



aktiv.

Peder Falcks veg 30, 7044 TRONDHEIM

**Fin 3-roms i toppetasje med
hjørnebeliggenhet | Bygd i 2016 |
TG 1 på alle punkter | Kort vei til
servicefunksjoner**



Eiendomsmegler

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 300 000,-
Omkostn.: Kr 108 890,-
Total ink omk.: Kr 4 408 890,-
Felleskostn.: Kr 2 619,-
Selger: Linda Sæther
Robert Aune

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 66/74 kvm
Tomtstr.: 4414 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 31
Gnr. 6, bnr. 34
Snr. 56
Oppdragsnr.: 1710260184

Velkommen til Peder Falcks veg 30!

Aktiv Eiendomsmegling ved Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Peder Falcks veg 30!

En fin 3-roms leilighet fra 2016 med ypperlig beliggenhet på Liljendal. Leiligheten ligger fint plassert med hjørnebeliggenhet i byggets øverste etasje, i et populært område med umiddelbar nærhet til alle fasiliteter. Her bor du ca. 300 meter fra Sirkus Shopping, samt i gang- og sykkelavstand til Solsiden og sentrum. Det er gode buss- og togforbindelser i området, og kort vei til flotte grøntområder og byens beste badestrender på Lade.

Verdt å merke seg:

- Heis
- Fransk balkong
- Romslig bod i kjeller
- TG1 på alle punkter i takstrapp
- Fjernvarme inkludert i felleskostnader
- P-plass med elbillader i oppvarmet garasjeanlegg
- Tidløst kjøkken med kjøkkenøy og gode arbeidsplass



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	27
Egenerklæring	30
Tilstandsrapport	34
Energiattest	49
Vedtekter	54
Husordensregler	63
Regnskap	65
Kopi pantebok	71
Byggetegninger	77
Ferdigattest	79
Kommuneplanens arealdel	80
PlanOversikt	82
Reguleringsplaner	84
Reguleringsbestemmelse	88
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 74 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje: BRA-e: 8 kvm - Bod.

4. etasje: BRA-i: 66 kvm - Stue, kjøkken, to soverom, bad og gang.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Påvist bod har adkomst via fellesareal. Fransk balkong har ikke noe brukbart areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4414 kvm

Beliggenhet

Leiligheten har en svært populær og sentral beliggenhet på Liljendal med umiddelbar nærhet til Sirkus Shopping, skoler, barnehage, idrettsanlegg, buss og togstasjon. Alt man har behov for av dagligvarebutikker samt et rikt utvalg av servicefasiliteter finner man like utenfor døren.

Kort vei til flere kulturelle tilbud i sentrum med blant annet Olavshallen, flere museum og teater. Det er godt utbygde sykkelveier i området til flere områder i byen, blant annet direkte til sentrum.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Mega, Coop OBS Lade og Rema 1000 Strindheim. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Sirkus Shopping ca. 100 butikker, helse- og servicefasiliteter, samt 845 innendørs parkeringsplasser. City Lade og Lade Arena byr også på et rikholdig utvalg av butikker, servicetilbud og fasiliteter. Trondheim sentrum ligger godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Sirkus shopping som er like ved, har mange gode restauranter og kaféer, legesenter,

tannleger, et utall butikker og massasje for å nevne noe. I kort avstand fra boligen ligger Leangen idrettsanlegg med flere fotballbaner, to ishaller, innendørs håndballbane og Trondheims eneste innendørs løpebane. I tillegg er det kort vei til Lade idrettsanlegg, med fem store gressbaner, stor kunstgressbane, samt to store og én liten grusbane. Dette idrettsanlegget er byens største arena for fotballaktivitet. Det er kort vei til Kristiansten festning - et attraktivt rekreasjonsområde. Akebakke like ved på vinteren.

I gangavstand har man populære Ladestien med flotte turstier og flere koselige kaféer. Like ved finner man også botanisk hage ved Ringve museum. I kort avstand fra leiligheten ligger også det populære Tyholttårnet som rager 120 meter over bakken. Tårnet har roterende restaurant på toppen, der du kan nyte panoramautsikt over Trondheim by og fjorden. Leiligheten har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder som bl.a. Kuhaugen som byr på nydelig utsikt over byen.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Jan Arve Ræder

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Jan Arve Ræder informerer om følgende byggemåte: Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong tre og stål, og er utvendig kledd med trepanel og malt mur. Taket er flatt og tekket med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Svar: Ja

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?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Funn av skjeggkre i noen få leiligheter, men ingenting i vår leilighet.

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

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

- Svar: Ja
- Beskrivelse: Bygging av leiligheter skjer rundt eiendommene her.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Svar: Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Kollektiv avtale med TELIA.

Parkering

Medfølger bruksrett til en fast p-plass i felles oppvarmet parkeringskjeller.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer SP0005435360

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.

ERVERVSBEGRENSNINGEN

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Energi

Oppvarming

- Elektrisitet.
- 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 4 300 000

Omkostninger kjøper

4 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

108 890 (Omkostninger totalt)

120 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

123 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 408 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 420 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 423 590 (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 10 109 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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.

De kommunale avgiftene er tatt med utgangspunkt i informasjon fra kommunen på Kr. 10 109,- fra april 2025 til mars 2026 endringer kan forekomme.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 278 250 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 113 000 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.

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

61/6190

Felleskostnader inkluderer

- Felles bygningsforsikring
- Renholdstjenester
- Vaktmestertjenester
- Løpende vedlikehold

FELLESKOSTNADER ER FORDELT SOM FØLGER:

- Felleskostnad driftsdel: Kr. 658,-
- Felleskostnad driftsdel bolig: Kr. 673,-
- Felleskostnad driftsdel: Kr. 393,-
- Filterskifte: Kr. 83,-
- Fastbeløp måling og avregning energi: Kr. 166,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: Kr. 468,-
- Driftskostnader parkering: Kr. 178,-
- 876 Varme Sameiet Liljendal |: 876/56 A konto varme og vann (Kr. 808 i Mar. 26): Kr. 0,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 619

Andel fellesformue

Kr 16 620

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameie Liljendal 1

Organisasjonsnummer

917094608

Om sameiet

Sameiets navn er: Sameiet Liljendal I

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 6, bnr. 31 i Trondheim kommune. Sameiet omfatter to bygg benevnt med A2 og A4.

Eiendommens adresse er: Peder Falcks veg 8, 10, 12, 14, 28, 30 og 32.

Sameiet er iht. seksjonsbegjæring oppdelt i 66 seksjoner. 65 seksjoner er seksjonert til boligformål og 1 seksjon til næringsformål.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr -56 377,-
- Egenkapital: Kr 7 28 631,-
- Disponible midler: Kr. 762 479,-
- Årets endring i disponible midler: Kr. 37 496,-

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

sameiets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 31, seksjonsnummer 56 i Trondheim kommune.
Gårdsnummer 6, bruksnummer 34, seksjonsnummer 1 i andel for realsameie 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:

5001/6/31/56:

HEFTELSE

29.01.2016 - Dokumentnr: 85349 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:6 Bnr:16

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:6 Bnr:34

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:6 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2016 - Dokumentnr: 85349 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:6 Bnr:16

Gjelder også senere utskilt parsell fra gnr. 6 bnr. 16

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5001 Gnr:6 Bnr:31

Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2024 - Dokumentnr: 1536225 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Bestemmelse om avfallssugledninger

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

05.02.2016 - Dokumentnr: 107336 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 56

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 61/6190

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligbygg A2 og A4 og næringslokale datert 18.05.2020. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

AVVIK

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot de byggegodkjente tegningene mottatt fra Trondheim kommune. Det bemerkes at det er gjort endringer på planløsningen fra rammesøknaden. Megler har undersøkt de digitale oppslagsverkene til Trondheim kommune for å undersøke om det foreligger andre tegninger enn de som lå ved rammesøknaden, uten å finne noe. Det bemerkes at leilighetens planløsning er iht. seksjoneringstegninger.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til ovennevnte. Konferer megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

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 sentrumsformål - framtidig, boligen ligger i byggsone 1.

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Leangen senterområde" med planID r20100009, datert 23.05.2013.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til bolig/forretning/kontor, boligbebyggelse, gang-/sykkelveg og veg.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

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

eiendommen:

PLANID: k20110088

PLANNAVN: Lade og Leangen

HENSIKT: Legge til rette for en omfattende transformasjon av området, fra tidligere industriområder til en blanding av boliger og næringsvirksomhet.

PLANID: r20220027

PLANNAVN: Peder Falcks veg, gnr/bnr 6/1

HENSIKT: Regulere for barnehage, bolig og idrettssenter (alternativt kontor).

Reguleringsplanen er ikke kommet veldig langt. Den er ikke politisk førstegangsbehandlet ennå.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte reguleringsarbeid.

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

PLANID: r20200011

PLANNAVN: Haakon VII's gate 25 og gnr/bnr 6/1, 5/39 m.fl

HENSIKT: Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for en høy andel boliger i kombinasjon med kontor, forretning, kultur, idrett og annen tjenesteyting. Planen regulerer forbindelser av områdene nord- og sør for jernbanetraseen, og tilknytninger til sammenhengende gang- og sykkelvegssystemer.

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.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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 tinglysning 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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden 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. 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr Kr. 12 500,- oppgjørshonorar Kr. 5 990,- og visninger Kr. 2 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt Kr. 28 768,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmegler
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

15.05.2026







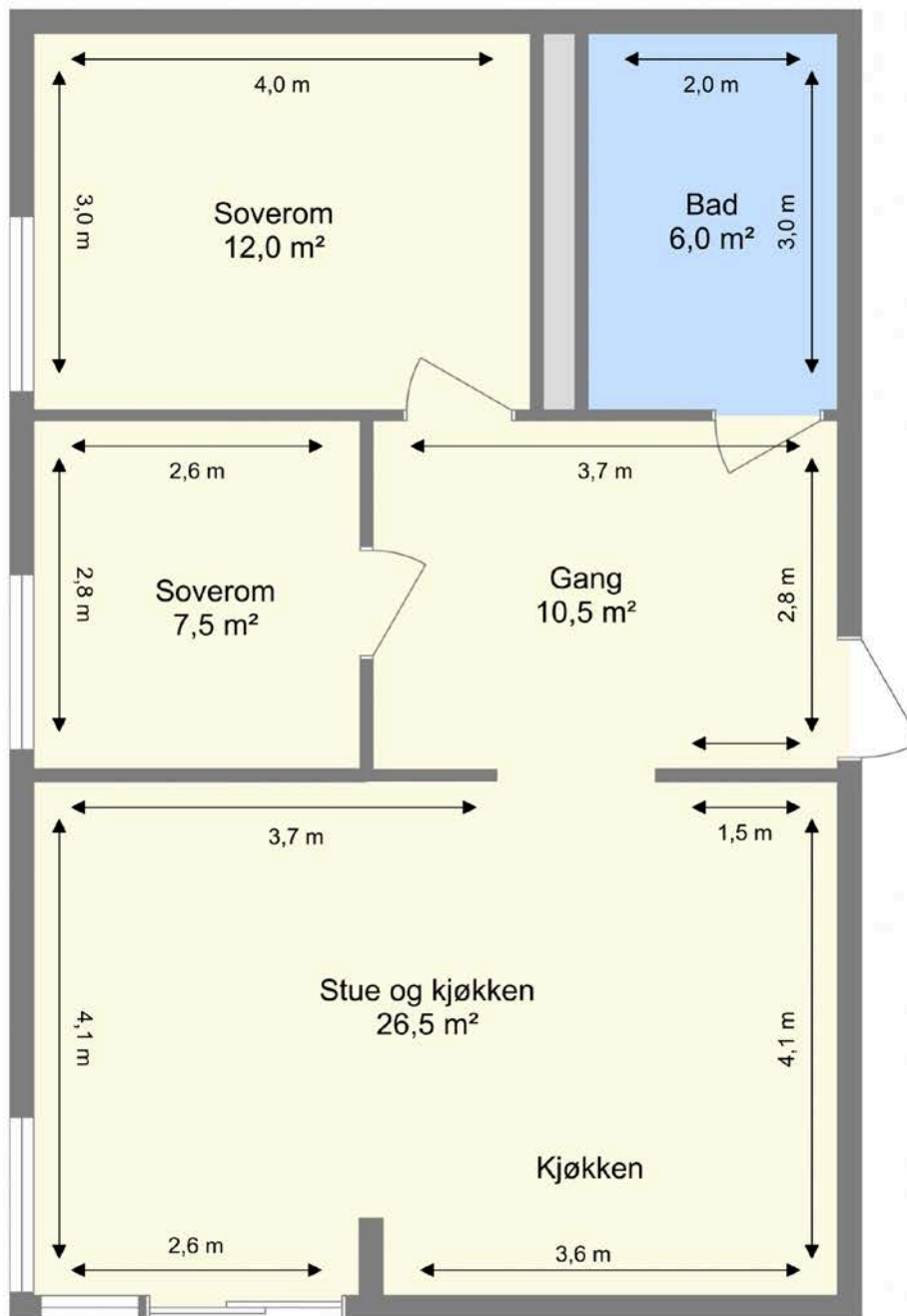






Peder Falcks veg 30

4. Etasje



Fransk balkong

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.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Peder Falcks veg 30 - Nabolaget Lademoen østre/Dalen hageby - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Strindheim Totalt 15 ulike linjer	5 min 0.4 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	6 min 0.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min 3.9 km
Dronningens gate 62 Linje 9	10 min 4.8 km
Trondheim Værnes	27 min

Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	8 min 0.6 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Trondheim Montessoriskole (1-10 kl.) 73 elever, 7 klasser	19 min 1.7 km
Steinerskolen Rotvoll (1-10 kl.) 162 elever, 12 klasser	20 min 1.9 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 85 elever, 3 klasser	13 min 1.1 km
Cissi Klein videregående skole	5 min
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	19 min 1.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

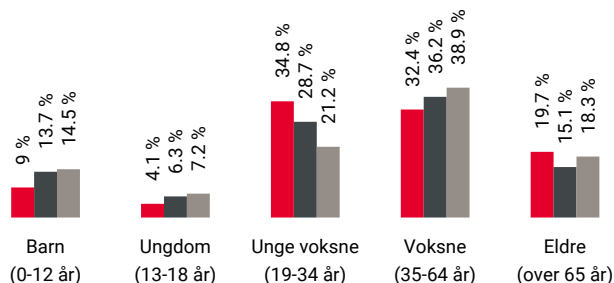
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lademoen østre/Dalen hage...	1 128	650
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dronning Mauds Minne barnehage (1-5 ...)	7 min
59 barn	0.6 km
Saxenborg barnehage (0-5 år)	9 min
37 barn	0.7 km
Aurora Baldershage barnehage (0-5 år)	11 min
60 barn	0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Liljendal	2 min
PostNord	0.2 km
Coop Mega Sirkus Shopping	5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene 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



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



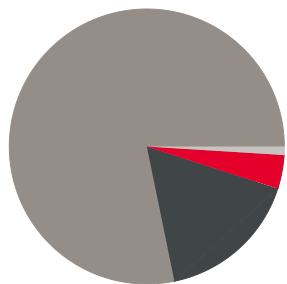
Gateparkering

Lett 80/100

Sport

Dr.Mauds minne - gymsal Aktivitetshall	6 min	0.6 km
Strindheim skole Aktivitetshall, ballspill	8 min	0.7 km
Impuls Treningssenter Leangen	1 min	
3T-Leangen	7 min	

Boligmasse



- 4% enebolig
- 17% rekkehus
- 79% blokk
- 1% annet

«Fint nabolag med kort gangvei til stor plen, Sirkus shopping og City Lade. Mange busser som går forbi som gjør det veldig enkelt med kollektiv transport.»

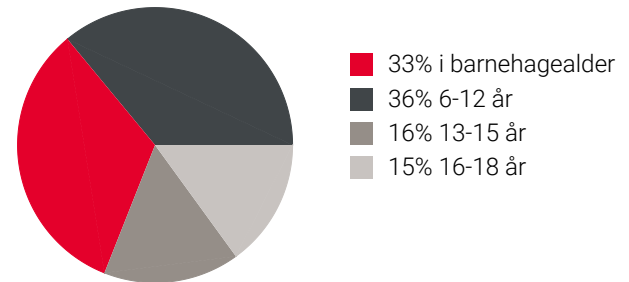
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Sirkus Shopping	6 min
Vitusapotek Sirkus Shopping	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

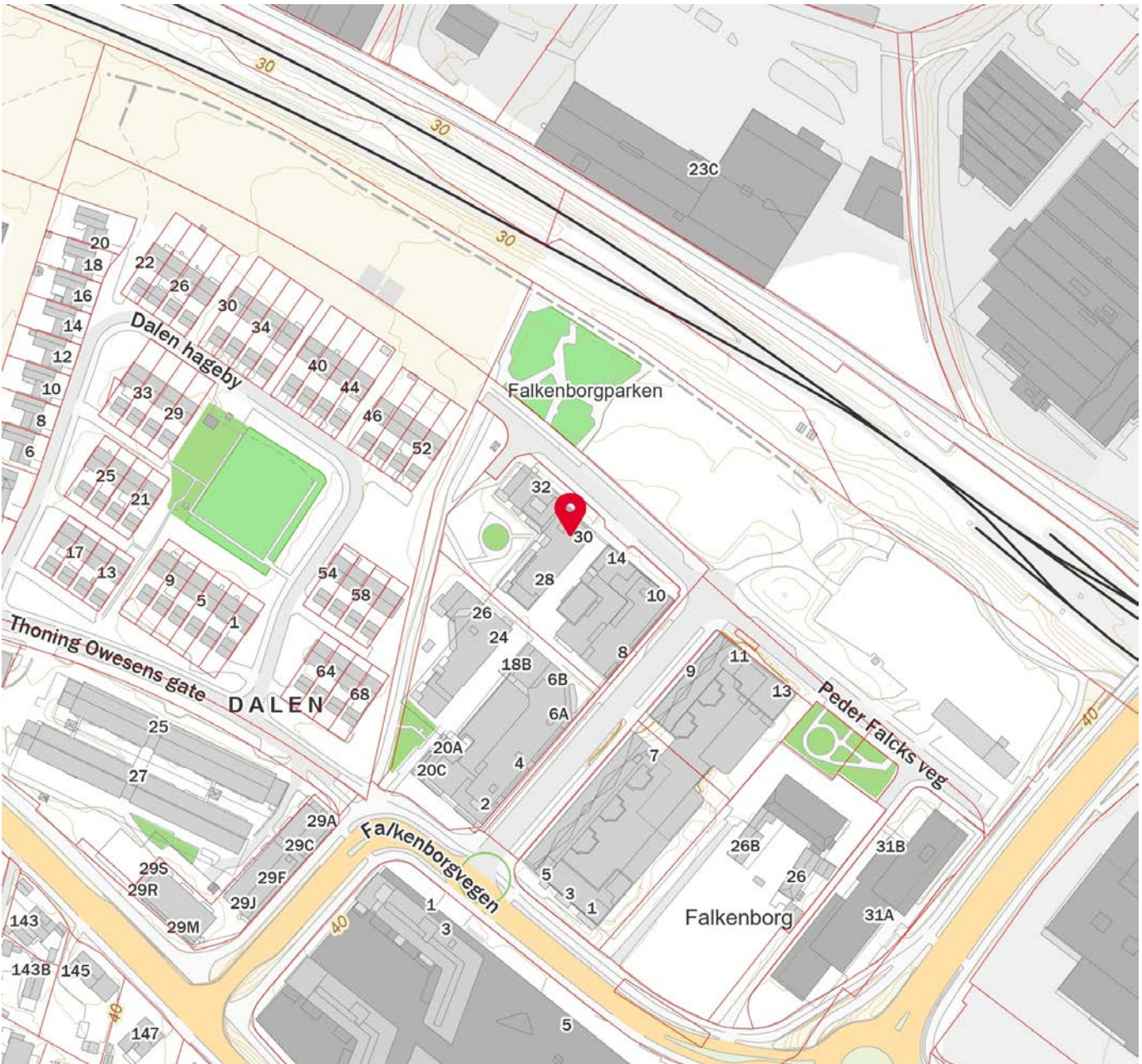
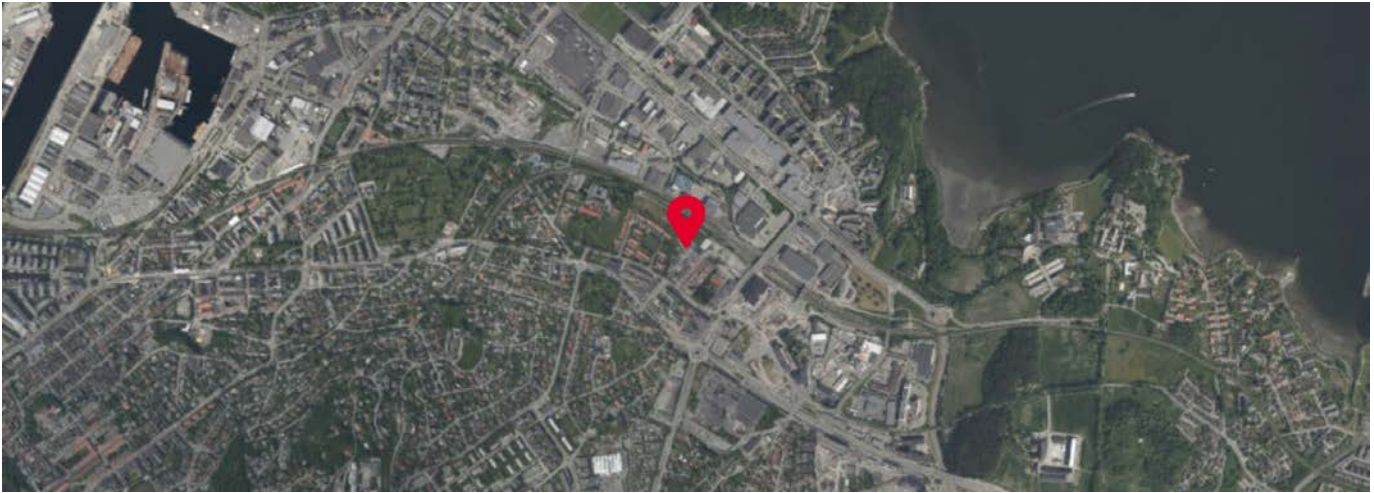


0% 47%

- Lademoen østre/Dalen hageby
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 naboeene 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

Linda Sæther

Robert Aune

Boligen

Peder Falcks Veg 30

7044 Trondheim

5001-6/31/0/56

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Funn av skjeggkre i noen få leiligheter, men ingenting i vår leilighet

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Bygging av leiligheter skjer rundt eiendommene her.

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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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**

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Peder Falcks veg 30 , 7044 TRONDHEIM
-  TRONDHEIM kommune
-  # gnr. 6, bnr. 31, snr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 14241-1144

Referansenummer: SM2579

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



Jan Arve Ræder

jan.arve.reder@tft.no

400 04 461



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 fuktøk.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Fransk balkong

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Malt himling.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25. Badet er en typegodkjent baderomskabin.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det er en prefabrikkert baderomskabin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Mekanisk avtrekk over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har balansert ventilasjon. Filter ikke kontrollert, det opplyses at de byttes to ganger i året.
Vannbåren varme via radiatorer.
Skjult el-anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Ingen avvik påvist.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

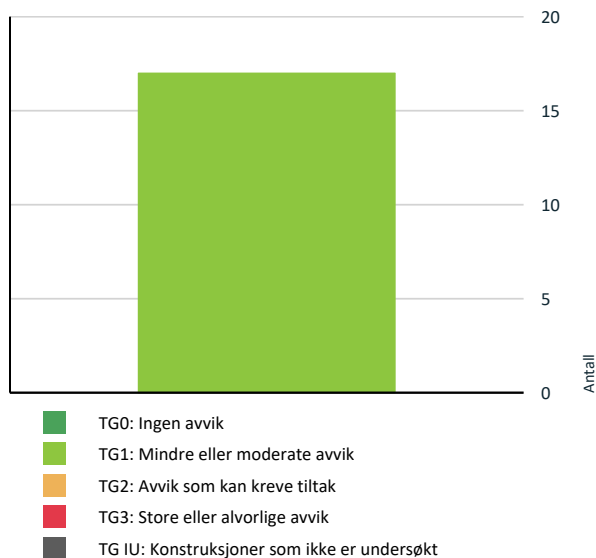
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremlagt tegninger fra kommunalt arkiv.

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.

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2016

Kommentar

Anvendelse

Standard

Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong tre og stål, og er utvendig kledd med trepanel og malt mur. Taket er flatt og teknet med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

Boligen fremstår med normal standard. Gulv med parkett og flis på våtrom. Vegger og himlinger er utført med malte, glatte flater.

Kjøkken

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

Våtrom

Bad med flislagte gulv og vegger, innfellbare dusjdører, vegghengt wc, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming og tekniske installasjoner

Oppvarming via vannbåren varme. Boligen har installert balansert ventilasjon.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fransk balkong

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Malt himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25. Badet er en typegodkjent baderomskabin.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



4.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

4.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

4.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er en prefabrikkert baderomskabin.

KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

4.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Filter ikke kontrollert, det opplyses at de byttes to ganger i året.

1 TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannbåren varme via radiatorer.

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

Skjult el-anlegg.

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.

2016

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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 varmtvannsbereider, jamfør 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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen avvik påvist.

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

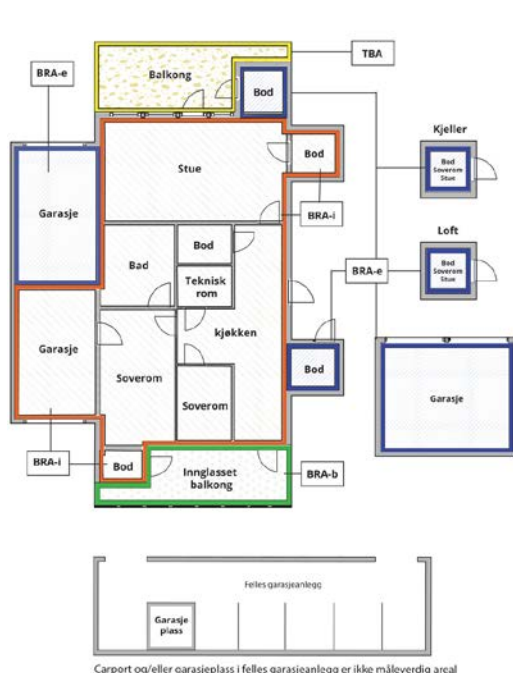
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	66			66	
Kjeller		8		8	
SUM	66	8			
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Påvist bod har adkomst via fellesareal.
Fransk balkong har ikke noe brukbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger fra kommunalt arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Jan Arve Ræder	Takstingeniør
	Robert Aune	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	6	31		56	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Peder Falcks veg 30

Hjemmelshaver

Sæther Linda, Aune Robert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

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.



Adresse

Peder Falcks veg 30, 7044 TRONDHEIM

Dato for energimerking

29.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-289070

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300417679

Gårdsnummer

6

Bruksnummer

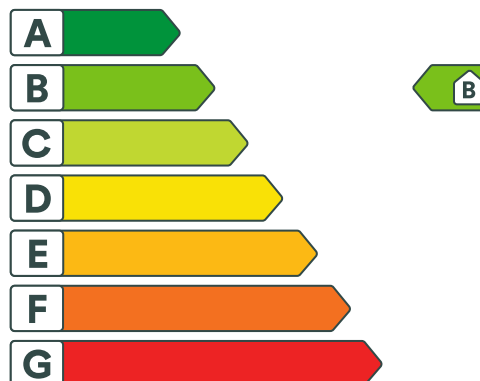
31

Seksjonsnummer

56

Bruksenhetsnummer

H0401



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

2016

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

66,0 m²

Oppvarmet bruksareal

66,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, 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

84,64 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

88,10 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 568 kWh



Peder Falcks veg 30, 7044 TRONDHEIM



Detaljering

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



Peder Falcks veg 30, 7044 TRONDHEIM



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: 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 13: 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 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 varmelementer 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 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: 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.



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 LIJENDAL I

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Første gang vedtatt: 30.03.2016
Endret i årsmøte: 19.04.2018
Endret i årsmøte: 03.04.2019

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Liljendal I

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 6, bnr. 31 i Trondheim kommune.
Sameiet omfatter to bygg benevnt med A2 og A4.

Eiendommens adresse er: Peder Falchs veg 8, 10, 12, 14, 28, 30 og 32.

Sameiet er iht. seksjonsbegjæring oppdelt i 66 seksjoner.
65 seksjoner er seksjonert til boligformål og 1 seksjon til næringsformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens BRA fra tegning.
Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.
Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Seksjonseierne i leilighetene på 1. plan i bygg A2, snr. 41, 48, 58 og 59 har rett til å kunne dele boligene i to seksjoner ved ønske og/eller behov gjennom en reseksjonering. En slik oppdeling vil medføre at den innvendige gangen mellom de to nye seksjoner gjøres om til fellesareal, men oppdelingen medfører ikke endring i eierbrøk eller det samlede stemmeantall. En slik reseksjonering kan derfor kreve styrets, eventuelt årsmøtets, samtykke etter eierseksjonsloven § 20 andre ledd. Samtlige opprinnelige seksjonseiere har akseptert en særskilt erklæring som også er tinglyst på samtlige seksjoner. Også fremtidige seksjonseiere skal anses bundet av erklæringen og anses uansett gjort oppmerksom på rettigheten gjennom denne vedtektsbestemmelsen.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler - i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring. I tillegg vil også de berørte seksjonseiere ha felles, eksklusiv bruksrett til den umiddelbart tilstøtende innvendig gang som blir gjort om til fellesareal ved en slik reseksjonering som er omtalt § 1 sjette avsnitt ovenfor.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 2 PARKERING OG TAKHAGE

Parkeringskjelleren gnr. 6 bnr. 34 er fradelt som egen eiendom (anleggseiendom).

Den enkelte seksjonseier vil eie en andelsmessig del av denne parkeringskjelleren.

Alle boligseksjoner gis rett til og eierskap av 1 p-plass og 1 bod hver på denne eiendommen.

Seksjon 57 har rett og eierskap til 2 p-plasser.

Næringsseksjonen snr. 1 har rett til 10 p-plasser i p-kjelleren. Eierandelen til p-kjelleren tinglyses på matrikkelen til den som skal ha rettigheten. Parkeringskjelleren utgjør etter dette et tingsrettslig sameie, Sameiet Liljendal Parkeringskjeller. Forhold vedrørende p-kjelleren er regulert i dette sameiets vedtekter.

Boligseksjonseiere i bygg A4, snr. 2 til og med snr. 40 gis midlertidig enerett til bruk av takhage som ligger i samme bygg, jfr. eierseksjonslovens §§6 og 19. Eneretten har ingen tidsbegrensning og gjelder jfr. lovens bestemmelser og inntil annet vedtas av sameiermøtet med 2/3-dels flertall av alle stemmer.

Vilkåret for eneretten er at alle driftskostnader forbundet med arealer dekkes av boligseksjonseierne i bygg A4.

§ 3 SÆRLIGE AVTALER

Ved fremtidig bebyggelse på naboeiendommene vil det etableres en områdeforening/velforening som skal drifte felles fellesarealer, veier og lignende. Sameiets seksjonseiere vil da ha pliktig medlemskap.

§ 4 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte sameier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 5 HEFTELSEFORM

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

§ 6 RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Seksjonen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som eier/bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom sameierne. Ved vurderingen av hva som anses unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen, og at deler av fellesarealene utelukkende betjener boligarealene mens andre deler utelukkende betjener næringsarealet.

Virksomheten i næringsseksjonen (forretning) skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid.

Næringsleietaker skal ha vederlagsfri rett til sedvanlig skilting på fasader med mer. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene. Utover dette kan næring fritt disponere alt tilstøtende (over/under og ved siden av seksjonen) areal, samt arealer på gavlvegg mot sør til skilting og profilering av tilknyttet virksomhet.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten årsmøtets skriftlige godkjenning brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 7 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Som skriftlig regnes elektronisk kommunikasjon. Saksliste skal medfølge innkallingen. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 8 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Årsberetning fra styret
- Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand

- Valg av styremedlemmer og valgkomite
- Valg av møteleder og minst en av de frammøtte seksjonseiere til å signere protokoll
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering, dersom det ikke er behandlet i ekstraordinært årsmøte.

§ 9 STEMMERETTSREGLER

For alle vedtak i årsmøtet skal flertall beregnes etter sameiebrøk og kun av avgitt stemmer på årsmøtet.

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- a) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene
- b) saker som kun angår næringsseksjonen (forretning) eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene
- c) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap.

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

§ 10 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikeholdsmgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

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

§ 11 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

§ 12 STYRET OG VALGKOMITÈ

Sameiet skal ha et styre med 5 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret. Næringsseksjonen, snr. 1, har rett men ikke plikt til å representeres med minst ett styremedlem. Valgkomiteen skal bestå av 2 medlemmer.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Medlemmer til valgkomiteen velges for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratse sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøte.

Årsmøte kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

§ 13 STYRETS KOMPETANSE

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

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 14 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 15 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§38 og 39.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 16 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 17 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 18 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller di dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 19 FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdseierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 20 VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonen slik at skader på fellesarealene og andre seksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. I tillegg vil også de berørte seksjonseiere ha felles vedlikeholdsplikt for den umiddelbart tilstøtende innvendig gang som blir gjort om til fellesareal ved en slik reseksjonering som er omtalt § 1 sjetten ovenfor. Kostnadene ved slikt vedlikehold skal dekkles likt av to berørte seksjonseierne.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr skal besørgeres og bekostes av sameiet.

Balkonger og terrasser som disponeres av sameieren, er det i prinsippet sameieren som har vedlikeholdsansvar for. Større periodisk vedlikehold som for eksempel fasademaling og utskifting/ombygging av samtlige balkonger/terrasser er likevel sameiets avgjørelse og ansvar.

Den enkelte sameier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppsteking. Den enkelte sameier har videre plikt til å varsle sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Den enkelte sameier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter sameieren å varsle styret umiddelbart.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende. Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Det påhviler sameierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, kan komme i erstatningsansvar overfor tap påført sameiet og seksjonseiere. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt kan komme i erstatningsansvar overfor skade som er påført på bruksenhetene.

§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

§ 22 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av sameierne og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysing av seksjoneringen med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader skal skilles mellom bolig- og næringsseksjoner slik at kostnader som knyttes direkte til næringsseksjoner skal bæres av disse og kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner bæres av disse.

Kostnader forbundet med takhage skal bæres av boligseksjonseiere tilhørende bygg A4, Snr. 2 – snr. 40

Næringsseksjonen, snr. 1, skal kun betale for andelsmessig bruk for 1 heis i det bygget seksjonen ligger.

Boligseksjonene bærer alle kostnader til drift og vedlikehold for trappeoppganger og ganger som kun benyttes av boligseksjonene.

Fjernvarme:

Styret beslutter om det skal inngås avtale for avregning av fjernvarme jfr. faktisk forbruk ved avlesning av undermålere. Dog skal avregning av næringsseksjonen, snr. 1, faktiske forbruk gjennomføres en gang årlig etter mottak av avleste målerverdier. Avleste målerverdier meldes inn fra eier av seksjon 1 til styret. Styret har rett til å inspisere undermåler tilhørende seksjon 1.

Avregningskostnaden tillegges de seksjoner det gjøres avregning for med lik andel av kostnaden.

Fjernvarme i fellesarealer (ganger og parkering) fordeles etter en faktor fastsatt av styret. Andel fjernvarme tilhørende gangareal fordeles mot boligseksjonene, snr. 2-66, etter den fordelingsnøkkel styret fastsetter. Andel fjernvarme som går mot parkeringsareal fordeles mellom bolig- og næringsseksjonene etter antall parkeringsplasser.

Bestemmelse om avregning av forbruk i parkeringskjeller er i tillegg nedfelt i vedtektene til Sameiet Liljendal Parkeringskjeller.

På grunnlag av årsbudsjett skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av styret – til dekning av kostnader.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlattelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre sameierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 23 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

§ 24 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §39. Fravikelse kan kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 25 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

§ 26 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET LILJENDAL I

Vedtatt: 30.03.2016

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

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

ANSVAR - OMFANG

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

SIKKERHET - LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS). Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak. For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer. De som evt. disponerer veranda skal sørge for å holde sluk fri for løv/skitt samt sørge for at den ikke tettes av is på vinters tid.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

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

PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet.

DYREHOLD

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

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantennar, platter, levegger, e.l.

Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne.

Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Sameiet Liljendal I - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 677 384	1 612 404	1 677 250	1 853 203
Felleskostnader lik fordeling		63 744	63 744	65 000	63 744
Inntekter garasjer		140 976	140 976	140 976	140 976
Tillegg elektroniske fellesavtaler		324 090	395 460	310 440	365 040
Andre tillegg		23 652	23 652	23 690	6 000
Andre driftsinntekter	1	48 964	62 086	3 528	51 856
Sum driftsinntekter		2 278 810	2 298 322	2 220 884	2 480 819
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-15 863	-15 863	-15 863	-16 497
Styrehonorar		-112 500	-112 500	-112 500	-117 000
Forretningsførerhonorar		-109 512	-106 014	-109 512	-114 200
Honorar administrative tjenester		-11 346	-14 889	-15 380	-28 900
Eksterne honorar	3	-18 829	-15 193	-15 000	-16 100
Kontingent/felleskostnader	4	-147 384	-94 528	-147 384	-147 384
Drifts- og serviceavtaler	5	-228 707	-210 085	-194 001	-300 884
Vaktmestertjenester		-204 776	-268 735	-136 361	-160 000
Renholdstjenester		-218 949	-187 523	-166 900	-206 900
Løpende vedlikehold		-438 928	-258 400	-160 000	-260 000
Periodisk vedlikehold	6	-4 485	-235 289	-150 000	-50 000
Elektroniske fellesavtaler		-305 925	-324 601	-310 440	-365 040
Forsikring		-204 894	-192 519	-204 900	-237 272
Kommunale tjenester og renovasjon		-8 236	-615	-520	-600
Energi, felles		-232 736	-322 198	-367 000	-343 400
Andre driftsutgifter	7	-20 892	-36 298	-40 600	-31 450
Sum driftskostnader		-2 283 961	-2 395 247	-2 146 361	-2 395 627
DRIFTSRESULTAT		-5 151	-96 925	74 524	85 192
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		42 647	40 548	30 000	30 000
Netto finansposter		42 647	40 548	30 000	30 000
Resultat før skattekostnad		37 496	-56 377	104 524	115 192
Ordinært resultat etter skatt		37 496	-56 377	104 524	115 192
ÅRSRESULTAT	8, 11	37 496	-56 377	104 524	115 192
Disponering av totalresultat:		37 496	-56 377	104 524	115 192
Overført til annen egenkapital		37 496	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-56 377	0	0

Sameiet Liljendal I - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8, 10	741 953	737 468
Sum anleggsmidler		741 953	737 468
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	0	11 748
Forskutterte kostnader MBU		255 623	210 949
Periodiserte kostnader		336 314	282 568
Andre fordringer	9	0	23 687
Mellomregning Klare Finans	9	31 949	6 057
Opptjente renter		42 647	40 548
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	725 822	703 098
Sum omløpsmidler		1 392 354	1 278 655
SUM EIENDELER		2 134 307	2 016 122

Sameiet Liljendal I - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	766 127	728 631
Sum egenkapital		766 127	728 631
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8	738 305	733 820
Sum avsetninger og forpliktelser		738 305	733 820
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		286 149	277 915
Forskudd kunder		26 866	17 165
Forskutterte inntekter MBU		206 767	137 256
Påløpte kostnader		110 093	121 336
Sum kortsiktig gjeld		629 876	553 672
Sum gjeld		1 368 180	1 287 491
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 134 307	2 016 122

Sted: _____, dato: _____

Olav Aasen
Leder

Jan Haugsand
Styremedlem

Tonje Holm
Styremedlem

Harald Vatne Nilssen
Styremedlem

Ove Skrøvseth
Styremedlem

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.

Om virksomheten:

Foretaket driver et sameie i Trondheim Kommune.
Sameiet drives fra Peder Falcks veg 8-32, 7044 Trondheim.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømvavgift elbil	35 478	58 222
Strømvavgift eluttak	3 402	3 864
Viderefakturering	10 084	0
Sum andre inntekter	48 964	62 086

Viderefakturering gjelder 56% av kostnad til brannabonnement iht. avtalt kostnadsdeling mellom Liljendal I og Liljendal II.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	15 863	15 863
Sum personalkostnader	15 863	15 863

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	15 579	15 193
Fakturerte tjenester	3 250	0
Sum eksterne honorarer	18 829	15 193

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder konsulenttjenester fra Norconsult.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2025	2024
Felleskostnad velforening/sameie	147 384	94 528
Sum felleskostnad velforening/sameie	147 384	94 528

Boligselskapet er underlagt Sameiet Liljendal Parkeringskjeller og betaler felleskostnader til selskapet for tjenester som administrasjon, forsikring og vedlikehold av parkeringsanlegget.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	1 848	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	97 235	116 597
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	77 154	43 887
Avtale om adgangskontroll og dører	5 500	6 000
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	46 970	43 601
Sum drifts- og serviceavtaler	228 707	210 085

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	0	135 289
Avsetning fremtidig vedlikehold	4 485	100 000
Sum periodisk vedlikehold	4 485	235 289

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	8 180	12 218
Kontorrekvisita, trykksaker	1 723	1 788
Telefon og porto	0	130
Gaver	305	0
Generalforsamling/årsmøte	3 500	9 253
Bankgebyrer	897	719
Andre gebyrer	5 430	11 288
Hjemmeside/internett/TV-abo	857	903
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	20 892	36 298

Andre gebyrer gjelder avregning Klare Finans, banktransaksjoner, efaktura og avtalegiro.

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	724 983	781 360
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	37 496	-56 377
Tilført avsetninger	4 485	100 000
Overført øremerkede midler	-4 485	-100 000
Årets endring i disponible midler	37 496	-56 377
Disponible midler i periodens slutt	762 479	724 983
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	737 468	637 468
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	4 485	100 000
Totale øremerkede midler i periodens slutt	741 953	737 468
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-733 820	-633 820
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	-4 485	-100 000
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-738 305	-733 820
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	766 127	728 631

Note 9 - 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 10 - BANKINNSKudd OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	741 953	737 468
Sum øremerkede bankinnskudd	741 953	737 468
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1	1
Bankinnskudd	725 821	703 097
Sum bankinnskudd	725 822	703 098

Note 11 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	728 631	785 008
Annen egenkapital 01.01	728 631	785 008
Årets resultat	37 496	-56 377
Annen egenkapital 31.12	766 127	728 631
SUM EGENKAPITAL 31.12	766 127	728 631

Returneres til:
 Liljendal AS
 OLAV TRYGGLVASONSGT 51
 7011 TRONDHEIM

Fødselsnr./Org.nr.
 994 932 721
 Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:

- Oppdeling i eierseksjoner
 Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

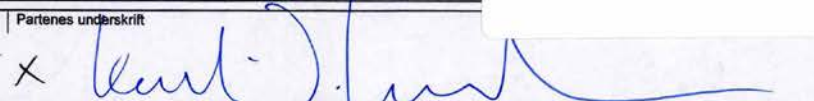
1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1601	Trondheim	6	31		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
994 932 721	Liljendal AS	1/1

3. Begjæring																			
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	N	979		13	B	63	B	25	B	66		37	B	46	B	49	B	113	B
2	B	63	B	14	B	50	B	26	B	99	B	38	B	78	B	50	B	61	
3	B	50	B	15	B	50	B	27	B	157	B	39	B	80	B	51	B	95	B
4	B	98	B	16	B	63	B	28	B	59	B	40	B	90	B	52	B	113	B
5	B	63	B	17	B	101	B	29	B	47	B	41	B	122	B	53	B	61	
6	B	50	B	18	B	101	B	30	B	102	B	42	B	93	B	54	B	95	B
7	B	50	B	19	B	66		31	B	46	B	43	B	53	B	55	B	113	B
8	B	63	B	20	B	99	B	32	B	78	B	44	B	68	B	56	B	61	
9	B	63	B	21	B	66		33	B	80	B	45	B	93	B	57	B	148	B
10	B	50	B	22	B	99	B	34	B	46	B	46	B	53	B	58	B	108	B
11	B	50	B	23	B	66		35	B	78	B	47	B	118	B	59	B	112	B
12	B	63	B	24	B	99	B	36	B	80	B	48	B	126	B	60	B	80	B

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.
 Sum tellere: _____ = nevner: _____

4. Supplerende tekst ⁷⁾
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 18-15 x Partenes underskrift: 

Rett kopi/kopi bekreftes
 Trondheim kommune
 Kart- og oppmålingskontoret
 16-16 

Returneres til:
 Liljendal AS

 Fødselsnr./Org.nr:
 994 932 721

Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:
 Oppdeling i eierseksjoner

 Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1601	Trondheim	6	31		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
994 932 721	Liljendal AS	1/1

3. Begjæring


S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
61	B	53	B	13				25				37				49			
62	B	85	B	14				26				38				50			
63	B	80	B	15				27				39				51			
64	B	53	B	16				28				40				52			
65	B	85	B	17				29				41				53			
66	B	151	B	18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

 Sum tellere: **6190** = nevner: **6190**
4. Supplerende tekst ⁷⁾


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

SignForm 04/2005

Dato	Partenes underskrift
11/12-15 x	

SF0217 Elektronisk utgave

Side 2 av 4

 Rett kopi/kopi bekreftes
 Trondheim kommune
 Kart- og oppmalingskontoret
 32-16 

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).


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

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

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

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


7. Underskrifter

Sted og dato Trondheim, Liljendal AS	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
TRONDHEIM X 11/12-2015 		

SF0217 Elektronisk utgave

Side 3 av 4

 Rett kopi/kopi bekrefte
 Trondheim kommune
 Kart- og oppmålingskontoret

 3/2-16 

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁹⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift


9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
6	31			TRONDHEIM kommune
Sted og dato		Stempel og underskrift		
Trondheim, 3/2-16		TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 Trondheim		

Noter:

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

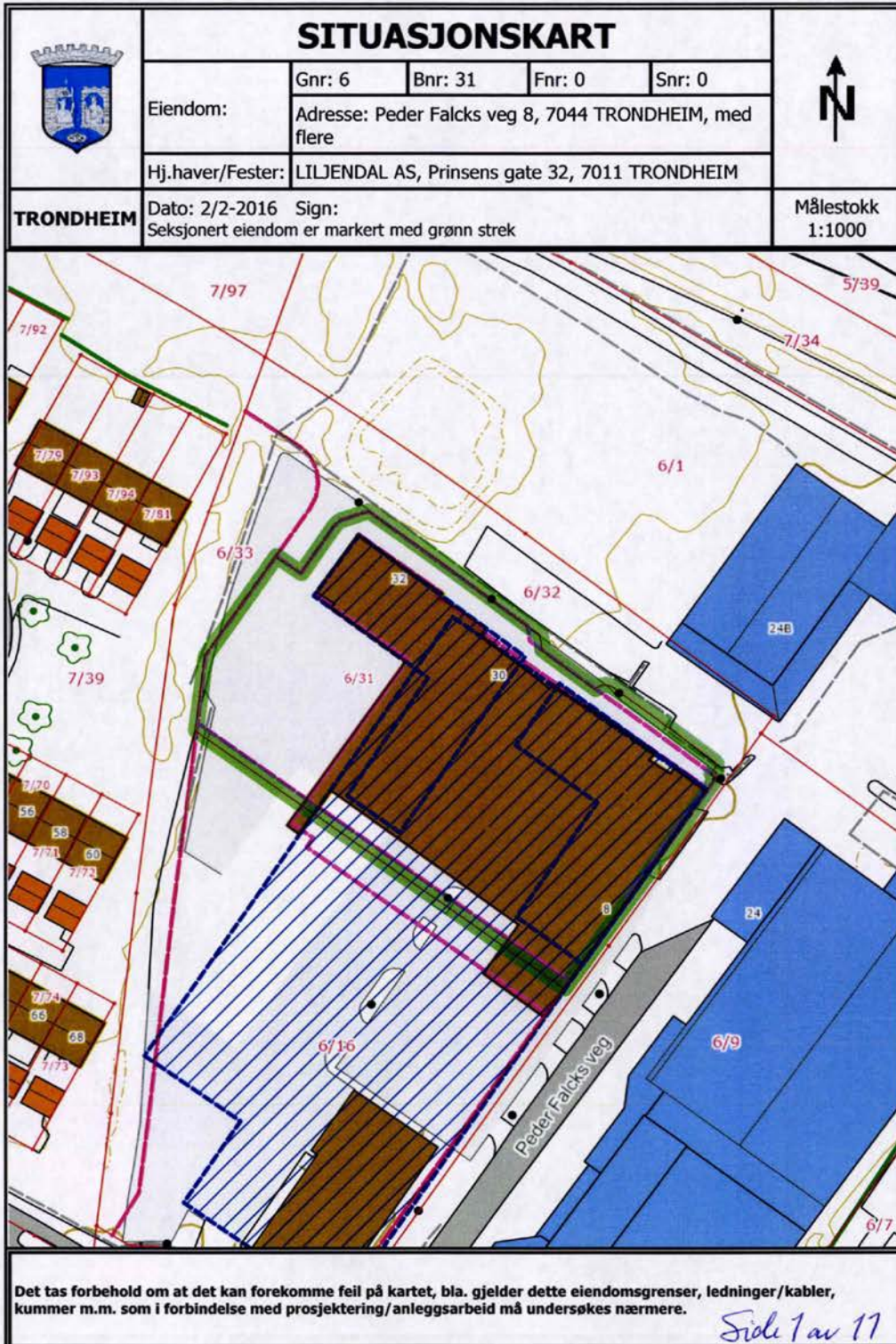
Dato	Partenes underskrift
1/12-15	

SF0217 Elektronisk utgave Side 4 av 4

Rett kopi/kopi bekreftes
 Trondheim kommune
 Kart- og oppmålingskontoret
 3/2-16 

Utskrift

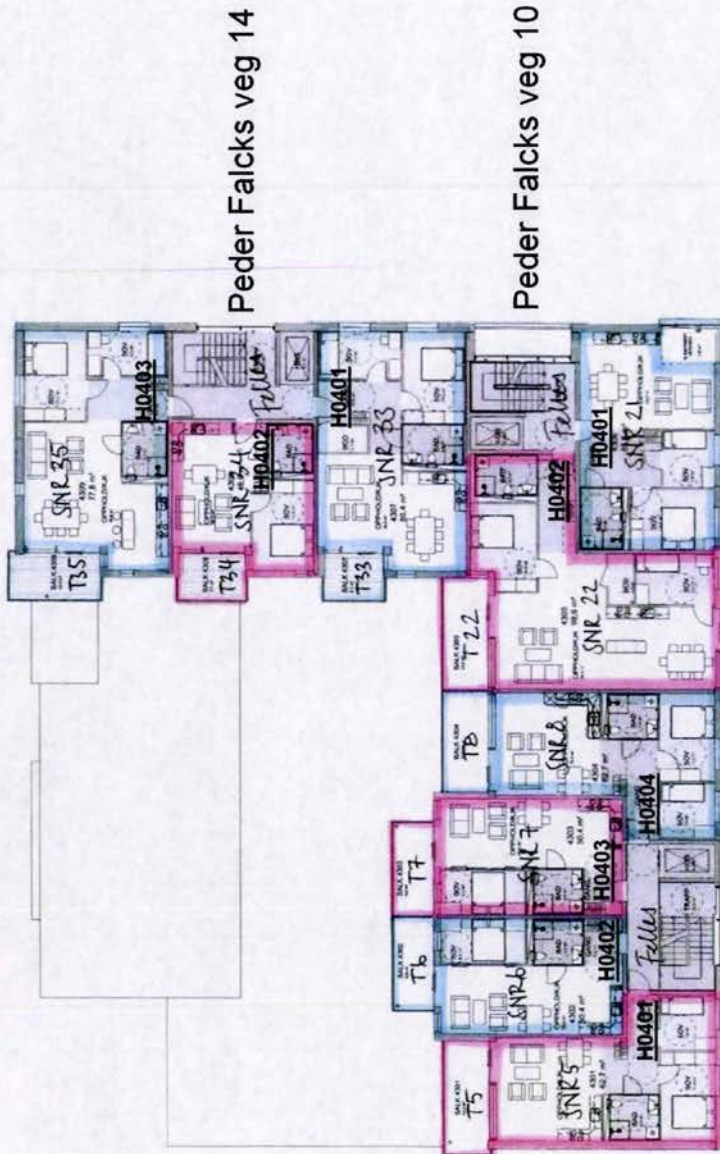
Side 1 av 1



Rett kopi/kopi bekreftes
 Trondheim kommune
 Kart- og oppmålingskontoret

3/2.16

BYGNINGSNR: 300417685



Peder Falcks veg 14

Peder Falcks veg 10


Peder Falcks veg 8

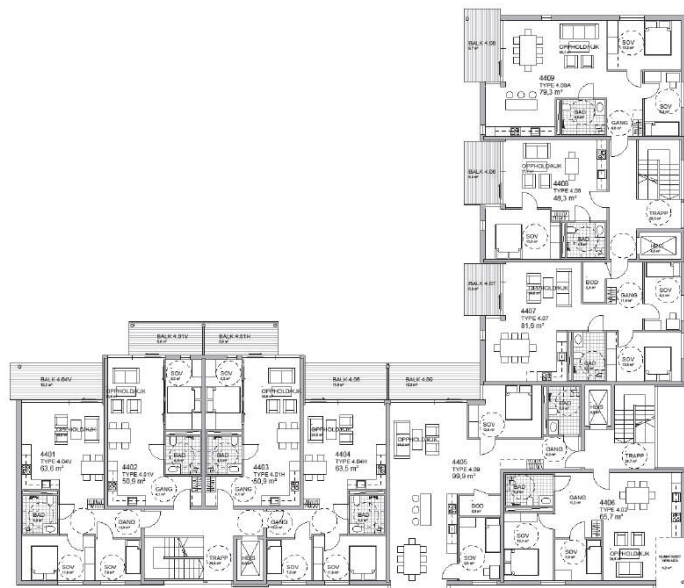
PLAN 4

Seksjonering
Gnr: 6 Bnr: 31 i Trondheim kommune
Saksnr.: 15/62900
Dato: 02.02.2016



Side 4 av 11

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret
3/2-16 





TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Beatriz Lama Lopez	Saksnummer BYGG-20/80515 oppgis ved alle henvendelser Tidligere saksnr. 13/36683 og BYGG-17/80191	Kontaktperson Tor K. Wigum	Dato 18.05.2020
---	---	-------------------------------	--------------------

Peder Falcks veg 8, 10, 12, 14, 28, 30 og 32, ferdigattest for boligbygg A2 og A4 og næringslokale

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 6/31/0/0
 Ansvarlig søker: PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS
 Tiltakshaver: LILJENDAL AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Beatriz Lama Lopez
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LILJENDAL 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



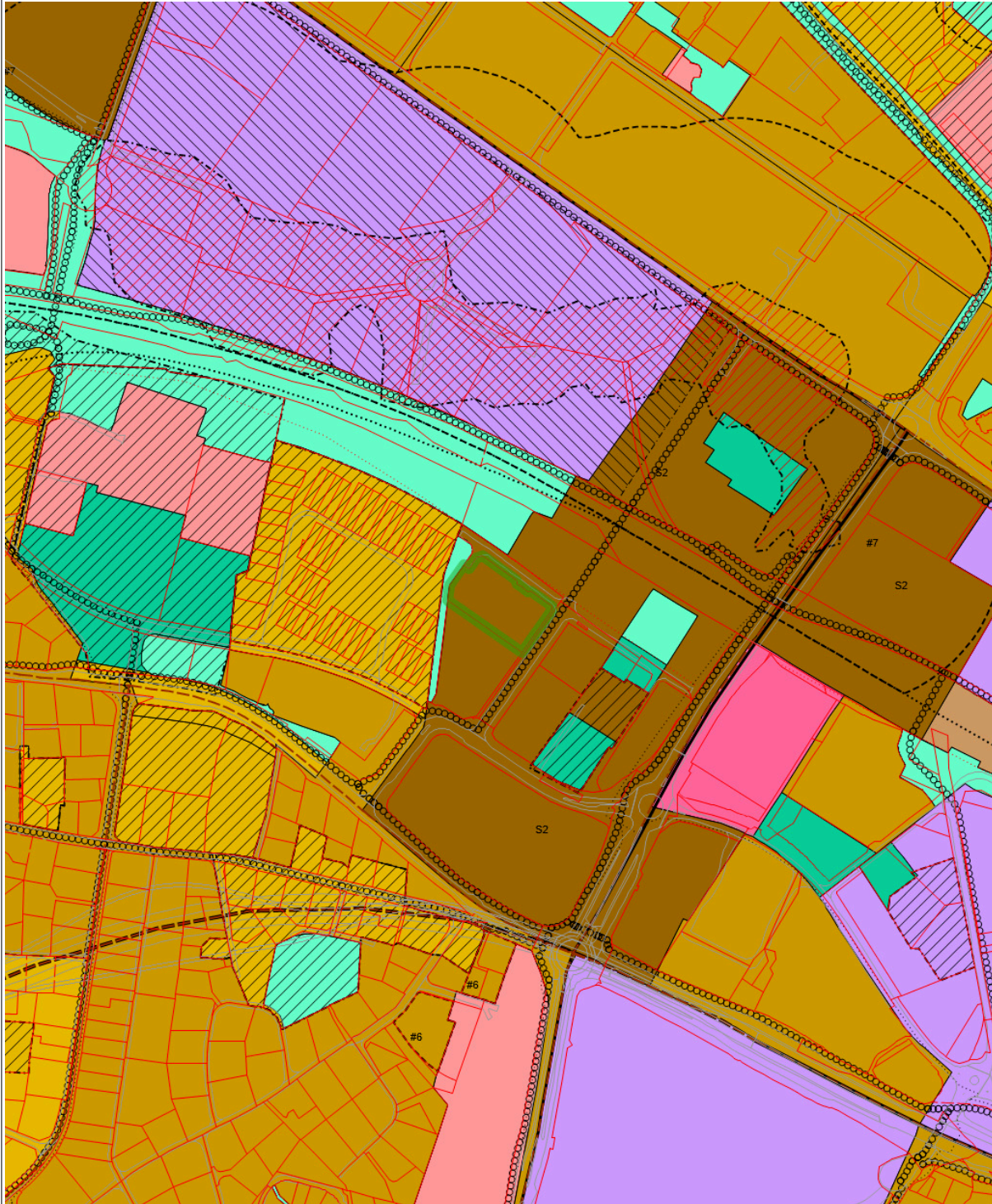
Trondheim

Kommuneplanens arealdel





















Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 31	Fnr: 0	Snr: 56
Adresse:	Peder Falcks veg 30 7044 TRONDHEIM			
Annen info:				





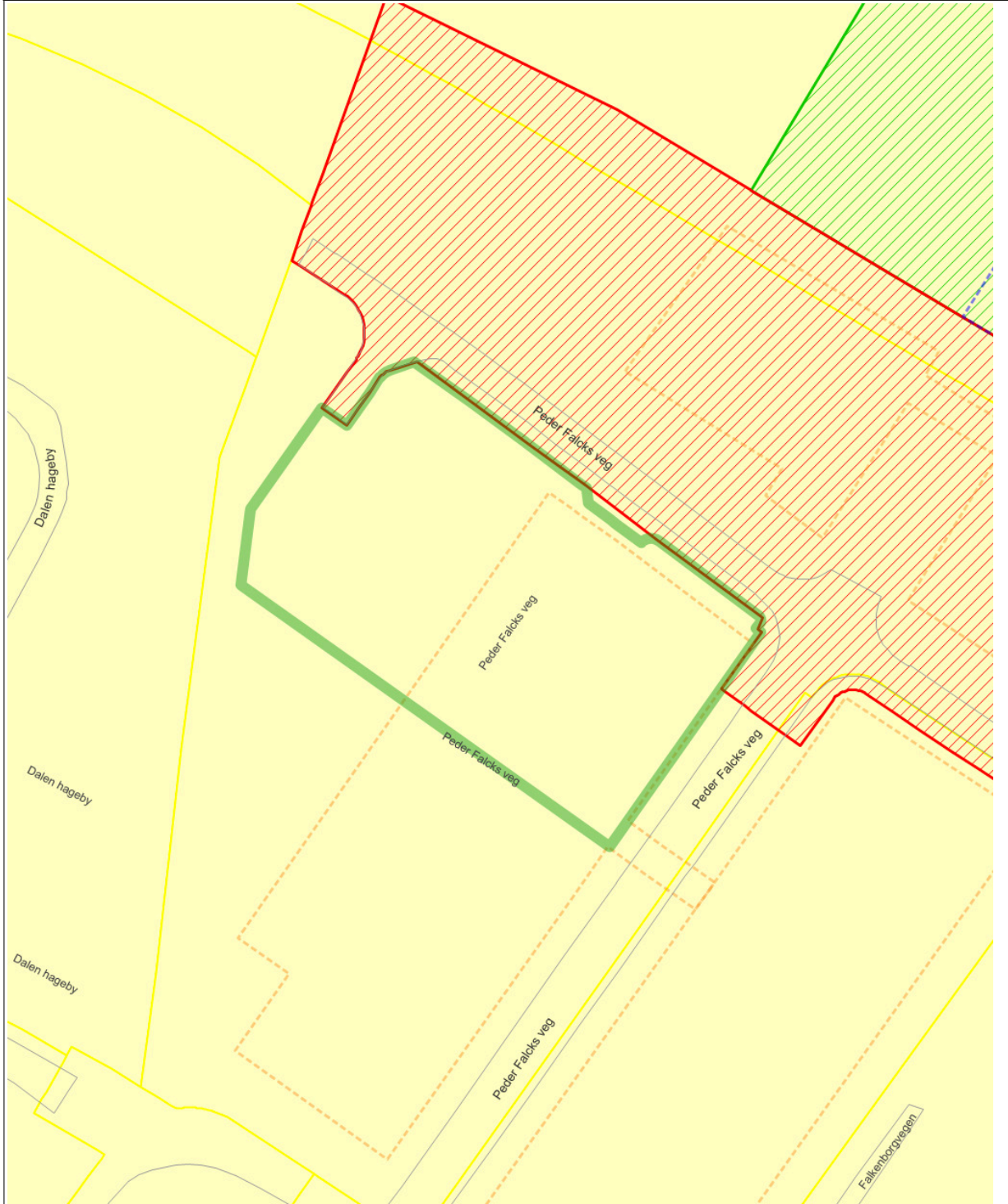
Målestokk
1:5000









Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Eiendomsgrense fiktiv	 Veg	 Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
 Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi	 Bestemmelsesområde #12 Bynaturpark	 Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
 Hensyn bevaring naturmiljø	 Hensyn bevaring kulturmiljø	 Krav om felles planleggeing
 Turveg / turdrag	 Framtidig turveg / turdrag	 Jernbane - på bakken
 Kollektivtrase	 Fjernveg tunnel	 Fjernveg
 Hovedveg	 Hovedvegnett sykkel	 Byggesone 1
 Byggesone 2	 Byggesone 3	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting	 Næringsbebyggelse	 Bane
 Blå/grønnstruktur	 Framtidig blå/grønnstruktur	

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 31	Fnr: 0		Snr: 56
	Adresse:	Peder Falcks veg 30 7044 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

 Veg	Riksveg gatenavn .	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	 RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde forslag
 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		



Trondheim

Reguleringsplaner

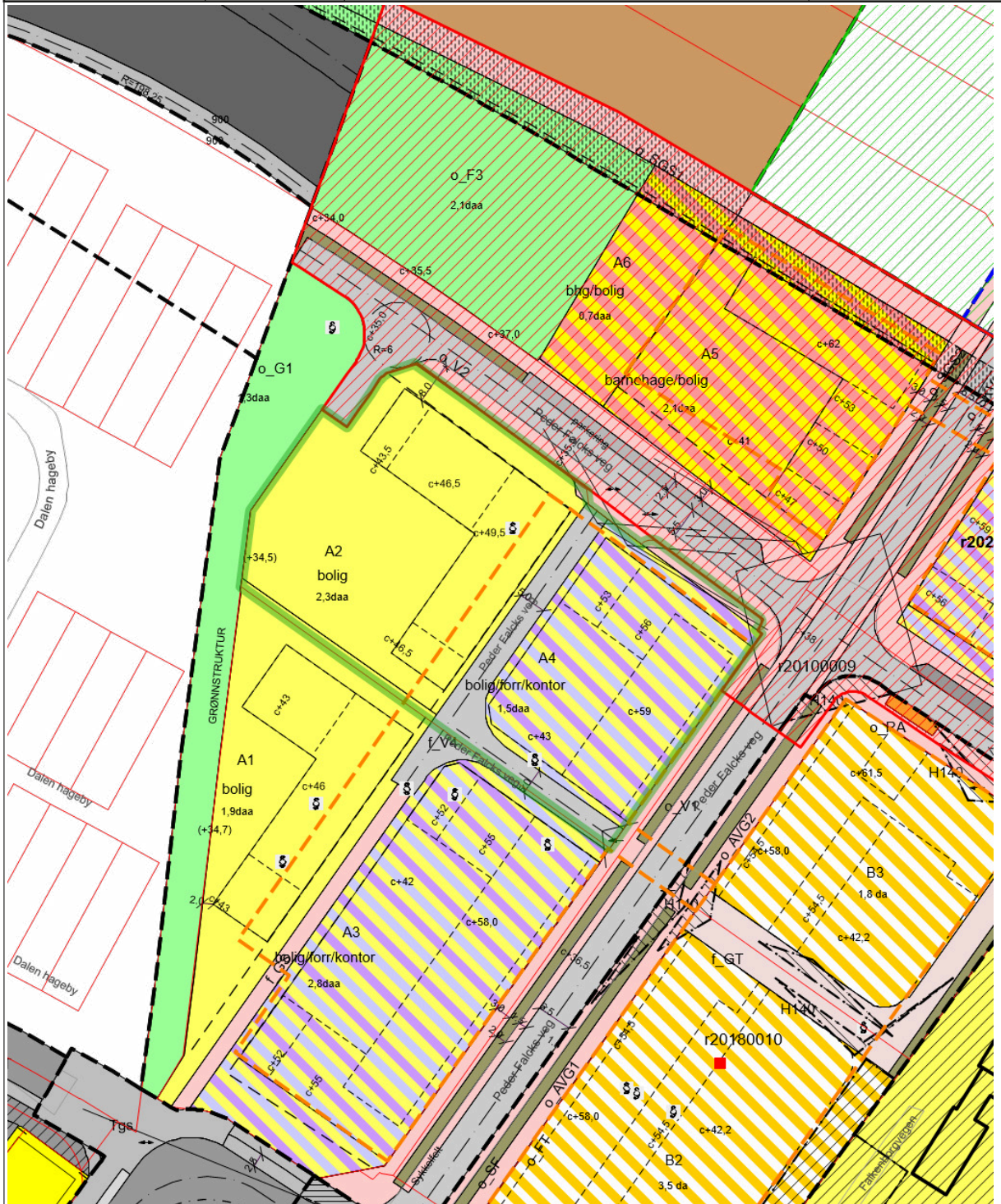
Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 31	Fnr: 0	Snr: 56
----------	--------	---------	--------	---------

Adresse:	Peder Falcks veg 30 7044 TRONDHEIM
----------	---------------------------------------









































































Annen info:	
-------------	--

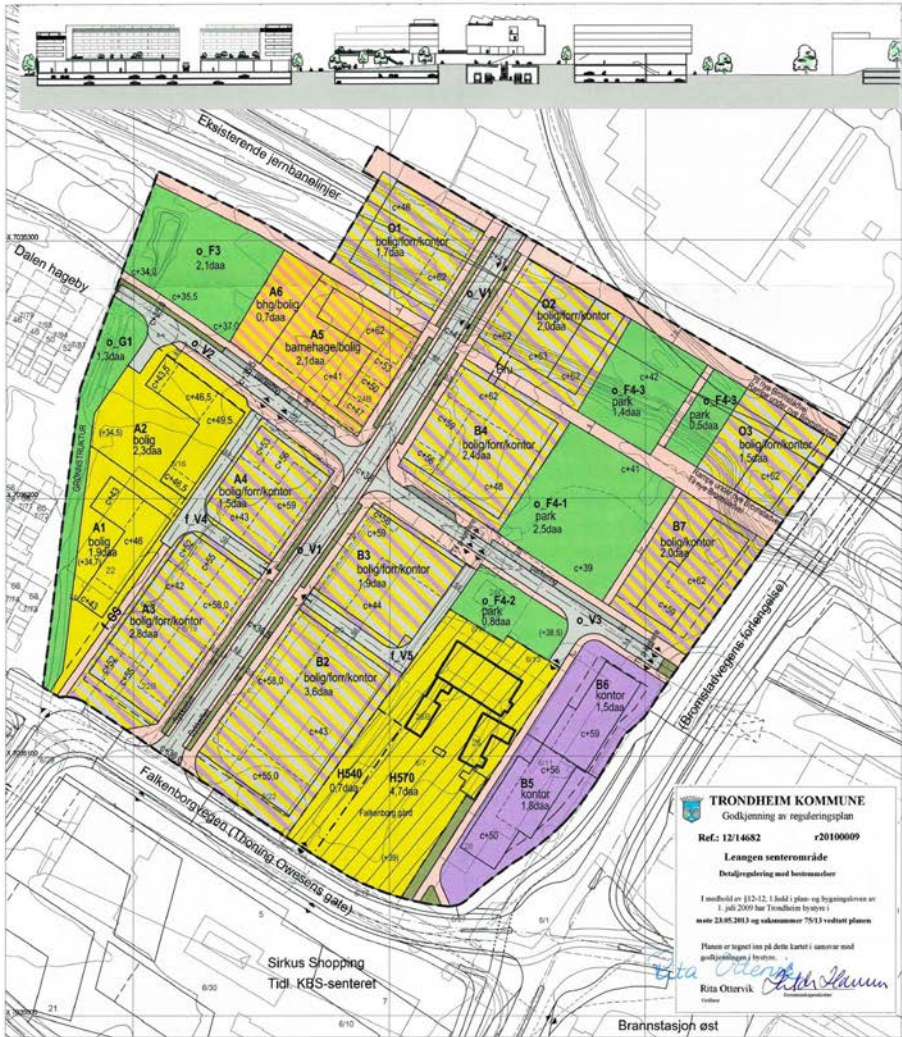


Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Veg		Riksveg gatenavn .		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		RpFormålGrense
	RpGrense		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Sykkelveg/-felt		Plan dispensasjon punkt		Avslag dispensasjon
	RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Avkjørsel - kun utkjøring
	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggegrense		Byggelinje
	Planlagt bebyggelse		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert kjørefelt		Bru		Måle- og avstandslinje
	RpRegulertHøyde		Frisiktsone ved veg		Bolig
	Kjøreveg		Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg
	Sykkelvei		Gangveg		Jernbane
	Sporvei/forstadsbane		Felles avkjørsel		Felles gårds plass
	RpBestemmelseOmråde		RpBestemmelseOmråde Midlertidig		Hensyn grønnstruktur
	Bevaring naturmiljø		Bevaring kulturmiljø		Frisikt
	Boligbebyggelse		Kontor		Renovasjonsanlegg
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bolig/Forretning/Kontor		Bolig/Tjenesteyting
	Veg		Kjøreveg		Fortau
	Gatetun		Gang-/sykkelveg		Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal		Trase for jernbane
	Parkering		Grønnstruktur		Turveg
	Park		RpFormålGrense		RpGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål		Parkering
	Parkeringshus/-anlegg				



TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

- 1. Bebyggelse og anlegg**
 - Boligbebyggelse (1110)
 - Kontor (1310)
 - Boligforretning/kontor (1802)
 - Boligfesterett (1803) (barnehage/bolig)
 - Bolig/kontor (1804)
- 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 - Veg (2010)
 - Fortau (2012)
 - Gang-sykkelveg (2015)
 - Sykkelfelt (2017)
 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
 - Annen veggrunn - grøntareal (2019)
 - Parkeringsplasser (2083)
- 3. Grønnstruktur**
 - Grønnstruktur (3001)
 - Park (3050)

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggelinje
- Byggelinje
- Grense hensynssoner
- Planlagt bru (overgang mellom bygg)
- Regulert høyde/retning/bygningshøyde
- Friskiltelinje
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Omriss av bygg som skal bevares
- Avkjørsel
- Avkjørsel (retningsbestemt enveis)
- Planlagte høyder
- Estimerte høyder (etter kart)

§ 12-6, HENSYNSSONER

§ 11-8c § 12-6

- c: sone med angitt særlige hensyn Hensyn grensstruktur (540)
- c: sone med angitt særlige hensyn Bevaring kulturmiljø (570)

Basiskartet er supplert med linjer fra gjeldende planer i området.

Kartplan (x,y): EURE99 - UTM32 Kartuttrekk pr. 28.02.2011

Høydeforans: Trondheim lokal Kilde: Trondheim kommune

Ekvidistanse 0,5m for deler av kartet, ellers 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Områdeplan for
Leangen senterområde
Gnr.6 Bnr.9 m.fl.
Regulering på grunnen plankart 1 av 2

Målestokk: 1:1000 (A2)

REVISJONER	DATE	SIGN.	DATE	SIGN.
a) Endringer til A og B. Bygg i O-feltene. Høyder bygg rom.	05.08.2012	ehg	23.01.2013	ehg
b) For teknisk godkjenning	12.03.2012	ehg	11.03.2013	smvTn
c) Diverser justeringer	24.04.2012	ehg		

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

BEHANDLING	DATE	SIGN.
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	05.06.2012	
Offentlig ettersyn	11.06.2012 - 09.08.2012	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	30.04.2013	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	07.05.2013	
Godkjent i bystyret	23.05.2013	

Forslagstiller: **pka** Per Kjøkken Arkitektkontor AS
Rattvegsgata 5, 7010 Trondheim
KONTOR TELEFON: 73509300 - pka@pka.no

Reguleringsplan nr: **r20100009**
Kommunens saknr.: **05/38502,12/14682**

Dato: 01.03.2012

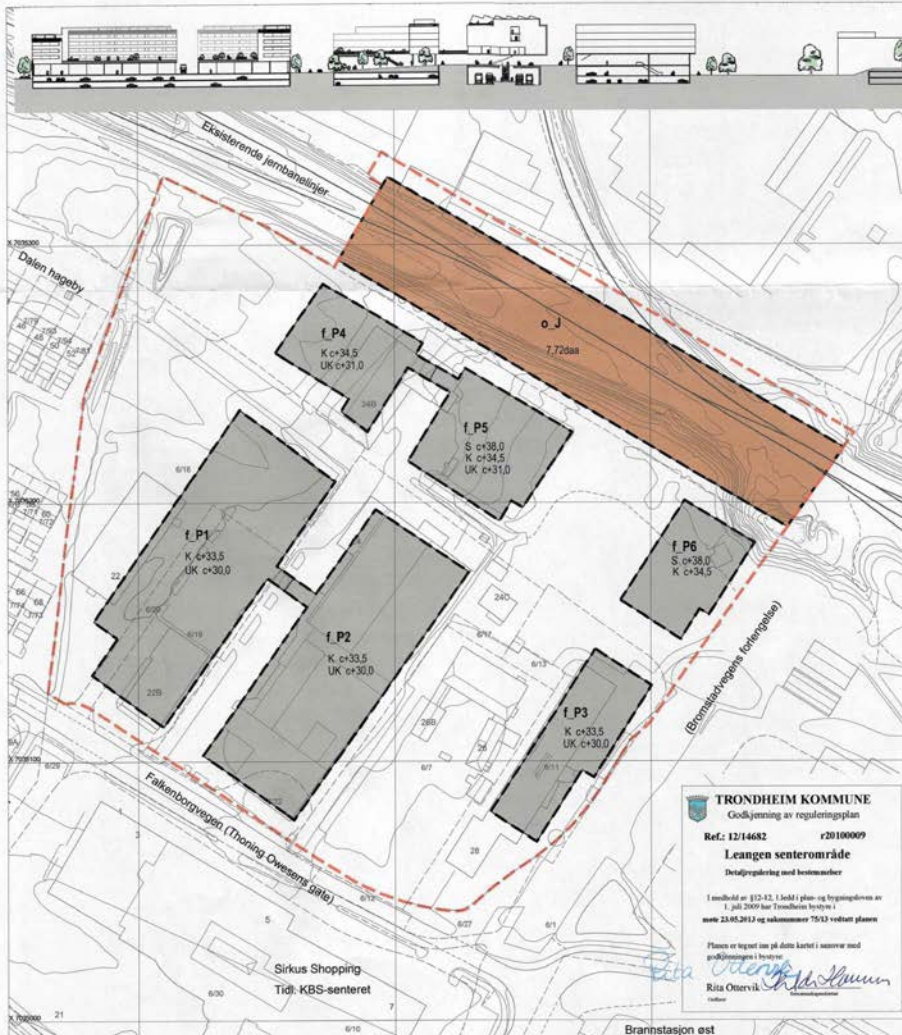
TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref: 12/14682 r20100009
Leangen senterområde
Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningloven er i juli 2009 lar Trondheim bystyre i møte 23.05.2013 og saknummer 7513 vedtatt planen

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

Rita Ottervik
Ottve

Brannstasjon øst



TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

- 2.Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Jernbane (Leangen stasjon) (2020)
 - Parkeringsanlegg (-kjellere under bakken) (2083)

- Juridiske linjer og symboler
- Planens begrensning under grunnen
 - Formålsgrænse

- c+33,6 Planlagte høyder
- S = sokkel
 - K = kjeller
 - UK = underkjeller

- Illustrasjonslinjer i planen:
- Planens begrensning på grunnen

Kartplan (x,y): Euref89 - UTM32 Kartuttrekk pr. 28.02.2011
 Høydereferanse: Trondheim lokal Kilde: Trondheim kommune Ekvivalens 0,5m for deler av kartet, ellers 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
 Områdeplan for
Leangen senterområde
 Gnr.6 Bnr.9 m.fl.
 Regulering under grunnen plankart 2 av 2

Målestokk: 1:1000 (A2)

REVISJONER	DATE	SIGN.
a) Endringer ielt A og B. Bygg O-feltene. Høyder bygg mm.	26.09.2012	
b) For teknisk godkjenning	12.03.2012	shg
c) 3. endringsforhandling	11.03.2013	shg/fk

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATE	SIGN.
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	05.06.2012	
Offisiell ettersyn	11.06.2012 - 09.08.2012	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	30.04.2013	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	07.05.2013	
Godkjent i bystyret	23.05.2013	

TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan
 Ref: 12/14682 r20100009
Leangen senterområde
 Detaljregulering med bestemmelser

I forbindelse med §12-12. I vedtatt plan og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim løyve i møte 23.05.2013 og saknummer 75/13 vedtatt planen

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bestemmelse

Rita Ottervik

Forstasstil: **pka** Per Knudsen Arkitektkontor AS
 Skollefjellsvei 3 - 7010 Trondheim
 Tlf. 7309300 - sk@pka.no

Reguleringsplan nr: r20100009
 Kommunens saknr.: 05/38502,12/14682

600 400 0 100 200 300 400 500

01.03.2012



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20100009

Arkivsak: 12/14682

Områdeplan for Leangen senterområde, Gnr 6 Bnr 9 m.fl., sluttbehandling REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 11.03.2013

Dato for godkjenning av bystyret : 23.05.2013

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Per Knudsen Arkitektkontor AS, datert 01.03.2012, senest endret 11.03.2013.

§ 2 FORMÅL

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

Bebyggelse og anlegg:

Bolig, kontor, forretning felt O1, O2, O3, A3, A4, B2, B3, B4

Bolig, kontor; felt B7

Bolig, tjenesteyting (barnehage) felt A5

Bolig, felt A1, A2

Kontor, felt B5, B6

Samferdsel, infrastruktur:

Kjøreveg

Fortau

Gang-/sykkelveg

Sykkelfelt

Annet vegareal - teknisk

Annet vegareal - grønt

Parkeringsplasser

Jernbane

Grønnstruktur:

Grønnstruktur, felt G1

Park F3, F4 - 1, F4 - 2, F4 - 3

Hensynssoner:

Bevaring av kulturmiljø, H570

Hensyn grønnstruktur, H540

Sikringssoner frisikt

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 f_ og o_ områder

Areal merket f_ skal være felles for flere eiendommer.

Areal merket o_ skal være offentlig. Alt areal til fortau, gang-/sykkelveg og sykkelfelt som ikke er merket

som fellesareal, skal være offentlig.

3.2 Plankrav

Før ramme- eller deletillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert reguleringsplan for det aktuelle feltet. Plankravet gjelder ikke for feltene A1, A2, A3 og A4. Plankravet gjelder ikke nybygg, tilbygg eller bruksendring dersom tiltaket er i samsvar med områdeplanen og er mindre enn 400 m² BRA.

3.3 Utforming av uteområder og trafikkområder

Alle uteområder og trafikkanlegg skal utformes slik at de tilfredsstillers krav til universell utforming. Der det er sitteplasser skal det avsettes plass til rullestol. Områdene skal utformes med høy kvalitet i utførelse og med robust og gjenkjennelig materialbruk etter retningslinjer gitt i Trondheim kommunes "Designprogram for Midtbyen".

Det skal plantes trekker langs lokalgaten V1. Det skal også plantes tregrupper ved V2 og V3, for å trekke det øst-vestgående grøntdraget gjennom området.

3.4 Kjøreadkomster og varelevering

Kjøreatkomster skal i størst mulig grad planlegges felles for flere eiendommer/felt. Nedkjøringsramper skal ligge inne i bygning. Nedenfor følger bestemmelser angående adkomster til de ulike feltene:

Det skal etableres felles parkeringskjeller for feltene A1-A4 med adkomst fra lokalgaten V2.

Det skal etableres felles parkeringskjeller for feltene B2, B3 med adkomst fra lokalgaten V3.

Det skal etableres felles parkeringskjeller for feltene B5, B6 med adkomst fra lokalgaten V3.

Det skal etableres felles parkeringskjeller under felt A5 for A5 og O1 med adkomst fra lokalgaten V3, via B4.

Det skal etableres felles parkeringskjeller under felt B4 for B4 og O2 med adkomst fra lokalgaten V3.

Det skal etableres felles parkeringskjeller under felt B7 for B7 og O3 med adkomst fra lokalgaten V3.

Varelevering til feltene A1 - A4 skal skje mellom A3 og A4, med innkjøring via V2 og utkjøring til V1.

Varelevering til feltene B2 og B3 skal skje mellom B2 og B3, med innkjøring via V3 og utkjøring til V1.

Varelevering til feltene A5 og B4 - B7 skal skje via V2 og V3. Det tillates ikke varelevering fra V1.

Varelevering til feltene O1, O2 og O3 skal løses i detaljplan.

Varelevering skal bare foregå mellom kl. 07:00 og 19:00 på hverdager.

3.5 Fjernvarme

Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmenettet.

3.6 Avfallshåndtering

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

For øvrige bruksformål skal det etableres innvendig avfallsrom innenfor bygningsmassen. Det tillates ikke plassert avfallscontainere og lignende utendørs på ubebygd grunn.

Avfallsløsning skal dokumenteres og godkjennes før rammetillatelse.

Innenfor området skal det anlegges et returpunkt for glass og papp/papir, med nedgravde containere.

Plassering bestemmes i detaljplan for feltene på nordsiden av V3. Returpunktet plasseres mellom fortau og kjørebane, slik at containerne ikke heises over fortau når de skal tømmes.

3.7 Krav til anleggsfasen

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge en plan for bygge- og anleggsperioden. Planen skal redegjøre for renhold og støvdemping på byggeområdet og i tilknytning til transport i influensområdet.

Planen skal redegjøre for driftstider og tiltak for å sikre tilfredsstillende lydforhold i forbindelse med

støyende aktivitet i henhold til T-1442, kapittel 4. Planen skal vise trafikkavvikling i anleggsfasen, og skal redegjøre for trafiksikkerheten for gående og syklende, inklusive skoleveg, og beskrive eventuelle avbøtende tiltak. Planen skal vise utslippskrav (støy, avgasser) for maskiner, kjøretøy og utstyr. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- eller anleggstiltak kan igangsettes.

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

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

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

Støygrensene for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, se tabell nedenfor:

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Fra 7 måneder til og med 12 måneder	6 dB
Fra 13 måneder til og med 24 måneder	8 dB
Mer enn 2 år	10 dB

3.8 Hensyn til mulige fortidsminner i grunnen

Dersom man under arbeidet i grunnen skulle støte på mulig fredet kulturminne, må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

§ 4. BYGGEOMRÅDER

4.1 FELLESBESTEMMELSER

4.1.1 Grad av utnyttning

Maksimal tillatt grad av utnyttning er angitt i reguleringsbestemmelsene under de ulike felt, angitt som maksimum bruksareal (BRA). For alle felt med unntak av A1 og A2 skal grad av utnyttning være minimum 150 % BRA.

4.1.2 Plassering og høyder på ny bebyggelse

Bebyggelsen skal i hovedsak plasseres som vist på plankartet. Justeringer kan vurderes, såfremt solforhold og andre hensyn blir ivarettatt.

Bebyggelsen tillates oppført til gesimshøyde angitt på plankart.

Forretningsareal kan plasseres på gateplan og i 2 etasje.

4.1.3 Utforming av bebyggelse og byrom

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen

skal utformes med bymessig preg. I underetasje tillates det ikke parkering i fasadeliv ut mot gaten.

Bebyggelsen langs V1 skal følge formålsgrensen. Fasadene mot V1 skal i første etasje i gjennomsnitt trekkes tilbake 0,6 m fra formålsgrensen og ha et stort innslag av glass som formidler visuell kontakt mellom ute og inne. Toppetasje mot V1 skal trekkes tilbake minimum 2,5 meter. Eventuelt rekkverk på toppetasje mot V1 skal trekkes tilbake minimum 0,6 m fra fasadeliv.

Balkongutstikk utenfor formålsgrensen mot lokalgaten V1 kan vurderes, såfremt minimum høyde er 5 m over gatenivå og balkongutstikket er maksimum 0,6 m. Det tillates ikke sammenhengende balkongfasader (utover 5 meter) mot V1.

Volumer og fasader skal brytes opp for å unngå monotoni. Det skal legges til rette for flere innganger mot gate i hvert kvartal/byggeområde. Areal foran forretningsinnganger, kontorer og boliger samt viktige gangforbindelser til disse skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreareal og vareleveringsareal.

Det kan bare tillates takterrasser, trapp og heismaskinrom på tak dersom disse bidrar positivt til byggets volumoppbygging og arkitektur. Ventilasjonsanlegg over angitte gesimshøyder tillates ikke.

Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

Varelevering, renovasjon og innkjørsler til parkeringskjeller skal plasseres og utformes slik at de er til minst mulig sjenanse for uteoppholdsareal, gang- og sykkeltrafikk, omkringliggende bebyggelse og offentlige rom. Utendørs lagring tillates ikke.

4.1.4 Boligkvalitet og boligsammensetning

Området skal ha en variert boligsammensetning.

For feltene A1, A2, A3 og A4 gjelder følgende bestemmelser:

Det tillates maksimum 25 % leiligheter som er 1- og 2-roms, med størrelse inntil 65 m². Det skal være minimum 20 % 4-roms leiligheter eller leiligheter med flere rom, størrelse minimum 85 m². Minimum 80% av boligene i 1 etasje i A1 og A2 skal være minimum 85 m² (4-roms). Leiligheter i 1. etasje i A1 og A2 skal ha egen trinnfri utgang til hage/terrasse på bakkeplan.

Boligsammensetning i øvrige områder skal avklares i detaljplan.

Bebyggelsen skal organiseres og utformes slik at alle boliger får gode lysforhold og i tilstrekkelig grad blir skjermet mot innsyn og støy. Svalgangsløsninger bør unngås, og tillates kun der de er utformet med en privat sone for boligene langs veggen. Det tillates ikke svalganger mot lokalgatene V1, V2 og V3.

Minimum 70 % av boligene i hvert felt skal være gjennomgående eller tosidig belyste. Ensidig belyste boliger mot nord og øst tillates ikke.

Alle boliger skal ha tilgang til hensiktsmessige oppstillingsplasser for sykler og barnevogner i nær tilknytning til boligens inngangssoner og i felles parkeringsanlegg i kjeller. Utendørs oppstillingsplasser bør være overbygd med tak.

Det skal installeres balansert ventilasjon i leiligheter som er utsatt for støy fra trafikk og/eller jernbane.

4.1.5 Utomhusplan, soldiagram og arealoversikt

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for ubebygde del av tomta og for utearealer på tak. Utomhusplan skal godkjennes som del av rammetillatelsen.

Planen skal være målsatt og vise/redegjøre for:

- uteoppholdsareal, lekeområder for små og større barn, bebyggelse med angitte innganger
- atkomster, varemottak, kjøreareal, gangareal, bil - og sykkelparkering
- terrenghøyder, terrengbehandling, evt. murer, trapper

- eksisterende og ny vegetasjon/beplantning
- prinsipper for markdekke og materialbruk
- møblering, arealer for sittegrupper, plassering av avfallsbeholdere og evt. gjerder og skilt

Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veier. Planen skal beskrive hvordan prinsippene for universell utforming og trafiksikkerhet er ivaretatt.

Sammen med utomhusplanen skal det foreligge soldiagram eller lignende som beskriver sol - og lysforhold: kl. 15:00, 21. mars og kl. 18:00, 23. juni.

Arealoversikt hvor det framgår boligers bruksareal, samt privat og felles uteareal skal vedlegges detaljplan og ved søknad om rammetillatelse.

4.1.6 Krav til uteoppholdsareal for boliger

Alle boliger skal ha et privat og skjermet uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsareal, enten som hage, terrasse eller balkong.

Et areal tilsvarende 50 % av boligens bruksareal skal settes av til uteopphold. Minimum halvparten av uteoppholdsarealet skal avsettes til felles bruk.

Felles uteareal skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker. Uterommene skal ha et grønt preg, med et stort innslag av busker og trær.

Alle felles uterom skal inneholde småbarnslekeplasser som er lett tilgjengelige fra boligen. Det skal være en småbarnslekeplass på 100 m² for hver 25. boenhet. Småbarnslekeplass skal utformes med blant annet sittebenker og tilrettelegges med lekeapparater og/eller andre elementer for utforskning og lek.

Felles uterom skal også utformes og tilrettelegges med tanke på lek for større barn i skolealder, med lekeapparater og/eller andre elementer for robust lek. Det skal tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider.

Utearealene skal ha gode sol - og lysforhold, det vil si at minimum 50 % av felles uteareal skal ha sol kl. 15:00 21. mars og kl. 18:00 23. juni.

Felles uteareal bør være på nivå med terreng/gateplan, men kan tillates over terreng/gateplan dersom de er lett tilgjengelige via åpne ramper og trapper i friluft. Felles uteareal over terreng skal også være tilgjengelig med heis fra boligens trapperom.

Eventuelle underjordiske anlegg må dimensjoneres for å tåle en gjennomsnittlig jordoverdekning på 80 cm. Det skal være mulig å plante store trær og feste store lekeapparater.

4.1.7 Uteareal innregnet i bydelsparker

For å oppfylle krav til uteareal kan deler av felles uteoppholdsareal opparbeides i bydelsparker. Følgende bestemmelser gjelder for dette:

A1-A4, B2, B3: maksimum 1450 m² av utearealene kan innregnes i bydelspark F3 og F4-2.

A5: maksimum 900 m² av utearealene for boliger kan innregnes i bydelspark F3.

B4: maksimum 500 m² av utearealene kan innregnes i bydelspark F4-2.

O1 - O3: bydelspark F4-3 kan innregnes som uteoppholdsareal for O1 - O3. Fordeling skal gjøres i detaljplan.

4.1.8 Parkering

Parkeringsanlegg under bakken skal være felles for boliger og virksomheter, men med adskilte områder.

Hver bolig på 3 rom eller mer skal disponere én tildelt bilplass som skal følge boligen. For øvrige boliger skal

det være minimum 0,8 bilplasser pr. bolig. Disse disponeres som felles gjeste- og beoerparkering for alle boligene i det aktuelle feltet. Det skal etableres sykkelparkering med min. 2 plasser pr. bolig.

For forretning, kontor og tjenesteyting skal det etableres bil- og sykkelparkering i henhold til kommunens norm for parkering, midtre sone.

Minimum 5 % av parkeringsplassene innen hvert felt skal lokaliseres og utformes slik at de er egnet for bevegelseshemmede. Sykkelparkering skal etableres i forbindelse med innganger til forretninger, kontorer og boliger og i felles parkeringskjeller. I tillegg skal det etableres egne parkeringsplasser for MC/mopeder.

Bilparkering skal med unntak av langsgående parkering i lokalgatene V2 og V3 etableres i parkeringsanlegg under terreng. Parkeringskjellere kan etableres sammenhengende gjennom flere felt.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes parkeringsplan.

Parkeringsanlegg f_P1 under A1-A4 skal være felles for boliger og virksomheter i A1-A4.

Parkeringsanlegg f_P2 under B2-B3 skal være felles for B2 og B3.

Parkeringsanlegg f_P3 under B5-B6 skal være felles for B5 og B6.

Parkeringsanlegg f_P4 under A5 skal være felles for A5 og O1.

Parkeringsanlegg f_P5 under B4 skal være felles for B4 og O2, med gjennomkjøring for A5/O1.

Parkeringsanlegg f_P6 under B7 skal være felles for B7 og O3.

På felt H570, Falkenborg gård, tillates det parkering for eiendommens bruk på nordsiden av "låven".

4.2 KOMBINERT FORMÅL; BOLIG, FORRETNING OG KONTOR

Felt O1, O2, O3:

Minimum 65 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Maksimum tillatt forretningsareal = 2.800 m²

Minimum tillatt boligareal = 9.000 m²

Maksimum BRA = 14.300 m² inklusive jernbanestasjon på 1.600 m² BRA i 1. etasje i O2.

Kjøreadkomster og varelevering på lokket må løses og vises i detaljplan. Adkomster til jernbanen skal planlegges i samråd med Jernbaneverket.

I O2 skal 1. etasje i bebyggelsen være åpent areal som disponeres som en del av jernbanestasjonen. I jernbanestasjonen skal det etableres korttidsparkering for biler og overdekkede sykkelparkeringsplasser på gateplan. Parkeringsplassene skal ha adkomst fra lokalgate V1 og innpasses i bebyggelsen med lett tilgjengelighet og god synlighet.

I O3 tillates det ikke boliger i 1. og 2. etasje mot Bromstadvegens forlengelse. Det bør ikke plasseres støyfølsomme rom (soverom, stue) mot Bromstadvegens forlengelse. Minst halvparten og minimum 1 av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Det skal installeres balansert ventilasjon i leiligheter som er utsatt for støy.

Bebyggelse på lokket skal utføres i jordskjelvsikre konstruksjoner som er beskyttet mot sammenrasing i tilfelle kraftige rystelser som følge av ulykke eller sabotasje i jernbanekulverten.

Felt A3:

Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig

Maksimum tillatt forretningsareal = 2.500 m² BRA

Maksimum BRA = 8.300 m². Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Felt A4:

Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig

Maksimum tillatt forretningsareal = 1.500 m² BRA

Maksimum BRA = 5.000 m². Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Felt B2-B3:

Minimum 60 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig

Maksimum tillatt forretningsareal = 6.500 m² BRA

Maksimum BRA = 15.700 m². Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Felt B4:

Minimum 70 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig

Maksimum tillatt forretningsareal = 2.000 m²

Maksimum BRA = 8.400 m². Bruksareal under kote 38 skal ikke medregnes i BRA.

Dersom lokk over jernbanen ikke er bygd, skal byggegrense være 20 m fra senter av nærmeste planlagte togspor.

4.3 KOMBINERT FORMÅL: BOLIG OG KONTORFelt B7:

Minimum 15 % av bruksareal over terreng skal benyttes til bolig.

Det tillates ikke boliger i 1. og 2. etasje mot Bromstadvegens forlengelse. Det bør ikke plasseres støyfølsomme rom (soverom, stue) mot Bromstadvegens forlengelse. Minst halvparten og minimum 1 av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Det skal installeres balansert ventilasjon i leiligheter som er utsatt for støy. Maksimum BRA = 4.700 m². Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Dersom lokk over jernbanen ikke er bygd, skal byggegrense være 20 m fra senter av nærmeste planlagte togspor.

4.4 KOMBINERT FORMÅL: BOLIG OG BARNEHAGEFelt A5:

Det skal etableres 4-basers barnehage.

Maksimum BRA = 5.400 m². Bruksareal under kote 37 skal ikke medregnes i BRA

Det skal være parkeringsplasser for henting/bringing til barnehage i lokalgate V2. Antall plasser skal avklares i detaljplan.

Dersom lokk over jernbanen ikke er bygd, skal byggegrense være 20 m fra senter av nærmeste planlagte togspor.

Felt A6:

Dette feltet er i kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll regulert til bydelspark og skal benyttes til uteareal for barnehage. Området skal utformes som en naturlig forlengelse av bydelsparken. Det skal være trinnfri atkomst fra parken. Området kan gjerdes inn, forutsatt at det etableres en eller flere porter.

4.5 BOLIGFelt A1, A2:

Maksimum BRA = 5.100 m². Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

4.6 KONTORFelt B5, B6:

Maksimum BRA = 8.500 m². Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

§ 5. SAMFERDSEL, INFRASTRUKTUR

5.1 Utforming og materialbruk

Alle trafikkområder skal utformes på en bymessig måte med materialer av høy kvalitet og robusthet. Designprogrammet for Midtbyen skal legges til grunn for utforming.

5.2 Lokalgate V1 mellom Falkenborgvegen og Haakon VII's gt.

Gaten skal opparbeides etter planer godkjent av Trondheim kommune.

5.3 Kjøreatkomster til lokalgate i V1, V2 og V3

Kjøreatkomster fra lokalgate V1 som krysser fortau skal utformes oversiktlig og utformes best mulig med hensyn til krysning av fotgjengere og syklist. Krysningen skal merkes godt og etter avtale med Trondheim kommune.

5.4 Felles veg V4 og V5

Felles veg V4 skal være felles for A1-A4. Felles veg V5 skal være felles for B2 og B3.

5.5 Gang - og sykkelveg, fortau

Områdene skal opparbeides til gang- og sykkelveg med grøntareal i henhold til Trondheim kommunes normer for slike anlegg. Langsgående gang- og sykkelveg på begge sider av lokket over jernbanen forutsettes opparbeidet som turveg og sykkelveg videre mot øst og mot vest. Utforming og plassering av rampeløsninger for turvegene der de går under Bromstadvegens forlengelse skal fastlegges nærmere i detaljplan.

5.6 Jernbanestasjon og stasjonsbygg

Leangen stasjon skal bygges med midtplattform og tilrettelegges for kulvertløsning med netto bredde 32 m og netto høyde 7 m. Det skal tilrettelegges for etablering av opp/nedganger til stasjonen i 1. etasje i O2 og O3 på kulverten. Fra lokalgate V1 skal det tilrettelegges for hovedadkomst med korttidsparkering for biler, sykkelparkering og servicebygg i O2.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

Deler av grønnstrukturen kan inngå i beregningsarealet for uteareal for boliger. Se bestemmelse § 4.1.7 angående uteareal.

G1:

Det tillates ikke parkeringskjeller under G1. G1 skal være en grønn buffer mellom Dalen Hageby og ny bebyggelse. Eksisterende vegetasjon skal så vidt mulig bevares, og beskyttes mot skade i byggeperioden. Dersom det må hugges trær skal disse erstattes av nye busker og trær. Det skal opparbeides gangsti i bredde 2,5 meter. Gangstien skal ha dempet belysning.

F3:

Området skal opparbeides som bydelspark. Bydelsparken skal sonedeles med tanke på mulighet for støyende og stille aktiviteter. Området skal opparbeides som robust lek- og aktivitets- og oppholdsområde; med balløkke, lekeapparater, akemuligheter og slitasjesterk vegetasjon. I tillegg skal det i deler av området opparbeides oppholdssoner med benker og parkbeplantning. Området skal ha belysning.

F4 – 1:

Området skal opparbeides som bydelspark. Området skal opparbeides som bymessig park med parkbeplantning, benker, god belysning, aktivitetsarealer, lekeapparater og kunstnerisk utsmykning.

F4 – 2:

Området skal opparbeides som bydelspark. Området skal bymessig opparbeides med parkbeplanting, benker, god belysning, lekeapparater.

F 4 - 3:

Området skal opparbeides som bymessig park med parkbeplanting, benker, god belysning og lekeapparater.

§ 7 HENSYNSSONER**7.1 Hensynsområdet H 540**

Hensynsområdet H540 omfatter gjenværende og verneverdig del av allé til Falkenborg gård. Alléen er fredet. Det tillates ikke hugging av trær i alléen annet enn etter godkjenning av vedkommende forvaltningsmyndighet. Trær som må hugges skal eventuelt erstattes av nyplanting av samme type.

7.2 Hensynsområdet H 570

Hensynsområdet H570 omfatter eksisterende bygningsanlegg og hage/arboret Falkenborg gård. Nordfløyen fra 1960-tallet tillates nytt til skole, verksted eller annen virksomhet som ikke er til urimelig ulempe for naboeiendommer, og kan tillates ombygd til boligformål.

Spesielt bevaringsverdige bygninger er de to gamle våningshusene, men også helheten i det sluttede bygningsanlegget og i hageanlegget skal tas vare på.

Bevaringsverdige bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et dokumentert mer opprinnelig utseende.

Ved restaurering og/eller reparasjon av bevaringsverdig bebyggelse skal de opprinnelige materialene søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykket med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for verneinteressene, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning.

7.3 Sikringszone frisikt

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

§ 8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Rekkefølgekravene gjelder for alle tiltak som omfatter nybygg, tilbygg eller bruksendring på mer enn 400 kvm. BRA.

Rekkefølgekravene skal sikre at vesentlig ny utbygging ikke kan gjennomføres før infrastrukturen er utbedret eller at det er inngått utbyggingsavtale med kommunen som sikrer gjennomføring av nødvendige tiltak på vegnett og liknende.

8.1 Generelt

Alle offentlige anlegg som inngår i planen skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse kan tas i bruk.

8.2 Bromstadvegens forlengelse

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før Bromstadvegens forlengelse fra Strindheimkrysset til Haakon VII's gate er etablert.

8.3 Bydelsparker

Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før bydelsparkene er opparbeidet.

8.4 Lokalgater

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før lokalgaten V1 gjennom senterområdet er etablert helt fram til Haakon Vils gate fra Falkenborgvegen.

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før lokalgatene V2 og V3 er opparbeidet med fortau i henhold til plan.

8.5 Turveg og grøntdrag

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før turvegtrasé og grøntdrag langs sørsiden av jernbanen fra Lademoen kirkegård til Leangen allé er opparbeidet.

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før grøntdrag G1 er opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

8.6 Skole- og barnehagedekning

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før rammetillatelse for boliger kan gis.

8.7 Trygg skoleveg

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafiksikker skoleveg.

8.8 Trygg atkomst til bydelsparker

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafiksikker atkomst til bydelsparker.

8.9 Uterom

Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før utearealene er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

8.10 Høyspentledning

Nye boliger og barnehage kan ikke tas i bruk før eksisterende høyspentlinje er fjernet eller gravd ned. Linjen står for nær areal i F3 som er forutsatt brukt til lek.

8.11 Avfallssug

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert opplegg for sentralt avfallssuganlegg. Infrastruktur for hvert felt, plassering av sentral og midlertidig søppelhåndtering (til feltet er ferdig utbygd), skal avklares i første byggetrinn. Sentral forutsettes plassert utenfor planområdet.

§ 9. ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**9.1 Forurensning**

Før det kan gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal forurensninger i grunnen være fjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene, og pålagt opprydding ha funnet sted. Det skal foreligge en godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2 før igangsettingstillatelse kan gis.

9.2 Geotekniske forhold

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal være innsendt før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis. Undersøkelsene skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring og inneholde en plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider. Det skal gjennomføres bygningsbesiktigelse før og etter igangsetting og oppfølging av setninger og rystelser i byggeperioder på de nærmeste bygningene. Rapporten skal angi egnede metoder for eventuell oppstøtting av byggegrop og fundamentering

9.3 Støy og vibrasjoner

Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstillende anbefalte retningslinjer T-1442. Alle fasader dimensjoneres i forhold til høyeste forekommende maksimalstøy.

Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal, inkludert parkareal, skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C. Dokumentasjon som viser at lydkrav er oppfylt skal følge søknad om rammetillatelse.

Bygninger skal prosjekteres og bygges slik at vibrasjoner ikke overstiger klasse C i NS 8176.

9.5 Vann- og avløpsplan

Før vedtak av den første detaljreguleringsplanen eller ved søknad om rammetillatelse for feltene A1-A4 skal det foreligge et forprosjekt for VA og for avfallssug for hele planområdet. Forprosjektet skal være godkjent av de respektive enheter i Trondheim kommune. Anlegg av de tiltak i henhold til ovennevnte forprosjekter som gjelder hvert delfelt med tilgrensende offentlige områder, og de tiltak som er nødvendige for å sikre en ekstern tilknytning til de enkelte delfelt, skal være ferdige før ferdigattest kan gis. Forprosjekt for VA skal også inneholde en vurdering av åpen lokal overvannsdiskonering for hele planområdet. Det skal vurderes bruk av grønne tak og fasader som del av den lokale overvannsdiskoneringen. - Se også 3.6 og 8.11 om avfallssug.

9.6 Medvirkning fra barn og unge

Barn og unge skal gis anledning til å medvirke i detaljutføringsprosessen for lekearealer og friområder. Med søknad om tiltak skal det følge utredning for hvordan dette er ivarettatt.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
25/3 13, sak B nr. 75/13
Pita Ottervik
ordfører

Peter Samuelsen
formannskapetsekretær



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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 nettkrenkelser
- 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 kontraktsignering 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: Peder Falcks veg 30
7044 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth

Telefon: 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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