

A modern living room with light-colored walls and a white ceiling. Three pendant lights with glass shades hang from the ceiling. A large window with white vertical blinds is on the left, offering a view of a balcony and neighboring buildings. In the center, a low wooden coffee table holds a vase of orange flowers and two lit candles. To the right, a large black TV is mounted on the wall above a dark console table. The console holds a record player, a small lamp, and two speakers. A black chair is visible in the foreground on the right.

aktiv.

Peder Falcks veg 8, 7044 TRONDHEIM

**Lækker og moderne 2-roms
selveierleilighet fra 2016 |
Parkering | Solrik terrasse | Heis |
Fjernvarme | 2 boder**



Eiendomsmegler

Christian Drøyvold

Mobil 954 72 624

E-post christian.droyvold@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 640,-
Total ink omk.: Kr 3 783 640,-
Felleskostn.: Kr 2 317,- pr.mnd
Selger: Håkon Ovesen Waaden

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 50/58 kvm
Tomtstr.: 4417 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 31
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1710250335

Velkommen til Peder Falcks veg 8!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Christian Drøyvold presenterer Peder Falcks veg 8 – en strøken og moderne 2-roms selveier fra 2016 med gjennomgående høy standard.

Boligen ligger på populære Liljendal, med nærhet til "alt". Dette er en svært velholdt leilighet med TG1 på samtlige punkter i tilstandsrapporten. Boligen oppleves lys og luftig, og byr på en romslig planløsning med fast parkeringsplass i oppvarmet kjeller, to boder i kjeller for ekstra lagringsplass.

Verdt å merke seg:

Heis
2 boder i kjeller
Terrasse med gode solforhold
Sentral beliggenhet med nærhet til "alt"
Alle punkter i tilstandsrapporten er vurdert til TG1
Fast parkeringsplass i oppvarmet parkeringskjeller
Lave felleskostnader m/ oppvarming, TV/Internett m.m.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	29
Egenerklæring	32
Tilstandsrapport	37
Energiattest	50
Vedtekter	56
Husordensregler	65
Vedtekter Parkeringskjeller	67
Regnskap	74
Byggetegninger	81
Seksjoneringstegninger	82
Kommuneplanes arealdel	97
Reguleringsplaner	98
Reguleringsplan	101
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 58 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 kvm Bod i kjeller

3. etasje

BRA-i: 50 kvm Entre, stue/kjøkken, bad og soverom.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 kvm Terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4417 kvm

Beliggenhet

Boligområdet har en svært attraktiv beliggenhet i umiddelbar nærhet til Dalen Hageby. Her bor du idyllisk og sentralt, omgitt av grønne omgivelser som er godt ivaretatt, samtidig som du kan nyte flott utsikt mot både byen og fjorden. Byggets utforming sørger for effektiv skjerming mot trafikkstøy og støv.

Leiligheten ligger sentralt til, med gang- og sykkelavstand til det meste man trenger i hverdagen. I nærområdet finner du blant annet Rema 1000 og Sirkus Shopping, som tilbyr et bredt utvalg av butikker innen mote, skjønnhet, helse, interiør og spisesteder. For den som liker aktivitet utendørs, byr Ladestien på flotte turmuligheter året rundt, med badeplasser og variert terreng fra Ladehammeren til Grillstadfjæra.

Lade-området har også et rikt servicetilbud med kjøpesentre som City Lade og Lade

Arena. Ønsker du et større utvalg av restauranter og uteliv, er Solsiden og Lade gode alternativer, med et variert tilbud av spisesteder, barer og shopping. Solsiden nås på omtrent 12 minutter med buss, mens Lade Arena ligger cirka 10 minutters gange unna.

Området er familievennlig med kort og trygg vei til både barnehage og skole. Studiesteder som NTNU, BI, TØH og HIST nås enkelt på sykkel på rundt 15–20 minutter. Det er gode kollektivforbindelser med hyppige bussavganger i begge retninger, inkludert flybuss, og reisetiden til sentrum er cirka 5 minutter. I tillegg er det kort vei til togstasjon med gode forbindelser. Her bor du enkelt og bekvemt, med byens fasiliteter innen rekkevidde.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag v/Fredrik Johnsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Fredrik Johnsen har opplyst om følgende byggemåte:

Leilighet på ett plan i 3. etasje. Hovedkonstruksjonen er oppført i betong med utvendige fasader av malt betong, fasadeplater og trekledning. Taket er flatt. Vinduer med 3-lags glass. Leilighetens varmekilde er fjernvarme med radiatorer og gulvvarme på våtrom.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Ingen

Forhold som har fått TG3:

- Ingen

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med TELIA.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i 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.

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.

ERVERVSBEGRENSNING

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i

eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. 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.

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 samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Fjernvarme og elektrisk.

Energimerke

C

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 690 000

Omkostninger kjøper

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250 (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))

93 640 (Omkostninger totalt)

105 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 783 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 795 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 798 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 862 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Info kommunale avgifter

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

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

Kommunale avgifter er beregnet med utgangspunkt i faktura fra mars 2026 på kr 449.

Kommunale avgifter og gebyrer vil variere fra en termin til en annen.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 002 881 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 011 524 for år 2026

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

4/461

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad driftsdel lik fordeling: kr. 539,-
- Felleskostnad driftsdel bolig : kr. 552,-
- Vedlikehold takhage: kr. 9,-
- Felleskostnad driftsdel: kr. 322,-
- Filterskifte: kr. 83,-
- Fastbeløp måling og avregning energi: kr. 166,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr. 468,-
- Driftskostnader parkering: kr. 178,-
- 876 Varme Sameiet Liljendal I: 876/3 A konto varme og vann (270 - 3): kr. 0-

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- TV/Internett
- Løpende vedlikehold
- Strøm i fellesareal
- Oppvarming og energi

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 317

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 14 009

Andel fellesformue dato

31.12.2024

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 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.

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,-

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 3 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:

HEFTELSE

5001/6/31/3:

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: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 50/6190

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter som følger eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligbygg i Peder Falcks veg 8 den 18.05.2020.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.05.2020.

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 framtidig sentrumsformål, og ligger i byggesone 1, S1.

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Leangen Senterområde. gnr 6 bnr 9 m.fl." 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: Hensikten med planarbeidet er å fastsette nye rammer for detaljplanlegging innenfor utbyggingsområdene på Lade og Leangen.

PlanID: k20220027

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

Hensikt: Hensikten med planarbeidet er å bedre tilrettelegge for en ny og bedre bystruktur på Lade.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

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

KORTTIDSLEIE

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. Det er i sameiets vedtekter vedtatt at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.

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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige 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 dekningssalg 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 salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 25 000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørshonorar kr 5 995,- og visninger kr 2 990, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale . Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Christian Drøyvold
Eiendomsmegler
christian.droyvold@aktiv.no
Tlf: 954 72 624

Ansvarlig megler bistås av

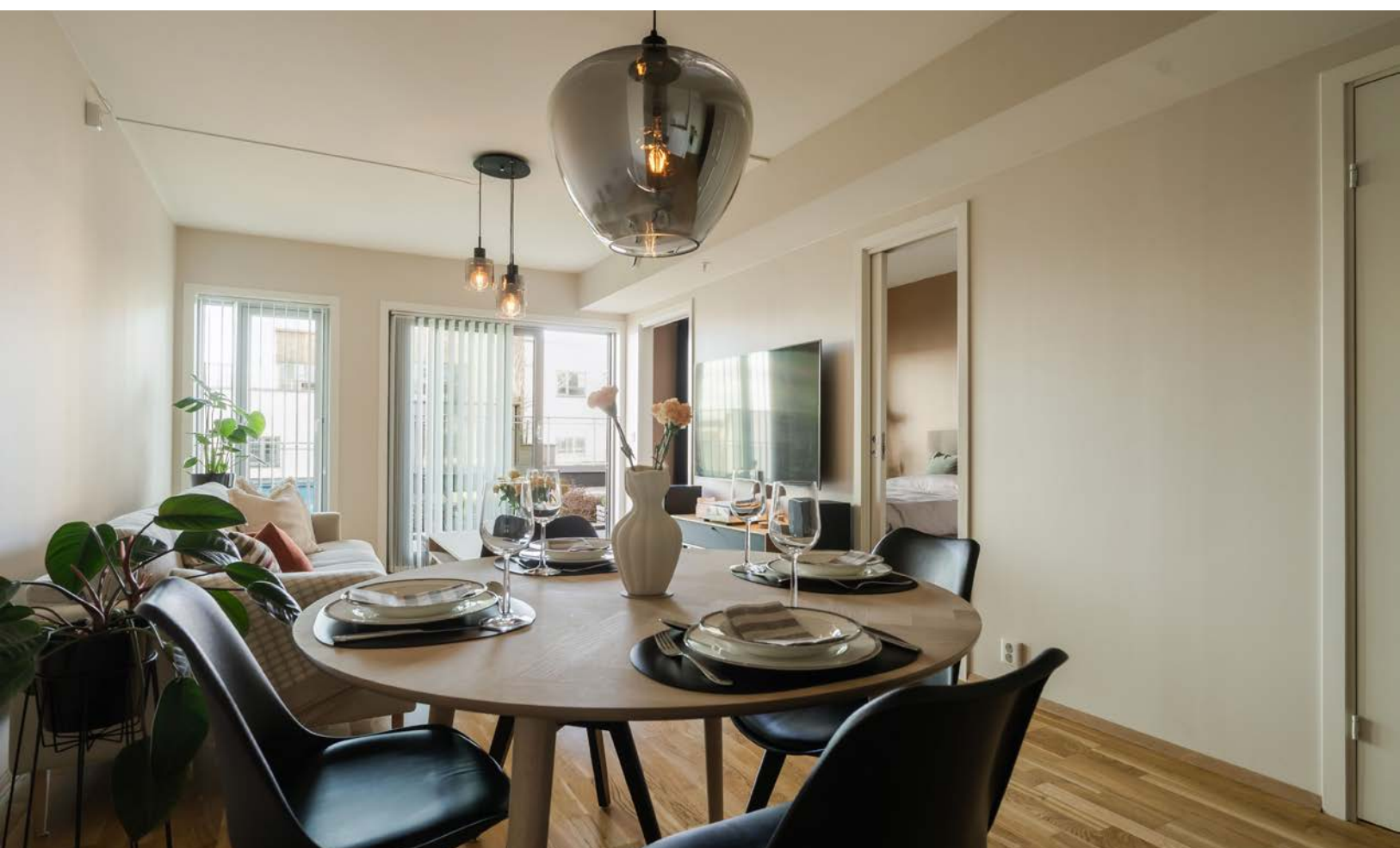
Christian Drøyvold
Eiendomsmegler
christian.droyvold@aktiv.no
Tlf: 954 72 624

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

27.03.2026

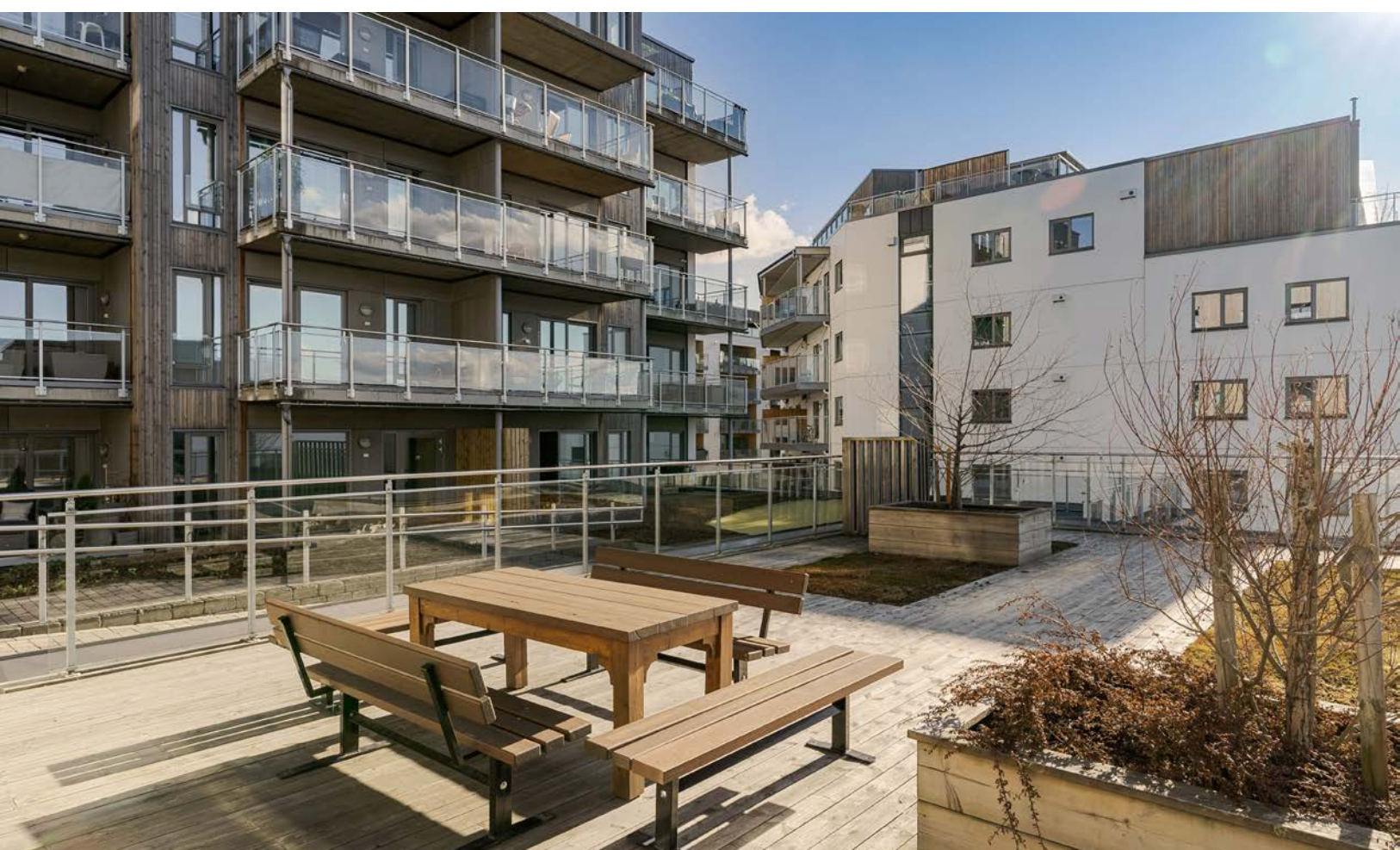








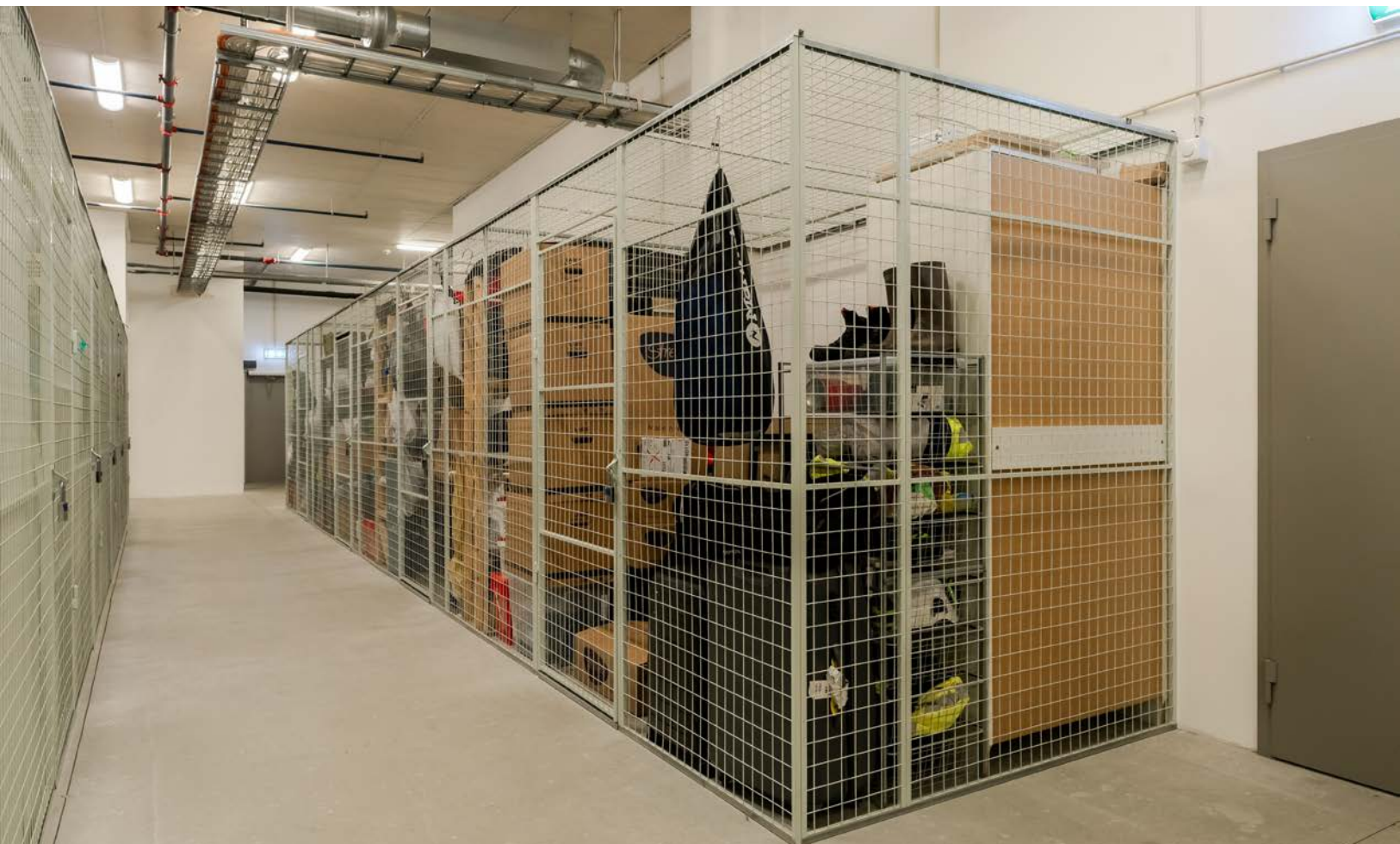






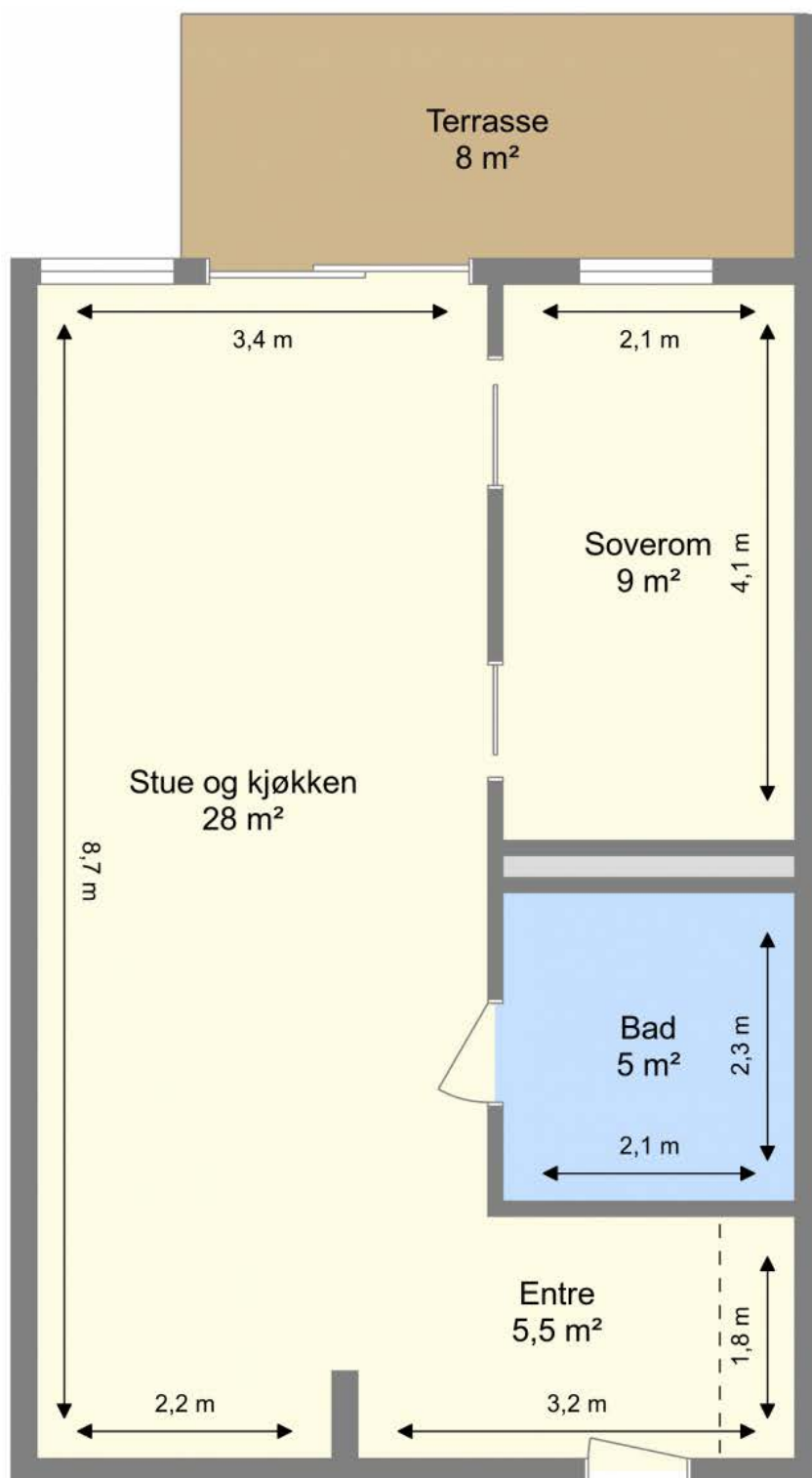






Peder Falcks veg 8 Snr 3

3. Etasje



Vedlegg

Nabolagsprofil

Peder Falcks veg 8 - 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 3.8 km
Dronningens gate 62 Linje 9	10 min 4.7 km
Trondheim Værnes	26 min

Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	16 min 1.4 km
Trondheim Montessoriskole (1-7 kl.) 48 elever, 4 klasser	19 min 1.7 km
Steinerskolen på Rotvoll (1-10 kl.) 147 elever, 12 klasser	21 min 1.8 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 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

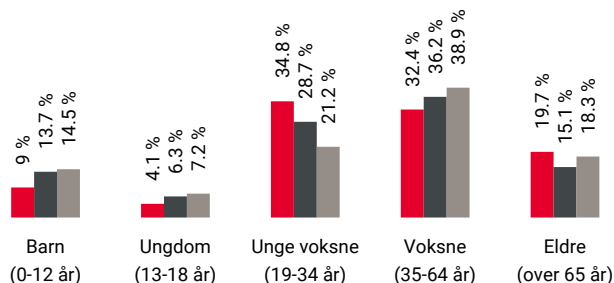
Veldig bra 80/100



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 (0-5 ...)	7 min 0.6 km
Saxenborg barnehage (1-5 år)	9 min 0.8 km
Aurora Baldershage barnehage (1-5 år)	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Liljendal PostNord	2 min 0.2 km
Coop Mega Sirkus Shopping	4 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



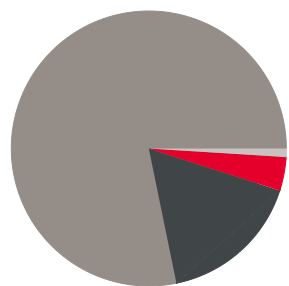
Gateparkering

Lett 80/100

Sport

⚽ Dr.Mauds minne - gymsal	7 min	🚶
Aktivitetshall	0.6 km	
⚽ Strindheim skole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
🚴 Impuls Treningssenter Leangen	1 min	🚶
🚴 3T-Leangen	8 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.»

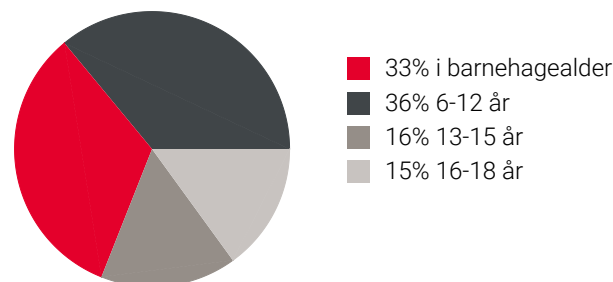
Sitat fra en lokalkjent



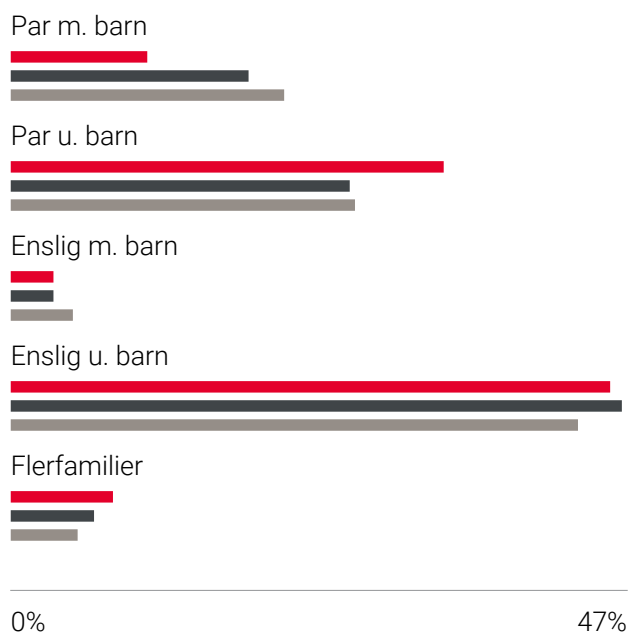
Varer/Tjenester

🛒 Sirkus Shopping	6 min	🚶
🏪 Vitusapotek Sirkus Shopping	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

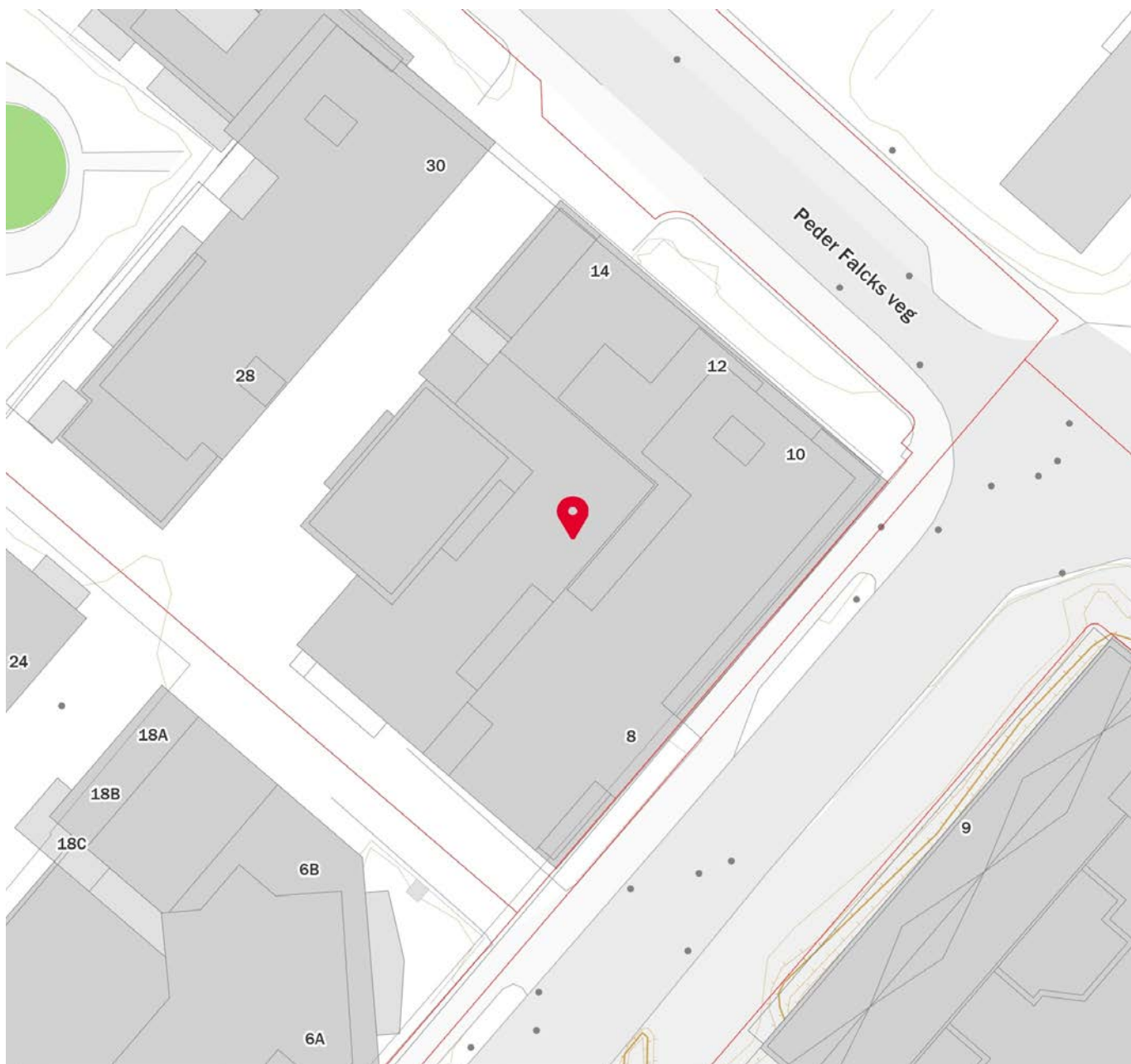
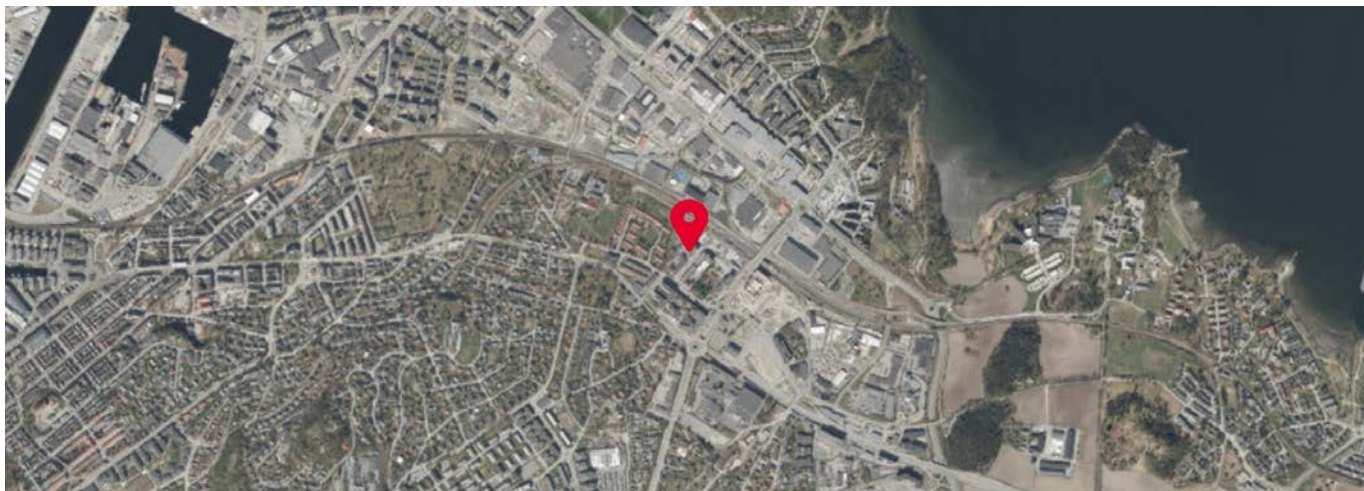


0% 47%

■ Lademoen østre/Dalen hageby
■ Trondheim
■ Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250335	

Selger 1 navn
Håkon Ovesen Waaden

Gateadresse	
Peder Falcks veg 8	

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7044

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250335

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: HOW

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250335

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250335

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Ovesen Waaden	c9610c560f5749107d46ff 9177f0318fc4da76f4	24.03.2026 10:04:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250335

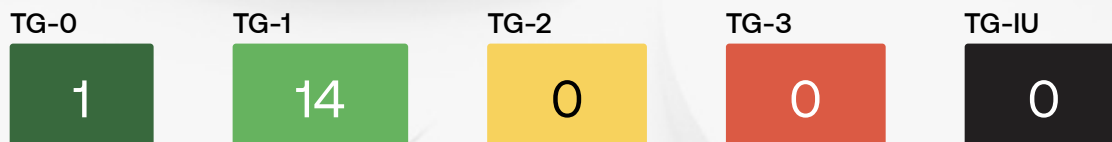
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Peder Falcks veg 8 7044 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2016
BRA: 58 m²
BRA-i: 50 m²
Rapportdato: 25.11.2025 (Gyldig til 25.11.2026)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38024>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.11.2025

Rapportdato
25.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **WAADEN HÅKON OVESEN**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er ikke fremvist før befaring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Fredrik Johnsen**

Telefon: **91132028**

Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**

Epost: **fj@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Peder Falcks veg 8, 7044 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **6**

Bruksnr: **31**

Festenr:

Seksjonsnr: **3**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2016**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet på ett plan i 3. etasje. Hovedkonstruksjonen er oppført i betong med utvendige fasader av malt betong, fasadeplater og trekledning. Taket er flatt. Vinduer med 3-lags glass. Leilighetens varmekilde er fjernvarme med radiatorer og gulvvarme på våtrom.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	50	50	0	0	8
Felleskjeller (2 Boder)	8	0	8	0	0
Totalt m²	58	50	8	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	50	50	0	Entre, stue/kjøkken, bad og soverom.	
Totalt m²	50	50	0		

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller er påvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Leiligheten disponerer parkeringsplass i garasjekjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Det er etablert en terrasse over felles flatt tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Om takterrassen er oppført med luftet takkonstruksjon eller er et kompakttak lot seg ikke påvise. Terrasse fremstår med normal bruksslitasje.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Skyvedør til terrasse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	
Vinduer og dører fremstår i normal bruksmessig stand.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredningen har normal aldringsmessig slitasje og vurderes å være i bruksmessig god stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke vedlagt kommunale tegninger eller attester for oppdraget og forhold er derfor ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke vedlagt kommunale tegninger eller attester for oppdraget og forhold er derfor ikke vurdert.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Ingen avvik registrert ved enkel test.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-1**

Stoppekraner er plassert i rørskap på badet og hadde tiltenkt funksjon på befaringsdagen. Rørskap er montert som del av SINTEF-godkjent baderomskabin og synliggjøring av lekkasjevann skal være ivarettatt.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

Det er fremvist samsvarserklæring fra byggeår. Det er ikke opplyst om andre arbeider etter byggeår.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg

Radiatorer

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Oppsummering av vannbåren varme**TG-1**

Ingen avvik registrert ved enkel kontroll av synlige overflater.

6.10 Ventilasjon

Type ventilerings

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Filter skiftes 4 ganger i året opplyser selger.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Ikke kontrollerbart

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Ingen tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringsdagen.

6.11 Våtrom: Baderomskabin**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Ingen avvik registrert. Badet er en SINTEF-godkjent baderomskabin og oppkant av tettesjikt ved terskel skal være tilfredstillende utført.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen avvik registrert. Det registreres mansjett under klemring i sluket.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Badet er SINTEF-godkjent baderomskabin og synliggjøring av av lekkasjevann fra innebygd wc skal være ivarettatt.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Ingen tegn til skader ved inspeksjon av tilgjengelige overflater.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

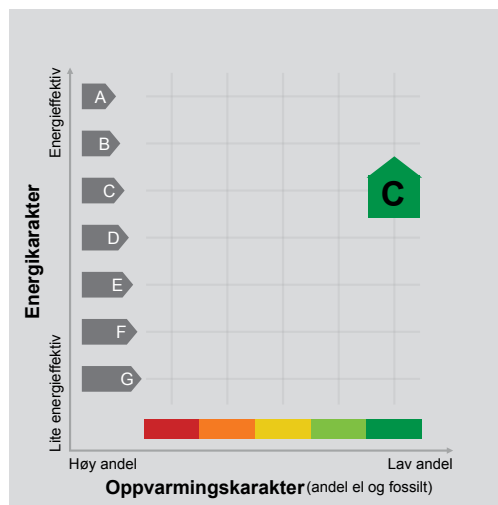
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

ENERGIATTEST



Adresse	Peder Falcks veg 8
Postnummer	7044
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300417685
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-192778
Dato	25.11.2025



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

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

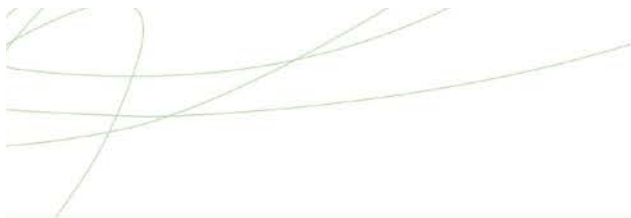
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Redusér innnetemperaturen
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2016
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 50
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Fjernvarme
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå 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 2: 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 3: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 15: 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 16: 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 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.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET LILJENDAL 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 HEFTELSESFØR

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 førstkommende 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 fratre 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 regnskapsførsel 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 forgreiningspunktet 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 dekkes likt av to berørte seksjonseierne.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr skal besørges 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 oppstaking. 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.

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

De andre sameierne har lovbestemt panterett 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

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Unngå skader på bygg og fellesarealer 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, parabolantennner, 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.

Vedtekter

for

Sameiet Liljendal Parkeringskjeller

Vedtatt: 30.03.2016
Endret: 24.04.2019

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Liljendal Parkeringskjeller.

§ 2 Formål og virkemidler

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets område med bygninger, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene i Liljendal i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierseksjoner i sameier for påstående bygninger, har tinglyst eierandeler som realandel knyttet til eiendommen, herunder parkeringskjeller, fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner mv. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel.

Sameiets eiendom er definert til:

Parkeringskjeller, gnr. 6 og bnr. 34, snr. 1 - 27 i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom. Inkludert her er adkomsten til parkeringskjelleren.

Parkeringskjelleren er felles for Sameiet Liljendal I, gnr. 6, bnr. 31, og Sameiet Liljendal II, gnr. 6, bnr. 16.

Inntil alle boligsameiene er ferdigstilt innehar utbygger, Liljendal AS, grunnbokshjemmelen til gnr. 6, bnr. 34.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Eiendommen omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av seksjonseiere.

Fordelingen av boder fremgår av **vedlegg 1**. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer de ulike boder. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass i henhold til § 6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet ved at det tinglyses en realandel knyttet til boligmatrikkelen som er gitt bruksretten. Eierbrøken fremkommer ved at det tinglyses en ideell andel pr. parkeringsplass.

Sameierne kan ikke pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel, sameieandelen følger eierseksjonen/boligen ved salg.

Sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilknyttet eierseksjon i sameie i bebyggelsen tilhørende sameiene Liljendal I og Liljendal II med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr. § 6.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre

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

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

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel

En sameieandel gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og bod i henhold til **vedlegg 1**.

En sameieandel i seksjon 1 kan ikke overføres til andre enn seksjonseiere i det sameiet som selger tilhører. Rett til overdragelse (utover overføring sammen med seksjonen p-plassen tilhører) gjelder kun for de plasser en seksjonseier har utover én. Unntak fra denne bestemmelsen gjelder for seksjonene 2-27.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre sameiere, dvs seksjonseiere i sameiene Liljendal I og Liljendal II.

Unntak er for parkeringsplassene eid av næringsseksjonene i sameiene Liljendal I og Liljendal II, snr. 2-27. Utleie av p-plasser til eksterne leietakere skal legges frem for styret i Parkeringssameiet. Parkeringssameiet kan ikke nekte ekstern utleie av p-plasser uten saklig grunn og at sikkerheten ivaretas.

Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre— utleie skal kun skje til sameiere i Sameiet Liljendal Parkeringskjeller. Unntatt fra dette er næringsseksjonenes plasser i snr. 2-27.

Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Sameierne er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i Sameiet Liljendal I og Sameiet Liljendal II, har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med funksjonshemming

disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret i Sameiet Liljendal Parkeringskjeller behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

§ 7 Betaling av felles utgifter

Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av parkeringsplassene, adkomst og porter, og øvrige felleskostnader skal fordeles etter antall p-plasser/boder. Det skal hensyntas en lavere andel av kostnadene til de som kun disponerer bod.

Abonnementet som forsyner Sameiet Liljendal Parkeringskjeller med fjernvarme ligger til eiendommen gnr. 6, bnr. 31 Sameiet Liljendal I samt til eiendommen gnr. 6, bnr. 16 Sameiet Liljendal II. Styret i Sameiet Liljendal I og Sameiet Liljendal Parkeringskjeller fastsetter en faktor for den del av fjernvarmekostnaden som anses tilligge parkeringsarealet.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales forskuddsvis. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet til de respektive boligsameiene, som deretter innkrever beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt
- Belysning
- Kostnader ved forretningsførsel
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter
- Vaktmester og evt andre driftskostnader som blir vedtatt i sameiet.
- Strøm, port og ventilasjon
- Fjernvarme/oppvarming

Denne listen er ikke uttømmende.

§ 8 Ordinært sameiemøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når impliserte boligsameier har avviklet sine ordinære sameiermøter, dog innen utgangen av juni måned.

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

Styret i det enkelte eierseksjonssameiet representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for eierseksjonssameiene har samme antall stemmer som tinglyste seksjoner. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

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

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

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

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst 2/3 av de avgitte stemmer:

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

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

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 10 Sameiets styre

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og inntil 5 styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styremedlemmene skal være likt representert fra hver av sameiene Liljendal I og Liljendal II. Det er medlemmer fra styrene i sameiene Liljendal I og Liljendal II som skal være medlemmer i styret i Sameiet Liljendal Parkeringskjeller. Næringsseksjonene i sameiene Liljendal I og Liljendal II har rett men ikke plikt til å være representert i styret.

Styreleder og styremedlemmene velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i boligsameiet, må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet.

Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte området, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

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

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

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

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

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

§ 11 Diverse bestemmelser

Ved salg av eierseksjoner som har tilknyttet eierandel i dette sameiet plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 12 Oppløsning

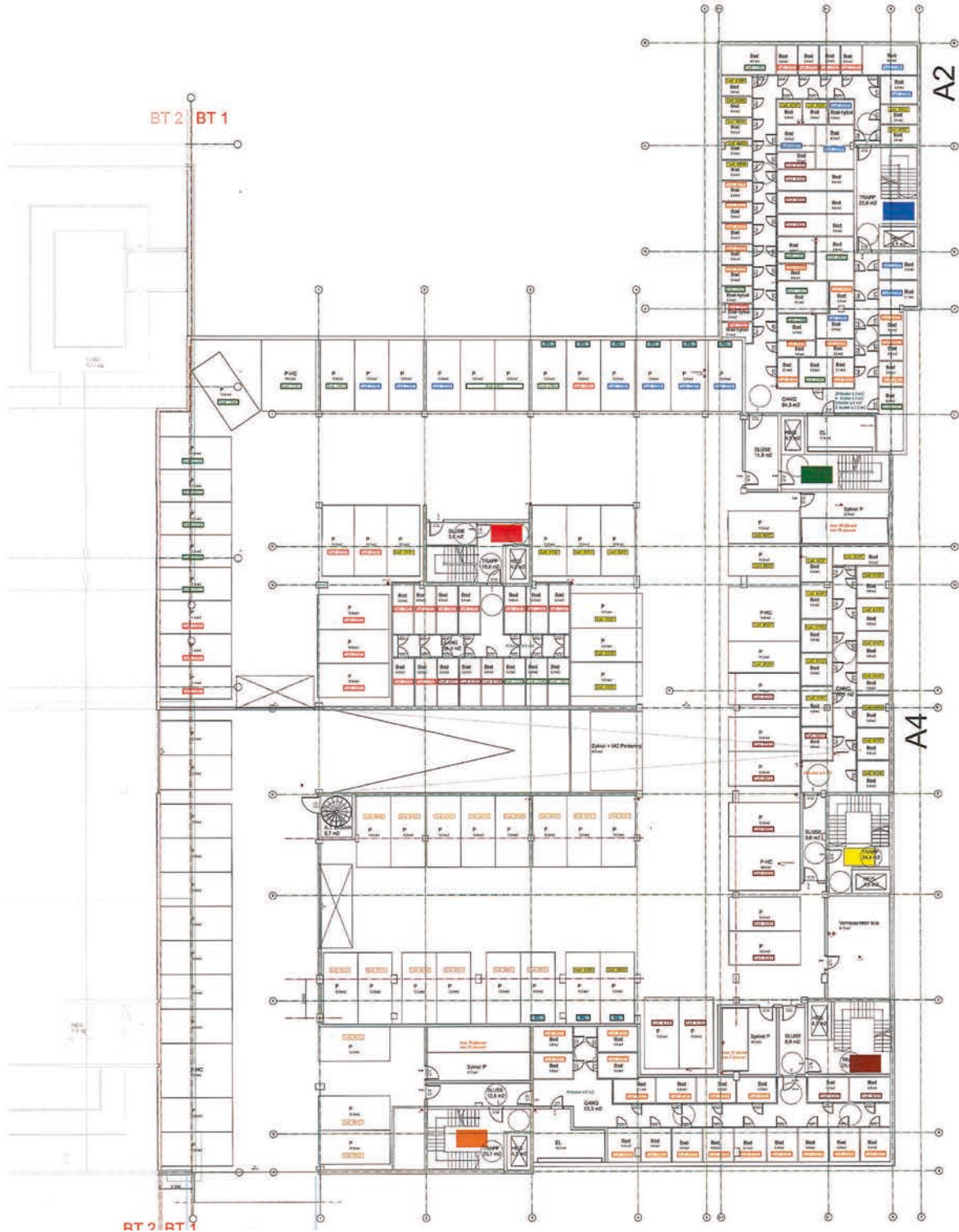
Sameiet kan ikke oppløses.

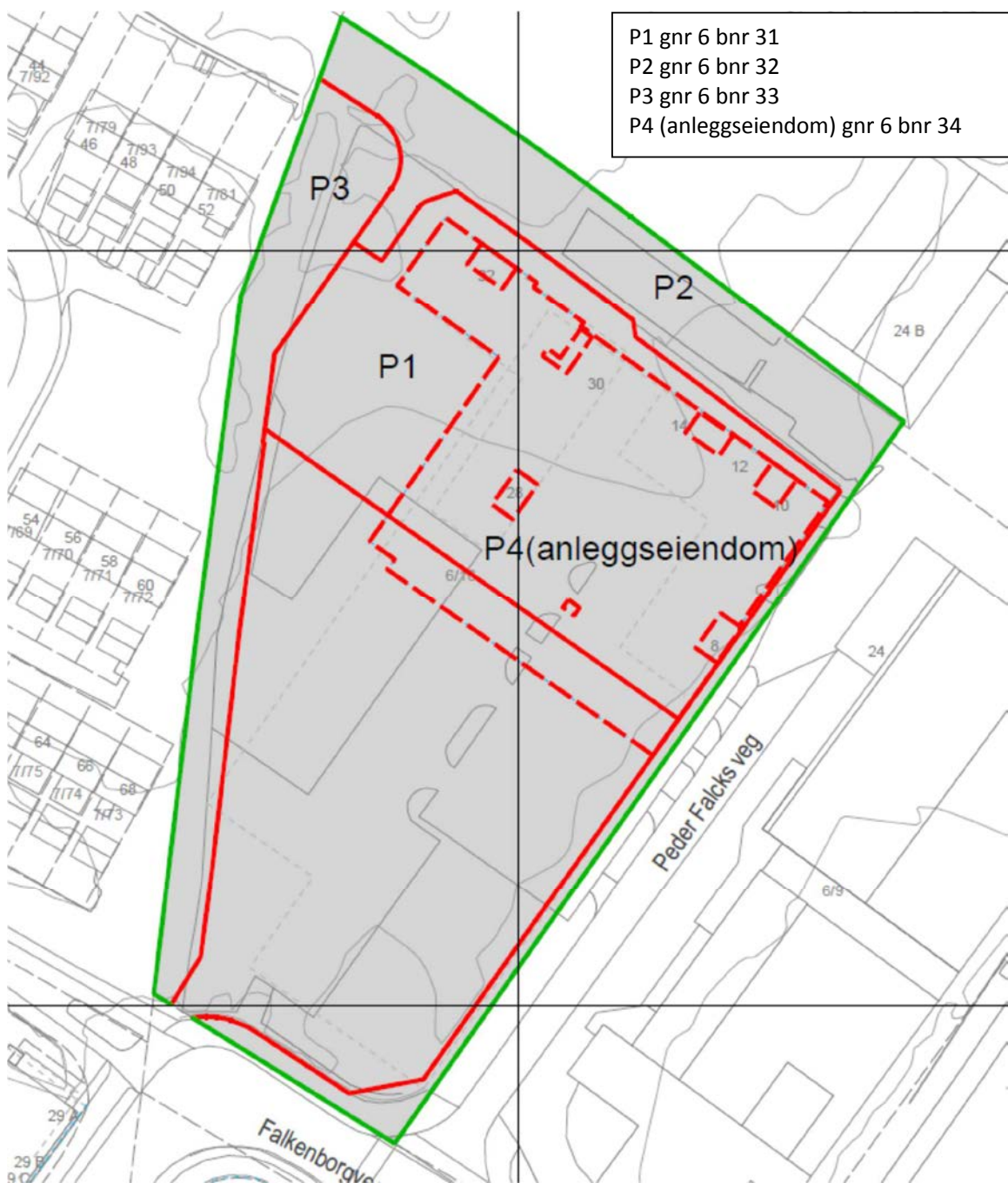
§ 13 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

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

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Liljendal AS, innehar styrevervene på vegne av Sameiet Liljendal II i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.
2. Utbygger sitter med grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved første overtakelse av tilknyttet eierseksjon skjer overtakelse. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte sameieandeler
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

VEDLEGG 1 TIL VESTER
FOR SAMEIET LILJENDAL
PARKERINGSKJELLER





Sameiet Liljendal I - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 612 404	1 862 347	1 612 393	1 677 250
Felleskostnader lik fordeling		63 744	63 744	65 000	65 000
Inntekter garasjer		140 976	335 016	140 976	140 976
Tillegg elektroniske fellesavtaler		395 460	367 380	395 460	310 440
Andre tillegg	1	23 652	23 652	27 690	23 690
Fjernvarme		0	1 200	0	0
Andre driftsinntekter	2	62 086	66 893	43 528	3 528
Sum driftsinntekter		2 298 322	2 720 232	2 285 047	2 220 884
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-15 863	-13 797	-15 862	-15 863
Styrehonorar		-112 500	-97 850	-112 500	-112 500
Forretningsførerhonorar		-106 014	-102 426	-106 014	-109 512
Honorar administrative tjenester		-14 889	-14 415	-14 890	-15 380
Eksterne honorar	4	-15 193	-14 165	-14 175	-15 000
Kontingent/felleskostnader	5	-94 528	-85 069	-147 384	-147 384
Drifts- og serviceavtaler	6	-210 085	-160 069	-158 570	-194 001
Vaktmestertjenester		-268 735	-211 534	-138 540	-136 361
Renholdstjenester		-187 523	-184 329	-251 000	-166 900
Løpende vedlikehold	7	-258 400	-267 213	-157 250	-160 000
Periodisk vedlikehold	8	-235 289	-100 000	-100 000	-150 000
Elektroniske fellesavtaler		-324 601	-392 926	-395 460	-310 440
Forsikring		-192 519	-194 209	-220 708	-204 900
Kommunale tjenester og renovasjon		-615	-147	0	-520
Energi, felles		-322 198	-629 136	-412 155	-367 000
Andre driftsutgifter	9	-36 298	-206 693	-9 400	-40 600
Sum driftskostnader		-2 395 247	-2 673 978	-2 253 908	-2 146 361
DRIFTSRESULTAT		-96 925	46 255	31 139	74 524
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		40 548	61 965	20 000	30 000
Netto finansposter		40 548	61 965	20 000	30 000
Resultat før skattekostnad		-56 377	108 220	51 139	104 524
Ordinært resultat etter skatt		-56 377	108 220	51 139	104 524
ARSRESULTAT	10, 13	-56 377	108 220	51 139	104 524
Disponering av totalresultat:		-56 377	108 220	51 139	104 524
Overført til annen egenkapital		0	108 220	0	0
Overført fra annen egenkapital		-56 377	0	0	0

Sameiet Liljendal I - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10, 12	737 468	637 468
Sum anleggsmidler		737 468	637 468
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	11 748	0
Forskutterte kostnader MBU	11	210 949	254 594
Periodiserte kostnader	11	282 568	205 892
Andre fordringer	11	23 687	0
Mellomregning Klare Finans	11	6 057	4 321
Opptjente renter	11	40 548	42 394
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	703 098	694 929
Sum omløpsmidler		1 278 655	1 202 130
SUM EIENDELER		2 016 122	1 839 597

Sameiet Liljendal I - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	728 631	785 008
Sum egenkapital		728 631	785 008
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10, 14	733 820	633 820
Sum avsetninger og forpliktelser		733 820	633 820
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		277 915	196 336
Forskudd kunder		17 165	4 166
Forskutterte inntekter MBU		137 256	0
Påløpte kostnader		121 336	220 268
Sum kortsiktig gjeld		553 672	420 770
Sum gjeld		1 287 491	1 054 589
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 016 122	1 839 597

Sted: _____, dato: _____

Ketil Stene Jansen
Leder

Jan Haugsand
Styremedlem

Ove Skrøvseth
Styremedlem

Harald Vatne Nilssen
Styremedlem

Olav Aasen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet 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.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Andre vedlikeholdskostnader	23 652	23 652
Sum andre tillegg	23 652	23 652

Tillegg andre vedlikeholdskostnader gjelder innkreving til vedlikehold takhage.

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømvagift elbil	58 222	62 881
Strømvagift eluttak	3 864	4 012
Sum andre inntekter	62 086	66 893

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	15 863	13 797
Sum personalkostnader	15 863	13 797

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	15 193	14 165
Sum eksterne honorarer	15 193	14 165

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	94 528	85 069
Sum felleskostnad velforening/sameie	94 528	85 069

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

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	116 597	87 663
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	43 887	20 626
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	0	7 164
Avtale om adgangskontroll og dører	6 000	6 000
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	43 601	38 616
Sum drifts- og serviceavtaler	210 085	160 069

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	63 844	102 939
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	35 860	11 842
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	53 375	106 282
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	92 593	34 306
Reparasjon og vedlikehold uteområde	7 881	5 505
Reparasjon og vedlikehold annet	4 847	6 339
Sum vedlikehold	258 400	267 213

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	135 289	0
Avsetning fremtidig vedlikehold	100 000	100 000
Sum periodisk vedlikehold	235 289	100 000

Periodisk vedlikehold gjelder montering av bom og utbedring etter service utført av SystemSikring AS.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	12 218	804
Kontorrekvisita, trykksaker	1 788	0
Telefon og porto	130	0
Generalforsamling/årsmøte	9 253	4 248
Bankgebyrer	719	674
Andre gebyrer	11 288	8 937
Hjemmeside/internett/TV-abo	903	1 139
Andre kostnader	-1	190 892
Sum andre driftsutgifter	36 298	206 693

Andre gebyrer gjelder unødig utrykning, avregning Klare Finans, banktransaksjoner, efaktura og avtalegiro.
Andre kostnader i 2023 er utbetalt avregnet ladestrøm i Sameiet Liljendal II.

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	781 360	675 963
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-56 377	108 220
Tilført avsetninger	100 000	100 000
Overført øremerkede midler	-100 000	-102 823
Årets endring i disponible midler	-56 377	105 397
Disponible midler i periodens slutt	724 983	781 360
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	637 468	534 645
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	100 000	102 823
Totale øremerkede midler i periodens slutt	737 468	637 468
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-633 820	-533 820
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	-100 000	-100 000
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-733 820	-633 820
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	728 631	785 008

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

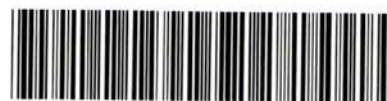
	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	737 468	637 468
Sum øremerkede bankinnskudd	737 468	637 468
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1	1
Bankinnskudd	703 097	694 928
Sum bankinnskudd	703 098	694 929

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	785 008	676 788
Annen egenkapital 01.01	785 008	676 788
Årets resultat	-56 377	108 220
Annen egenkapital 31.12	728 631	785 008
SUM EGENKAPITAL 31.12	728 631	785 008

Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	733 820	633 820
Sum avsetninger	733 820	633 820


Doknr: 107336 Tinglyst: 05.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601949139
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
989091646	KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET	Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
994932721	LILJENDAL AS		Prinsens gate 32, 7011 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1601	6	31

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	6	31	0	1	979 / 6190	Næringseksjon	Nei	Nei
1601	6	31	0	2	63 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	3	50 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	4	98 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	5	63 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	6	50 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	7	50 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	8	63 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	9	63 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	10	50 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	11	50 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	12	63 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	13	63 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	14	50 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	15	50 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	16	63 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	17	101 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	18	101 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	19	66 / 6190	Boligseksjon	Nei	Nei

04.02.2016 11.40

Side 1 av 3


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	6	31	0	20	99 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	21	66 / 6190	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	6	31	0	22	99 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	23	66 / 6190	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	6	31	0	24	99 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	25	66 / 6190	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	6	31	0	26	99 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	27	157 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	28	59 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	29	47 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	30	102 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	31	46 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	32	78 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	33	80 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	34	46 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	35	78 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	36	80 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	37	46 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	38	78 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	39	80 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	40	90 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	41	122 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	42	93 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	43	53 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	44	68 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	45	93 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	46	53 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	47	118 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	48	126 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	49	113 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	50	61 / 6190	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	6	31	0	51	95 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	52	113 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei

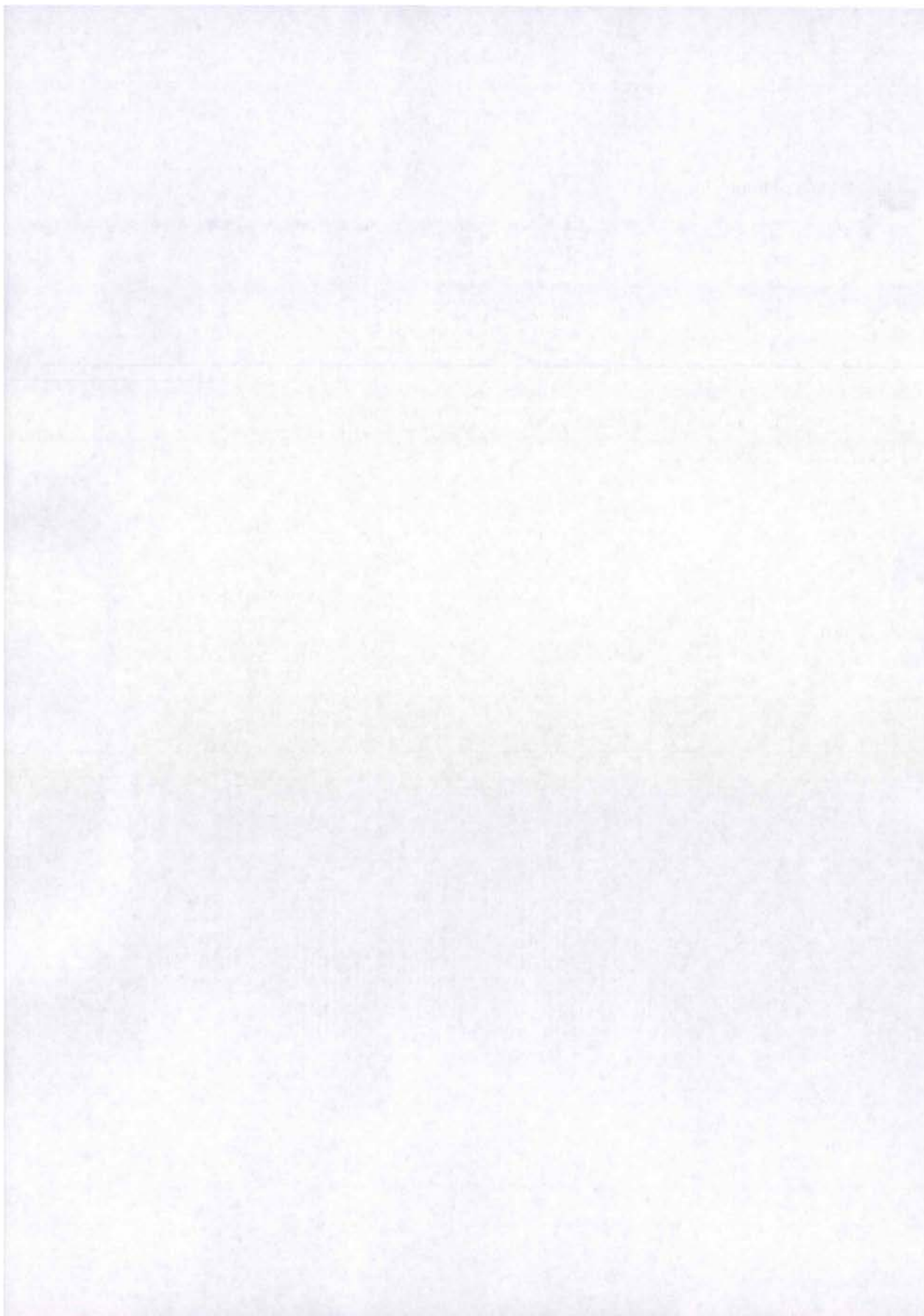
04.02.2016 11.40

Side 2 av 3


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	6	31	0	53	61 / 6190	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	6	31	0	54	95 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	55	113 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	56	61 / 6190	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	6	31	0	57	148 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	58	108 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	59	112 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	60	80 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	61	53 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	62	85 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	63	80 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	64	53 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	65	85 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	6	31	0	66	151 / 6190	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Returneres til:
Liljendal ASOLAV TRIGGVASONS GT 51
7011 TRONDHEIMFødselsnr./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	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-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 tekst⁷⁾

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

18-15 X

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 4

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret
28-16

Returneres til:
Liljendal ASFødselsnr./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	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-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 tekst⁷⁾

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	

SF0217 Elektronisk utgave

Side 2 av 4

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret
31-16

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 naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

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

SF0217 Elektronisk utgave

Side 3 av 4

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

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

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

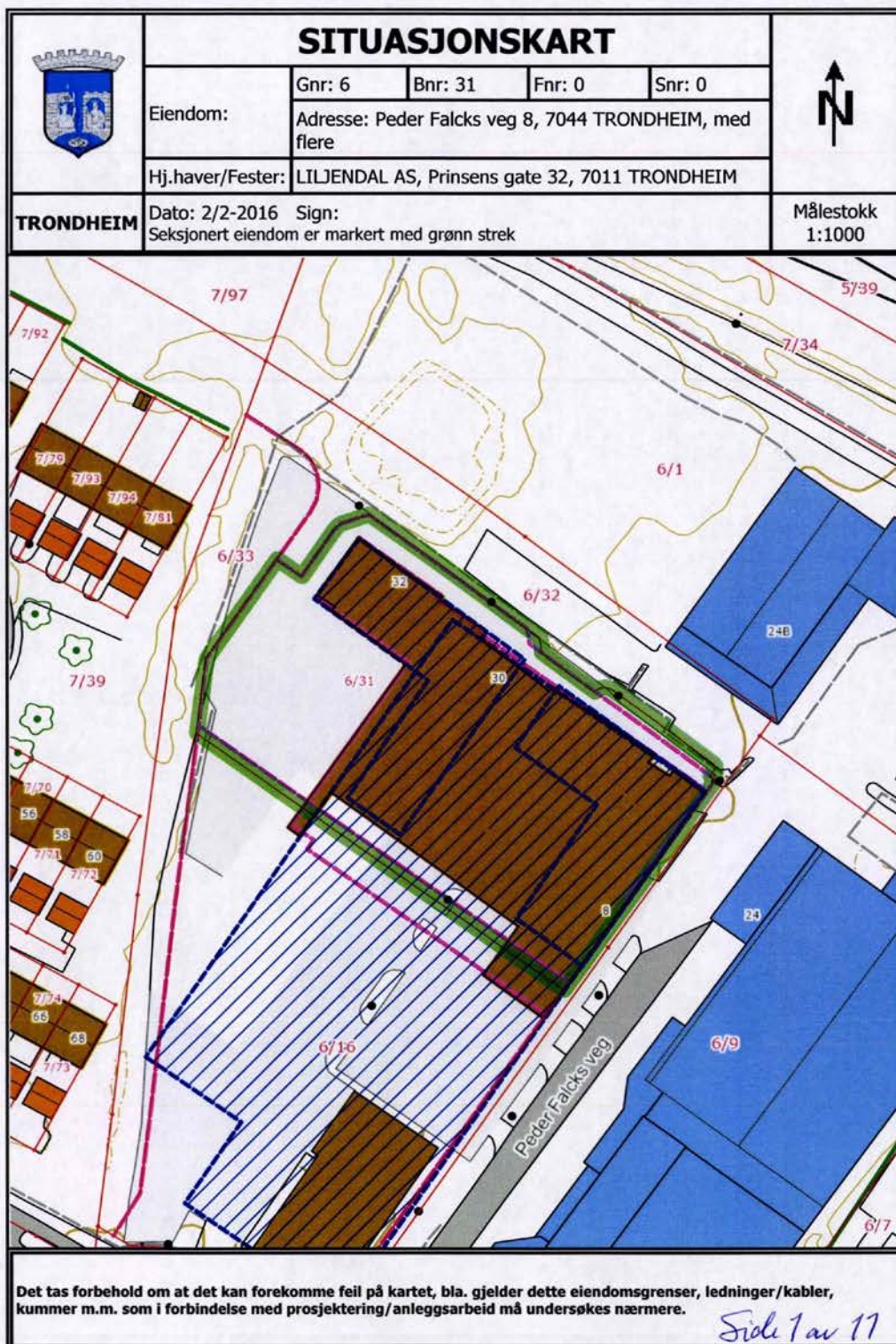
Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 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 har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
11/2-15	
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
8/2-16<https://kart5.nois.no/trondheim/Content/printDynaLeg.asp?Left=572548.561208574&...> 02.02.2016

BYGNINGSNR: 300417685



Peder Falcks veg 8

PLAN 3



Seksjonering

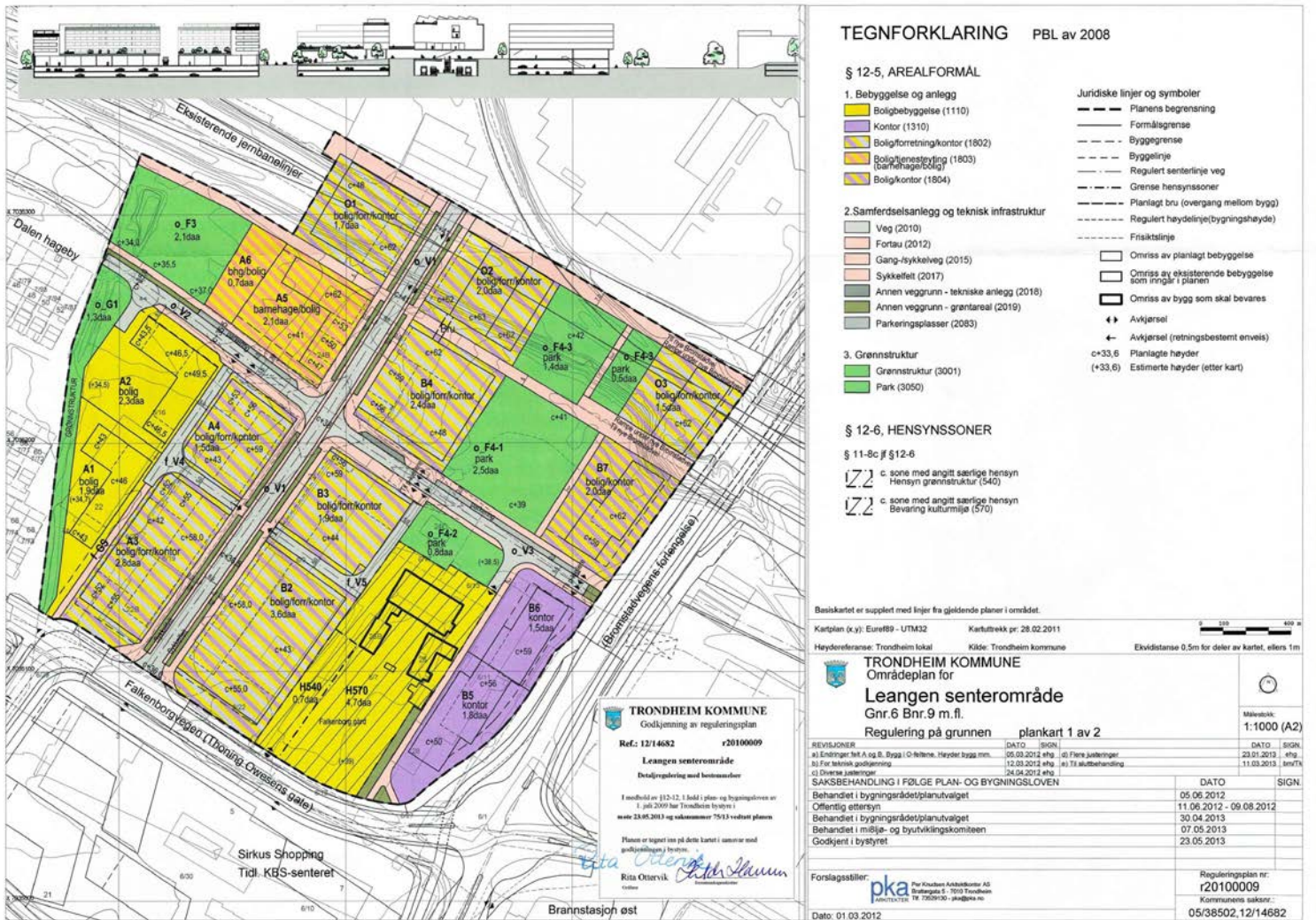
Gnr: 6 Bnr: 31 i Trondheim kommune

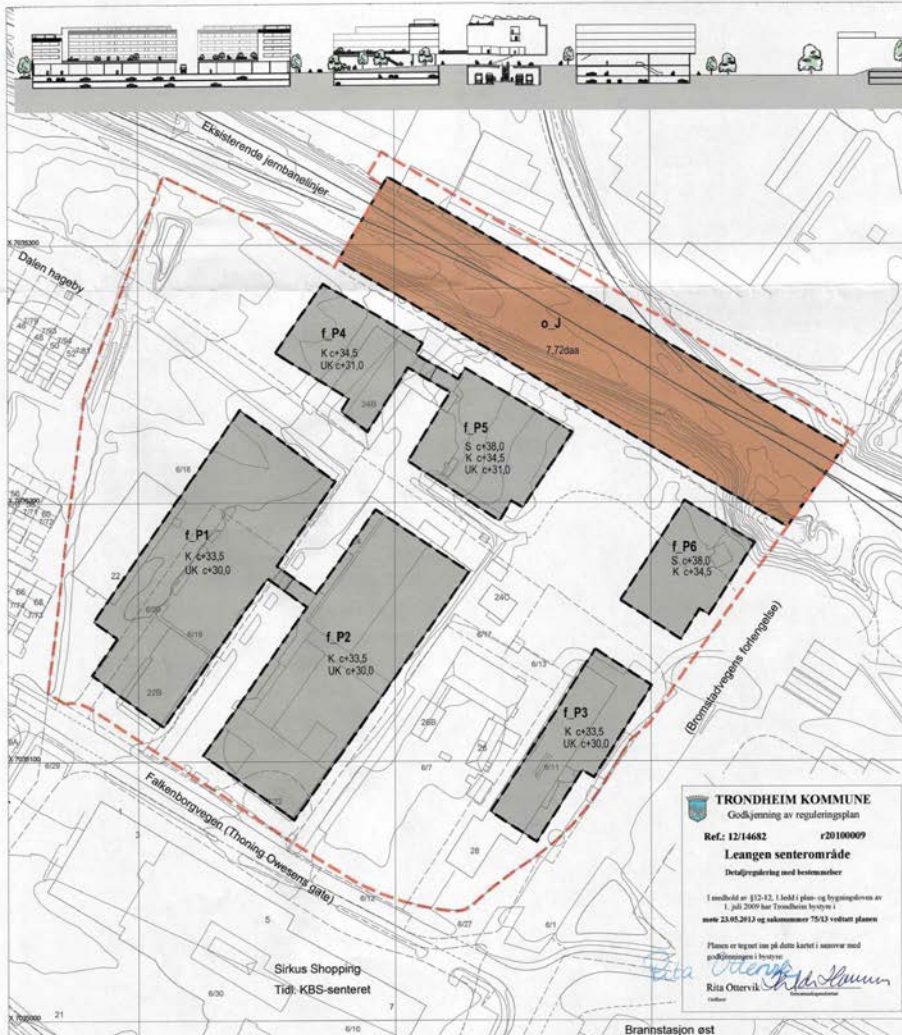
Saksnr.: 15/62900

Dato: 02.02.2016

Side 3 av 11

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Kart- og oppmalingskontoret
3/2-16 *VE*





TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

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

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning under grunnen
- Formålsgrense

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

Høyderreferanse: 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 under grunnen plankart 2 av 2

Målestokk: 1:1000 (A2)

REVISJONER	dato	sign
a) Endringer i f.4 og f.5. Bygg (-) feltene. Høyder bygg mm.	06.03.2012	shp
b) For teknisk godkjenning	12.03.2012	shp
c) 1.3 endring	11.03.2013	shp

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	dato	sign
Behandlet i bygningsrådet/plankartvalget	05.06.2012	
Offenslig ettersyn	11.06.2012 - 09.08.2012	
Behandlet i bygningsrådet/plankartvalget	30.04.2013	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	07.05.2013	
Godkjent i bystyret	23.05.2013	

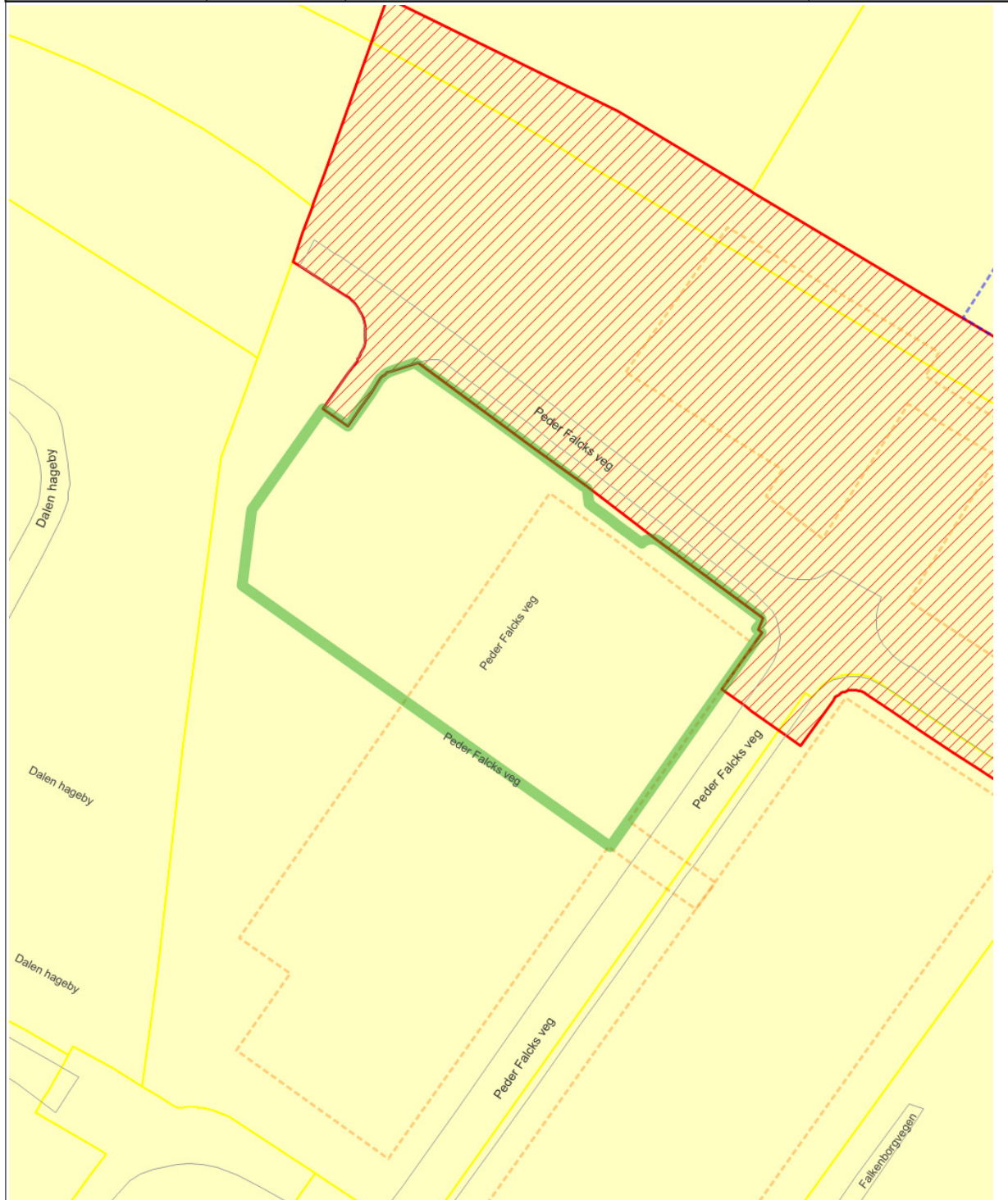
Forstlagstill: pka

Dato: 01.03.2012

Reguleringsplan nr: r20100009

Kommunens saksnr: 05/38502,12/14682

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 31	Fnr: 0		Snr: 3
	Adresse:	Peder Falcks veg 8 7044 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring



Veg

Riksveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - over
bakkenivå



RpOmråde vedtatt - under
bakkenivå

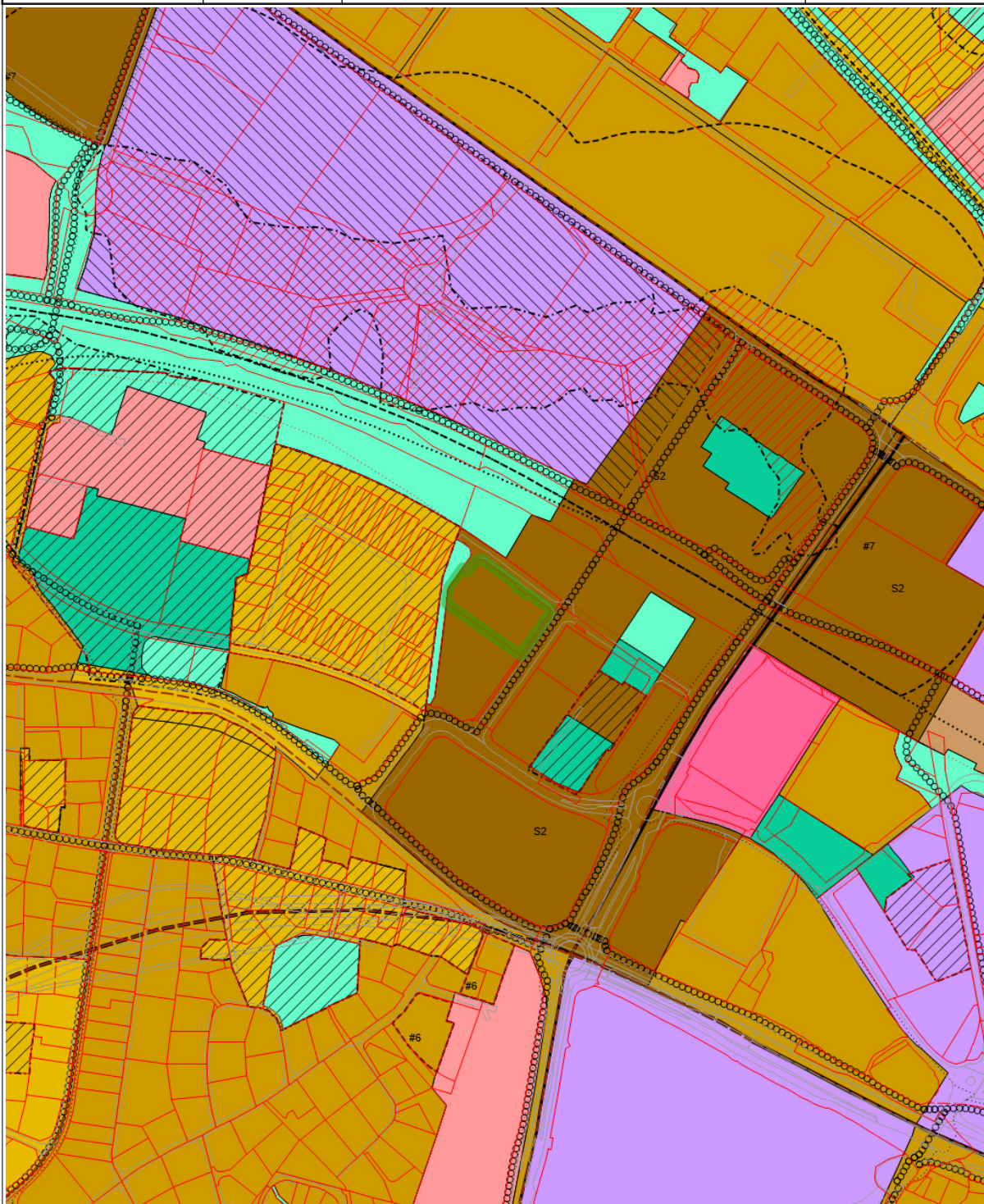


RpOmråde igangsatt



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå

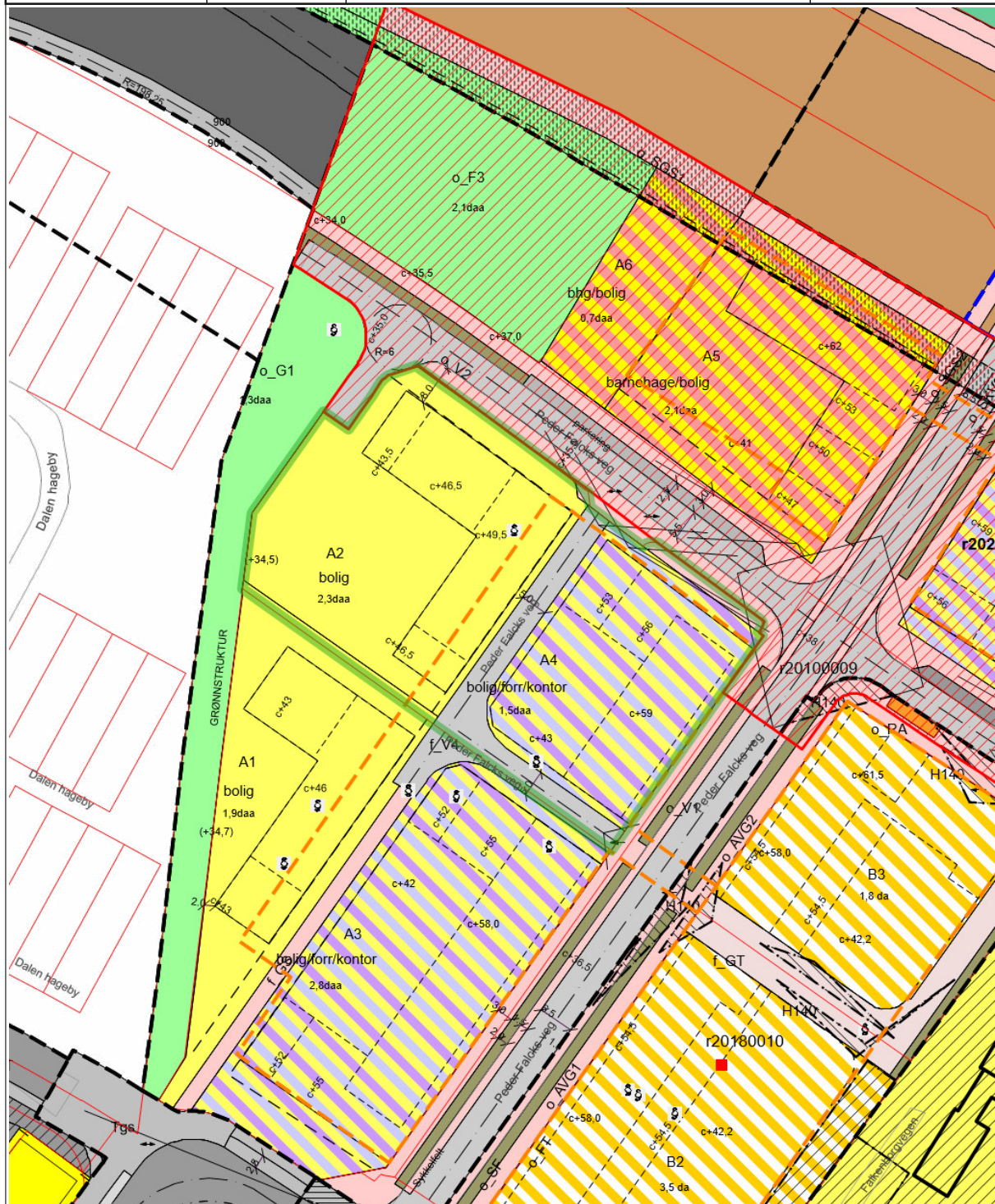
 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 31	Fnr: 0		Snr: 3
	Adresse:	Peder Falcks veg 8 7044 TRONDHEIM				
	Annen info:					



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 planlegging
	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	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 31	Fnr: 0		Snr: 3
	Adresse:	Peder Falcks veg 8 7044 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		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		RpFareGrense		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		Annen fare
	Frisikt		Boligbebyggelse		Kontor
	Renovasjonsanlegg		Annet uteoppholdsareal		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/Forretning/Kontor		Bolig/Tjenesteyting		Veg
	Kjøreveg		Fortau		Gatetun
	Gang-/sykkelveg		Gangveg/gangareal/gågate		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				



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:

Bebbyggelse 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 friskt

§ 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 tilfredsstiller 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

Kjøreadkomster 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 ubebygde 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 trafikksikkerheten 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 lokalgangen 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, soldigram og arealoversikt

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for ubebygd 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 utforsking 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 jordoverdekking 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 beboerparkering 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 parkbeplantning, benker, god belysning, lekeapparater.

F 4 - 3:

Området skal opparbeides som bymessig park med parkbeplantning, 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 nyplantning 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 Sikringssone friskt

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisktlinje 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 overvannsdisponering for hele planområdet. Det skal vurderes bruk av grønne tak og fasader som del av den lokale overvannsdisponeringen. - 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

Kjell Håmm
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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 8
7044 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Drøyvold

Telefon: 954 72 624
E-post: christian.droyvold@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 viderefremidlet 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