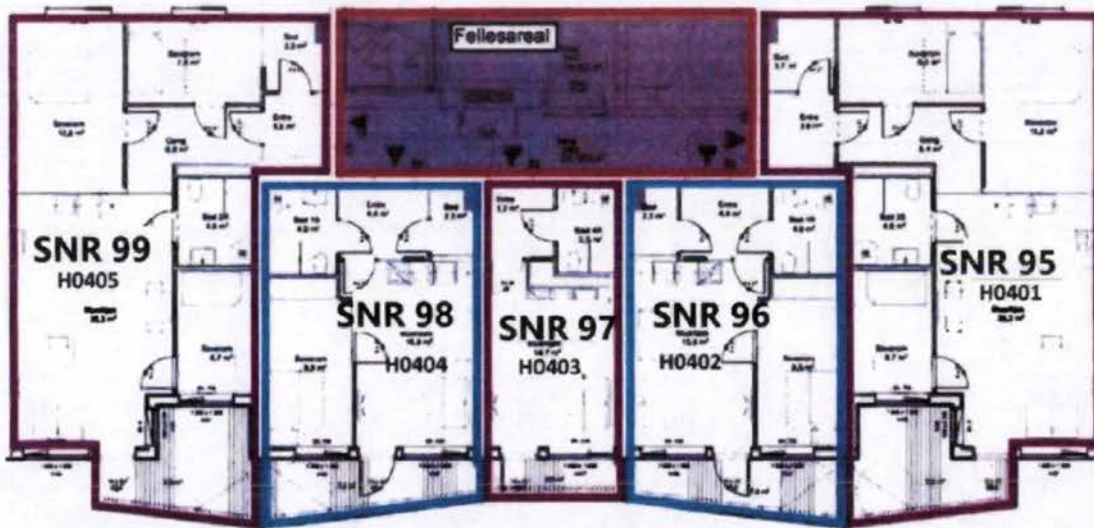
Dato 27.02.2023	Innsenderens underskrift <i>Trine Høye</i>	Rettskopi/kopi bekreftes Trondheim kommune Enhet for kart og arkitektur <i>4/4-23 BEAR Bmk L</i>
--------------------	---	--



3.etasje



4.etasje



Reseksjonering
Gnr: 415 Bnr: 281 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202309038
Dato: 04.04.2023 Side 11/12



Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

5001 - Trondheim

415

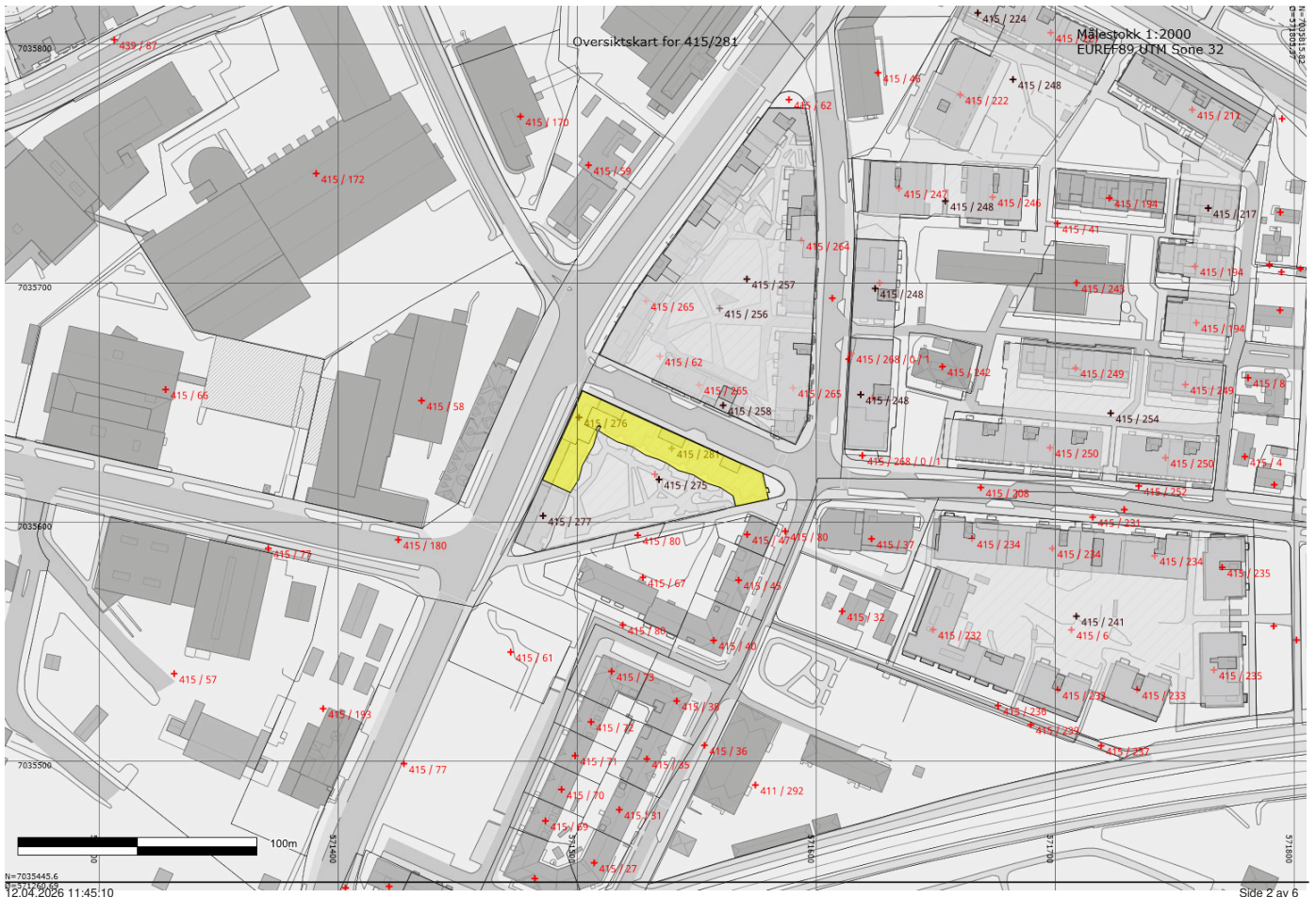
281

0

98

Orientering om matrikkelkart

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



Areal og koordinater

Areal: 1508,73

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem:

EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7035630,55

Øst: 571539,80

Ytre avgrensning

Løpenr	Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	7035654,84	571502,31	Ikke spesifisert 28,52	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
2	7035642,94	571528,22	Ikke spesifisert 28,30	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
3	7035631,15	571553,95	Ikke spesifisert 8,45	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
4	7035627,63	571561,63	Ikke spesifisert 5,39	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
5	7035625,38	571566,54	Ikke spesifisert 2,73	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
6	7035624,24	571569,02	Ikke spesifisert 9,46	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
7	7035620,30	571577,61	Ikke spesifisert 6,32	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
8	7035614,15	571579,03	Ikke spesifisert 1,00	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
9	7035614,37	571580,01	Ikke spesifisert 2,04	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
10	7035612,38	571580,47	Ikke spesifisert 1,00	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
11	7035612,16	571579,49	Ikke spesifisert 2,69	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
12	7035609,54	571580,10	Ikke spesifisert 11,93	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
13	7035606,86	571568,47	Ikke spesifisert 0,17	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
14	7035607,02	571568,43	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	

12.04.2026 11:45:11

Side 4 av 6

			1,99				
15	7035606,58	571566,50	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			4,47				
16	7035610,93	571565,48	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			6,60				
17	7035614,39	571559,85	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,79				
18	7035616,15	571554,34	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			6,65				
19	7035619,63	571548,67	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			6,65				
20	7035621,65	571542,34	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,79				
21	7035624,68	571537,40	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,60				
22	7035626,18	571534,13	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,79				
23	7035627,94	571528,61	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			6,65				
24	7035631,42	571522,94	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			6,65				
25	7035633,44	571516,61	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,79				
26	7035636,47	571511,67	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,08				
27	7035638,08	571509,05	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,03				
28	7035639,92	571509,90	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,21				
29	7035640,43	571508,80	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,16				
30	7035638,45	571507,91	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,25				
31	7035638,22	571507,81	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	

			0,93				
32	7035637,85	571508,66	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			6,40				
33	7035631,73	571506,77	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,79				
34	7035626,77	571503,78	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,60				
35	7035623,49	571502,31	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,79				
36	7035617,95	571500,60	Ikke spesifisert	Umerket	45 Digitalisert fra ortofoto	10	
			6,65				
37	7035612,26	571497,17	Ikke spesifisert	Umerket	45 Digitalisert fra ortofoto	10	
			12,68				
38	7035617,43	571485,60	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			28,30				
39	7035643,27	571497,16	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			12,67				



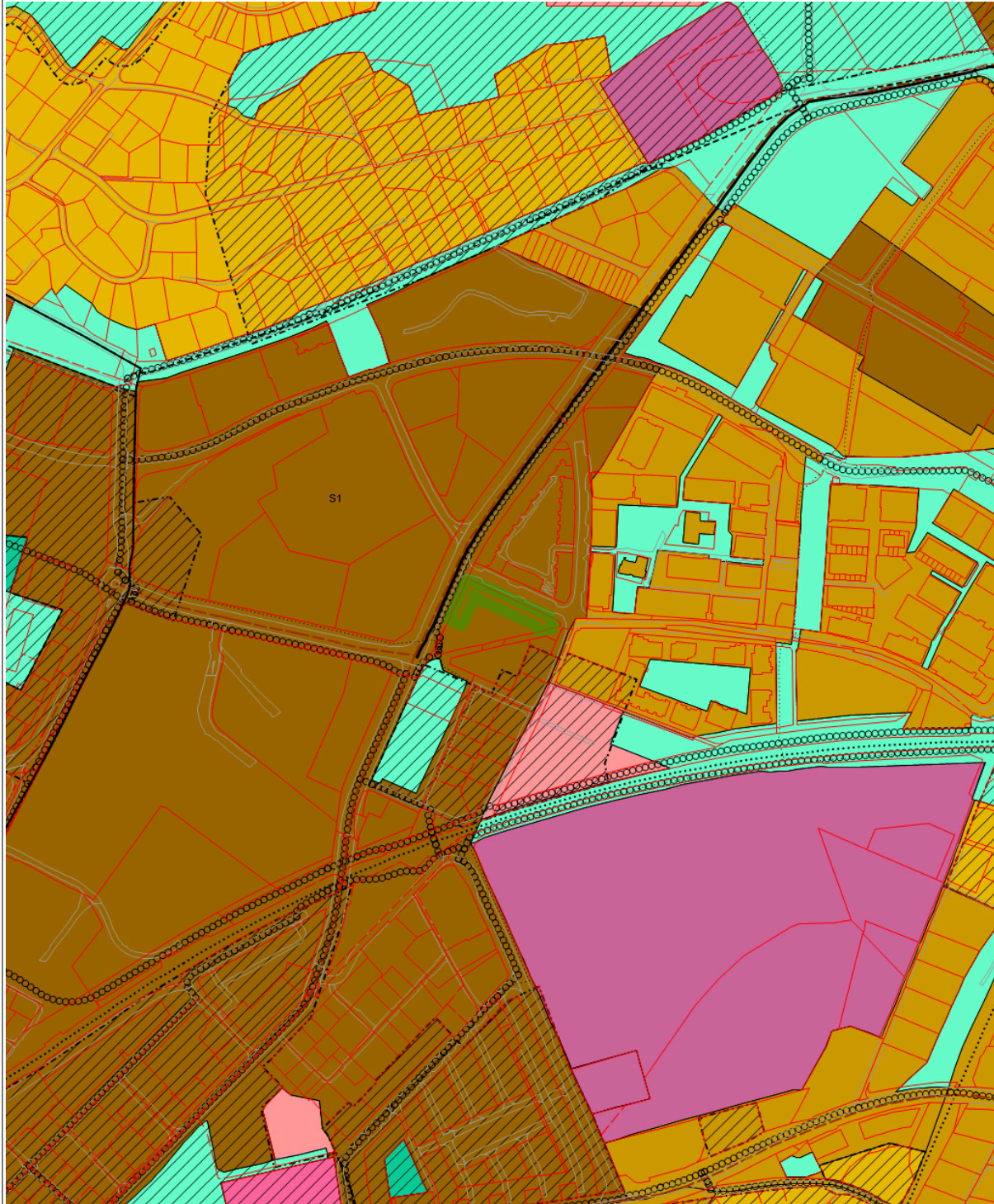
Trondheim

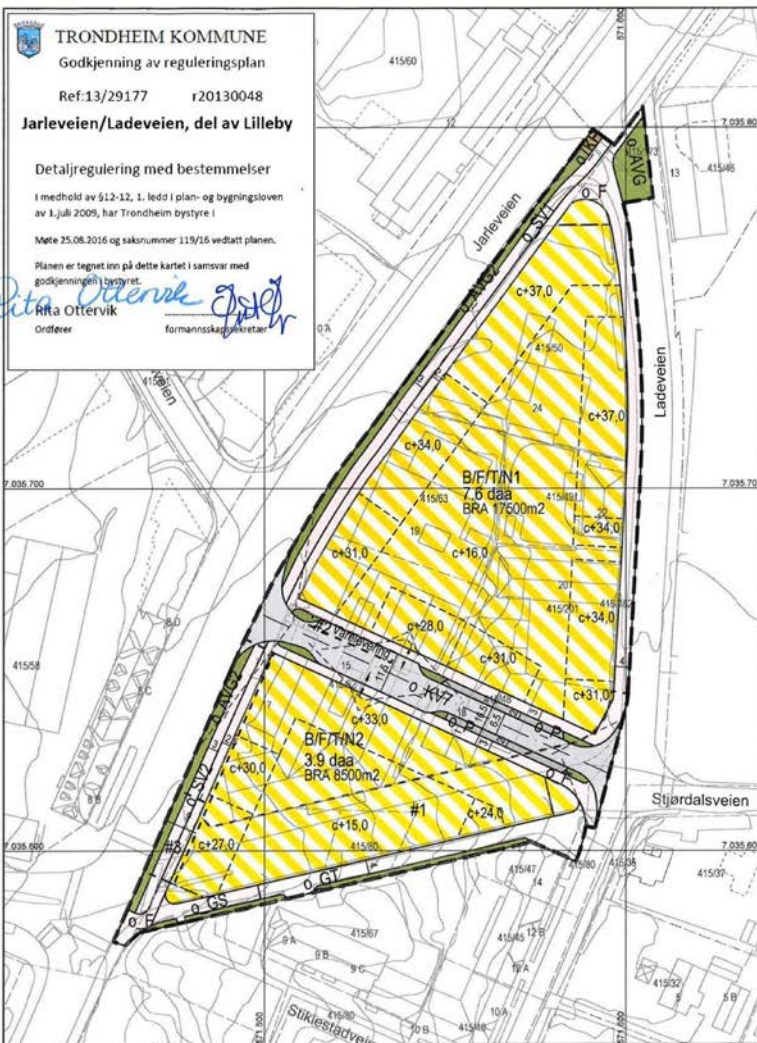
Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 281	Fnr: 0	Snr: 19
Adresse:	Stjørdalsveien 3M 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:5000





TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan
 Ref:13/29177 r20130048
Jarleveien/Ladeveien, del av Lilleby

Detaljregulering med bestemmelser
 I medhold av §12-12, 1, ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i møte 25.08.2016 og saknummer 119/16 vedtatt planen.
 Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningens bestemmelser.

Pita Ottervik
 RITA OTTERVIK
 Ordfører formannskapet

TEGNFORKLARING
 PBL § 12 REGULERINGSPLAN

- §12-7 AREALFORMÅL**
- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) Bolig/forretning/tjenesteyting/næring
- 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
- Kjøreveg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Gatetun (2014)
 - Gang-/sykkelveg (2015)
 - Sykkelveg/-felt (2017)
 - Annen veggrunn - grantareal (2019)
 - Kollektivholdeplass (2073)
 - Parkeringsplasser (2082)
- §12-7 BESTEMMELSER**
- #1 - Eksisterende kjøreveg
 - #2 - Varelevering
 - #3 - Superbussholdeplass
- JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER**
- Plangrense
 - Grense for arealformål
 - Byggegrense
 - Regulert senterlinje
 - Friskitlinje
 - Linje for regulert høyde
 - Grense for bestemmelsesområde
 - Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Karttrekk pr dato: juni 2016
 Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m 0 10 20 30 40 50 m

TRONDHEIM KOMMUNE
 Detaljregulering av
Jarleveien/Ladeveien, del av Lilleby



Målestokk 1:1000 (A3)

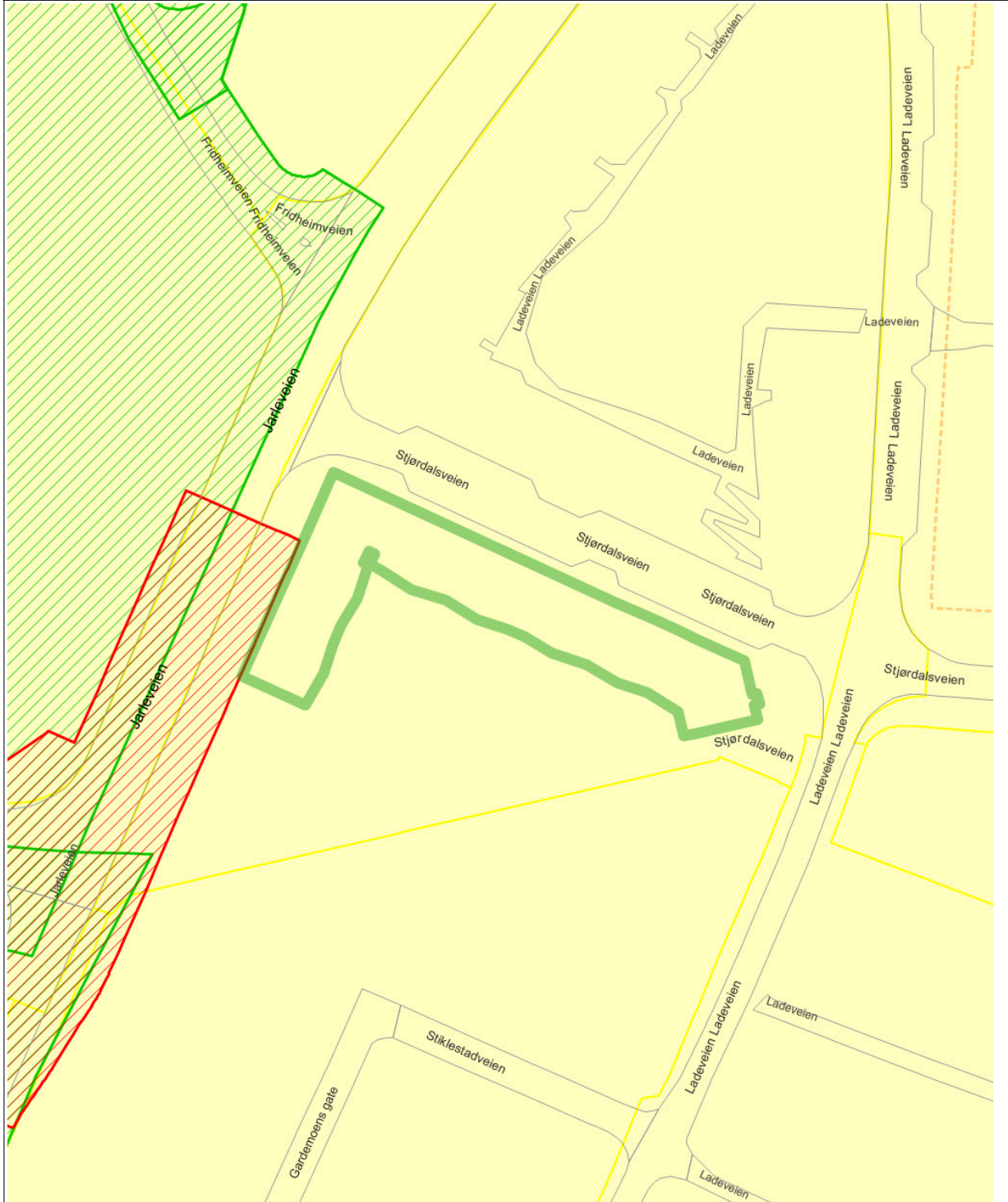
Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Just. Ny Stjørdalsv. Superbussholdep.	20.04.2016	BH			
Holdeplass s. buss, GS gm i Stjørdalsv	20.04.2016	BH			
Til sluttbehandling	06.06.2016	BM/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	19.03.2014	
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	12.06.2015	
Behandlet i byrådsrådet/planutvalget - utsatt	20.10.2015 - utsatt	
Behandlet i byrådsrådet/planutvalget - utsatt	03.11.2015 - utsatt	
Behandlet i byrådsrådet/planutvalget	24.11.2015	
Offentlig ettersyn	01.12.2015 – 14.01.2016	
Behandlet i byrådsrådet/planutvalget	28.06.2016	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	11.08.2016	
Godkjent i bystyret	25.08.2016	

Plan utarbeidet av: Pir II AS
 Planen er fremmet av: Koterg Bygg AS
 Dato: 10.04.2015

Reguleringsplannr: r20130048
 Kommunens saknr: 13/29177

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 281	Fnr: 0		Snr: 19
	Adresse:	Stjørdalsveien 3M				7066 TRONDHEIM
	Annen info:					





TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20130048

Arkivsak:13/29177

Jarleveien/Ladeveien, del av Lilleby, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 6.6.2016
Dato for godkjenning av bystyret : 25.8.2016

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Pir II AS, datert 10.4.2015, revidert senest 6.6.2016.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for kombinasjon av bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og næringsbebyggelse.

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig, forretning, tjenesteyting, næring (B/F/T/N1, B/F/T/N2)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (o_KV7)
- Fortau (o_F)
- Gatetun (o_GT)
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt (o_SV1 og o_SV 2)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)
- Kollektivholdeplass (o_KH)
- Parkeringsplasser (o_P)

BESTEMMELSESMRÅDER

- Bestemmelsesområde (#1), eksisterende kjøreveg (benyttes som adkomst til Lillebyområdet frem til o_KV7 er ferdig).
- Bestemmelsesområde (#2), varelevering (sone for varelevering i nye Stjørdalsveien).
- Bestemmelsesområde (#3), Superbussholdeplass Jarleveien.

§ 3 PLANKRAV

3.1 Detaljert plan for offentlige samferdselsanlegg

Detaljert plan for alle offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av Trondheim kommune. Planene skal omfatte geoteknisk prosjektering og skal vise detaljert utforming av veg, herunder høyder, veiutstyr, materialbruk, vegetasjonsbruk og overvannshåndtering. Planer for kjøreveger skal omfatte tilliggende fortau, annen veggrunn – grøntareal, og parkering/annen veggrunn – grøntareal. Planene skal også vise fotgjengeroverganger, nødvendige fartsreducerende tiltak og avkjørsler med nødvendige siktlinjer til byggefelt. Planene skal omfatte skiltplan. Det skal legges vekt på god belysning for trygg ferdsel.

Designmal Lilleby, datert 27.5.14, eller senere versjoner av denne, skal være retningsgivende for materialvalg og detaljløsninger.

3.2 Utomhusplaner

Detaljert utomhusplan skal følge søknad om rammetillatelse. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, støyskjerming, beplanting, belysning, mindre bygninger, gangveger, sykkelparkering, adkomst, avfallshåndtering, lekeområder og forstøtningsmurer.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Arealformål

Innenfor feltene B/F/T/N1 og B/F/T/N2 kan det etableres boliger, forretning, offentlige eller private kulturinstitusjoner samt annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning og håndverksvirksomhet.

4.2 Boligkvalitet og støyforhold

Det tillates ikke boliger i 1. etasje mot Jarleveien. Alle boenheter med en fasade i rød støysone (>65 dB) skal ha en stille side, være gjennomgående og ha støynivå mindre enn L_{den} 55dB utenfor halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom. Alle boenheter med en fasade i gul støysone skal ha en stille side med støynivå mindre enn L_{den} 55 dB. Minst ett soverom skal legges mot stille fasade. Boliger mot Jarleveien skal i tillegg ha balkong eller privat uteplass mot stille side. Leiligheter mot Jarleveien skal ha atkomst direkte fra oppgang, ikke svalgang. Støynivå på balkonger/terrasser ol. skal ikke overstige L_{den} 55 dB.

For boenheter inntil åpninger i bebyggelsesstrukturen skal stille side etableres ved hjelp av balkong med tette sidekonstruksjoner, skjerm, absorbenter ol. Støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis. Støyforholdene skal dokumenteres i detalj ved byggesøknad.

4.3 Forretninger

Forretningene skal ikke overskride 1500 m² BRA pr. bruksenhet og ikke over 3000 m² BRA totalt i hele planområdet. Forretningene skal ha inngang direkte fra fortau eller gatetun.

4.4 Utnyttelse

Maksimal tillatt utnyttelse (m² bruksareal - BRA) for det enkelte felt skal ikke overskride de verdiene som er angitt på plankartet. Det skal etableres minimum 300 og maksimum 400 boenheter innenfor planområdet.

Bruksareal i sokkeletasje under ferdig bearbejdet terreng regnes ikke med i maksimalt tillatt BRA. Som arealer under terreng regnes garasjeanlegg, tekniske rom, kjellerboder etc.

Boder, paviljonger, drivhus, sykkelskur, leegger og lignende tillates oppført innenfor byggegrensene rundt gårdsrom. Disse kan ha maks høyde 3,5 meter. Arealet skal ikke overstige 75 m² for det enkelte bygg og maksimalt 150 m² for hvert byggeområde.

4.5 Bebyggelsens høyder

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøydene som er vist på plankartet.

Felles og private takterrasser, verandaer, balkonger og tak oppbygg for tekniske installasjoner skal integreres i bygningenes volumoppbygging og arkitektur.

Det tillates oppført nødvendige tekniske installasjoner, heis- og trappehus over maksimalt angitte kotehøyder, men med en avstand på minimum 2 meter fra gesims og maks høyde på 3 meter over angitte kotehøyder.

Det tillates uterom på tak med rekkverk for takterrasser over maksimalt angitte kotehøyder. Dette gjelder ikke for tak med den høyeste angitte kotehøyde innenfor det aktuelle byggeområdet.

Tekniske installasjoner, heis- og trappehus kan utgjøre maks 10 % av takflaten.

4.6 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Der byggegrense ikke er vist i plankartet, er byggegrensen lik formålsgrensen. Se også § 6.3 Bestemmelsessone #3.

Det tillates etablert utkragede balkonger ut over byggegrense fra høyde minimum 3 meter over ferdig opparbeidet terreng og maksimalt 1 meter utenfor formålsgrensen.

4.7 Krav til uteoppholdsareal for boliger

Samlet uterom for boliger skal minimum være 30 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Arealoversikt over boligens bruksareal, samt privat og felles uteareal skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Boliger på bakkeplan, inn mot gårdsrom, skal ha utgang til uteplass i direkte tilknytning til boligen. Småbarnslekeplasser skal anlegges i felles uteoppholdsareal maksimum 50 meter fra alle boligens inngangsdører.

Uterommene skal beplantes. Parkeringskjellere og andre underjordiske anlegg under uteoppholdsareal eller grøntareal skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning på 80 cm.

Uterom skal ha universell tilgjengelighet og god fysisk og visuell kontakt til omkringliggende gangveier, plasser og gater. Der det er sitteplasser skal det avsettes plass til rullestol. Støynivå på uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet skal ikke overstige L_{den} 55 dB.

4.8 Parkering

Antall parkeringsplasser for bil og sykkel skal være i henhold til parkeringskrav i kommuneplanens arealdel. Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises på egen parkeringsplan som skal følge søknad om tiltak.

Minst 5 % av plassene innenfor hvert felt skal lokaliseres og utformes slik at de er egnet for forflytningshemmede. Minst 5 % av parkeringsplassene i parkeringskjeller skal ha lader for ladbar motorvogn, 1-fase, 16A (3,2 kW) per plass.

Parkeringsanlegg skal etableres i kjeller/sokkeletasje og innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Det tillates ikke bilparkering eksponert i fasade.

4.9 Adkomst

Avkjørsler vist på plankartet viser biladkomsten til parkeringsanleggene. Avkjørsel skal etableres minimum 30 meter fra vegkant Jarleveien. Maksimum bredde på avkjørsel er 6,5 meter. Det tillates ikke etablert port eller stengsel ved innkjøringen til parkeringsanlegget. Før høyde på kjellerplan med bilparkering fastsettes, må det dokumenteres at lengdeprofil av avkjørsel fra offentlig veg til parkeringskjeller, overholder kravene til avkjørselsutforming gitt i Statens vegvesens håndbok N100.

4.10 Varelevering

Varelevering skal plasseres i nye Stjørdalsveien som vist på plankartet. Søknad om tiltak skal redegjøre for varelevering. Se også § 6.2 Bestemmelsessone #2

4.11 Renovasjonsløsning

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes stasjonært avfallssug.

Det skal etableres ny avfallsløsning for eksisterende boliger i Lilleby Borettslag, Stiklestadveien 9B og Ladeveien 14. Plassering og teknisk løsning skal avklares i forbindelse med rammesøknad for byggeområde B/F/TN2. Teknisk plan for avfallsløsning godkjent av kommunen skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

Nedkast for avfallsløsning skal ligge maksimalt 50 meter fra alle boligenes inngangsdører.

For andre bruksformål enn bolig skal det etableres avfallsrom innenfor bygningsmassen. Det tillates ikke plassert avfallscontainere og lignende på den ubebygde delen av tomta.

4.12 Støy

Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstillende T-1442. Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal, inkludert parkareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C.

4.13 Luftkvalitet

For å sikre best mulig luftkvalitet i boliger, skal inntak til ventilasjonsanlegg for boligene vendes bort fra Jarleveien, Stjørdalsveien og Ladeveien som er svevestøvkilder.

4.14 Nettstasjoner

Ved søknad om tiltak innenfor planområdet skal plassering av nye nettstasjoner innenfor planområdet angis. Plassering skal avklares med nettleverandør.

4.15 Overvann

Overvann fra tak, plasser og grøntområder skal fordrøyes før det slippes inn på offentlig ledningsnett. Fordrøyningsbasseng tillates ikke plassert under offentlig gategrunn.

4.16 Eksisterende bebyggelse og anlegg

All eksisterende bebyggelse og anlegg innenfor planområdet tillates revet / fjernet. Med søknad om tillatelse til rivning eller flytting skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fortau

På fortau mellom B/F/T/N1 og Ladeveien tillates etablert møbleringssone på maksimalt 1 meters bredde langs bebyggelsen mot Ladeveien i felt B/F/T/N1. Øvrige fortau opparbeides som vist på plankartet.

5.2 Gatetun

Gatetun skal opparbeides som kjørbare gangveg fra Ladeveien som sikrer adkomst for utrykningskjøretøy og nødvendig tilbringertjeneste til gnr/bnr 415/40, 415/45, 415/47 (Ladeveien 10B, 12B og 14) og 415/67 (Stiklestadveien 9A, 9B og 9B). Det tillates biladkomst til eksisterende parkeringsplasser for 415/67 (Lilleby Borettslag).

Det tillates avsatt areal for avfallshåndtering for gnr/bnr 415/67 (Lilleby Borettslag) innenfor formålet gatetun. Eventuell løsning med avfallsbeholdere som skal tømmes på stedet må plasseres ut mot Ladeveien. Utforming skal skje i samråd med, og godkjennes av, Trondheim kommune.

5.3 Annen veggrunn (o_AVG)

Innenfor alle felt for annen veggrunn grøntareal skal det etableres grøntanlegg. Innenfor felt o_AVG2 (langs Jarleveien) og i felt o_AVG langs nye Stjørdalsveien skal det også etableres høystammede trær. Antall og plassering skal godkjennes av Trondheim kommune.

5.4 Frisikt

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veier.

§ 6 BESTEMMELSESONRÅDER

6.1 Bestemmelsessone #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan eksisterende kjøreveg og fortau benyttes som adkomst til Lillebyområdet frem til ny kjøreveg o_KV7 er ferdig opparbeidet.

6.2 Bestemmelsessone #2

Innenfor bestemmelsesområde #2 i nye Stjørdalsveien tillates det etablert sone for varelevering.

6.3 Bestemmelsessone #3

Bestemmelsessone #3 skal sikre areal for etablering av superbusholdeplass i sonen mellom Jarleveien og byggeområde B/F/T/N2. Hvis tiltak i byggeområde B/F/T/N2 igangsettes før det er vedtatt hvor superbusholdeplass i Jarlevegen skal plasseres, skal tiltakets fasadeliv legges utenfor bestemmelsessonen. Bestemmelsessonen bortfaller dersom det blir avklart at superbusholdeplass skal plasseres ved felt o_KH.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg

7.1.1 Fortau, annen veggrunn og parkering skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveger.

7.1.2 o_KV4 i områdeplan for Lilleby (Ladeveien nord) frem til regulert vendehammer skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 gis ferdigattest.

7.1.3 o_KV6 i områdeplan for Lilleby (kjøreadkomst til o_VA i områdeplan for Lilleby) skal utbedres samtidig med opparbeidelse av o_FRI1.

7.1.4 o_KV7 (Stjørdalsveien) med tilliggende fortau og parkering/annen veggrunn – grøntareal skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest. Ved åpning av o_KV7 for gjennomkjøring til Jarleveien skal Ladeveien og Fridheimsveien stenges for inn-/utkjøring til Jarleveien. o_KV13 i områdeplan for Lilleby (Ladebekken fra Fridheimsveien til Strandveien) skal være åpnet for gjennomkjøring før o_KV7 åpnes for gjennomkjøring til Jarleveien. Eksisterende kjøreveg innenfor bestemmelsesområde #1 kan benyttes som adkomst til F/B/T/N1 og B/F/T/N2 inntil o_KV7 er åpnet for gjennomkjøring til Jarleveien.

7.1.5 o_KV9 i områdeplan for Lilleby (Ladeveien langs B6-1, B6-2-2 og o_U i områdeplan for Lilleby) skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.1.6 o_KV11 i områdeplanen for Lilleby (del av Thomas Hirsch gate sør for jernbanen) skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.1.7 Fortau (o_F) langs Jarleveien skal være opparbeidet langs hele det byggeområdet som bygges ut før ny bebyggelse ut mot Jarleveien gis ferdigattest.

7.1.8 o_GT og o_GS skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.1.9 o_GS7 i områdeplan for Lilleby (tilkopling sør for jernbaneundergangen) skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.1.10 o_GS11 i områdeplan for Lilleby (til City Lade) skal utbedres samtidig med opparbeidelse av o_FRI1.

7.1.11 o_GV1 og o_GV2 i områdeplan for Lilleby (langs jernbanen) skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.1.12 o_SV1, o_SV2, o_GS12 og o_GS13 i områdeplan for Lilleby (alle langs jernbanen) og tilliggende annen veggrunn skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.2 Opparbeidelse av friområder

7.2.1 o_G1 og o_G2 i områdeplan for Lilleby (langs jernbanen) skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.2.2 o_Fri3 og o_FRI1 i områdeplan for Lilleby (skråningen mot City Lade) med nærmiljøanlegg skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.2.3 o_FRI2 i områdeplanen for Lilleby skal være opparbeidet før boenhet 31 innenfor felt

B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.3 Opparbeidelse av vannspeil innenfor # 7

Vannspeil innenfor #7 i områdeplan for Lilleby skal være opparbeidet etter byggeplan godkjent av kommunen før det gis ferdigattest for boenhet nr 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2, og før det gis ferdigattest for bebyggelse innenfor felt o_TY i områdeplan for Lilleby.

7.4 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder V/A, avfallssug og tilknytning til fjernvarme skal være etablert i samsvar med byggeplan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis innen det enkelte feltet. Tekniske planer for veg, vann- og avløp, renovasjon og grønt skal godkjennes av Trondheim kommune. Fjernvarme godkjennes av Statkraft Varme.

VA-plan skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. VA-anleggene skal være etablert før ferdigattest gis.

7.5 Skole- og barnehage

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis. Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikker skoleveg. Nye boliger kan ikke gis ferdigattest før det er etablert trafikksikker atkomst til friområdene og nærmiljøanleggene som er opparbeidet innenfor områdeplanen for Lilleby.

7.6 Uterom

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

7.7 Støytiltak

Nødvendig tiltak for demping av luftstøy, strukturstøy og vibrasjoner skal være ferdigstilt før ny bebyggelse gis ferdigattest.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Anleggsstøy og støy fra anleggstrafikk

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, kap.6, og Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, tabell 4 og 5, legges til grunn.

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn-/helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)

Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	45	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

8.2 Geotekniske forhold

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

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det fremgå om det er behov for oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.3 Vilkår om forurenset grunn og bygningsavfall

Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides avfallsplan med miljøsaneringsplan for alle rive-, grave- og byggetiltak.

Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn godkjennes av Trondheim kommune etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

8.4 Teknisk infrastruktur

Ved søknad om tillatelse til tiltak for ny bebyggelse og anlegg skal det foreligge overordnet plan for teknisk infrastruktur for hele planområdet, utarbeidet i samarbeid med Trondheim kommune.

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).

Rita Ottervik 



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Stjørdalsveien 3J
7066 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre