



aktiv.

Spiltauet 9, 7047 TRONDHEIM

**Delikat 3-roms selveier fra 2024 |  
Balkong med sjøutsikt | Heis |  
Fjernvarme | Unike fellesfasiliteter  
| Ny, grønn bydel**



Eiendomsmegler

## Kirsti Næss Olsen

**Mobil** 464 00 865

**E-post** kirsti.olsen@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 25, 7037 Trondheim.

Tlf: 463 00 046

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 134 190,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 924 190,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 503,- /pr mnd  
**Selger:** Atle Helland  
Edna Corona Helland

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2024  
**BRA-i/BRA Total:** 62/67 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 8901.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 4, bnr. 123  
**Snr.** 72

**Oppdragsnr.:** 1710240052

# Velkommen til Spiltauet 9!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Spiltauet 9 - en delikat 3-roms selveierleilighet i nybygg fra 2024. Leiligheten ligger i 5. etasje med heis, og har utgang til en herlig balkong på ca. 7,1 kvm, med sjøutsikt og sol frem til 15-tiden. Utenfor bygget kommer torg, promenader, aktivitetspark og en rekke unike fasiliteter.

Verdt å merke seg:

- Luftig og smart planløsning
- Vannbåren gulvvarme
- Store vinduer og god takhøyde
- Lyst parkettgulv og listefritt tak
- Stue med åpen kjøkkenløsning
- JKE-kjøkken med benkeplate i stein
- Integrerte hvitevarer fra Siemens
- Moderne bad med regnfallsdusj
- Opplegg for vaskemaskin
- To soverom med plass til skap
- Ekstern bod på 5 kvm
- Balansert ventilasjon
- Smarte utlånsløsninger i sameiet



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	18
Nabolagsprofil .....	31
Egenerklæring .....	34
Plantegning .....	39
Arealrapport .....	40
Energiattest .....	47
Ordensregler - Sameiet Leangen Løkka .....	48
Vedtekter - Sameiet Leangen Løkka .....	50
Seksjonering .....	60
Midlertidig brukstillatelse .....	66
Reguleringskart .....	70
Reguleringsbestemmelser .....	71
Budskjema .....	88

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 62 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 67 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> - Bod

5. etasje:

BRA-i: 62 m<sup>2</sup> - Entré, bad, stue, kjøkken, 2 soverom

### TBA fordelt på etasje

5. etasje:

8 m<sup>2</sup> - Balkong

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

8901.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

I Nabolagshagen mellom byggene finner du et trivelig grøntområde med et koselig drivhus, utemøbler og lekeplass. Gjennom Løkka går det både tursti og sykkelvei, samt at skogen og idrettsanlegget er like i nærheten. Hele Leangen blir bilfritt, med parkering under bakken.

### Beliggenhet

I tiden som kommer vil den nye bydelen få dagligvare, barnehage, helse- og velferdssenter, næringsbygg, samt gågate, torg, en aktivitetspark, grønne møteplasser og et moderne samfunnshus, som sammen vil skape trivsel og legge til rette for et enkelt liv for beboerne. I gågaten etableres spisested, kafé, treningssenter og andre servicetilbud.

Leangenparken åpnet i 2023, med gressplen og mulighet for flere aktiviteter som



sykling, skating og sparkesykling. Aktivitetsparken i området vil få lekeapparater og treningsapparater som passer for både barn og voksne. Området grenser til Leangen idrettspark med flere fotballbaner, to ishaller, innendørs håndballbane og Trondheims eneste innendørs løpebane, noe som gir enkel tilgang på treningsfasiliteter for barn og unge, samt trygge lekeområder.

I området kommer også en natursti med parkområde, som vil gå helt bort til Ladestien i nord og Estenstadmarka i syd, noe som forsterker det grønne inntrykket og gir enkel tilgang til etablerte turfavoritter i nærområdet. Ladestien ligger ca. 8 min gange fra området og er et av de mest populære utfartsområdene i Trondheim. Noen av byens beste strender som Djupvika, Korsvika og Ringvebukta ligger langs Ladestien.

Det er kort vei til Kristianstens festning, som er et attraktivt rekreasjonsområde. En liten sykkeltur fra boligen ligger det populære Tyholtårnet som rager 120 meter over bakken og har roterende restaurant med panoramautsikt. Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder som bl.a. Kuhaugen og utkikkspunktet Skyåsparken. Fra bydelen er det ca. 2 min å gå til Ikea og ca. 3 min til Obs bygg. Det tar ellers ca. 1 min å kjøre til avkjøringen til E6.

Rema 1000 er nærmeste dagligvare. Valentinlyst senter ligger i nærområdet og har blant annet Vinmonopolet. Det tar ca. 10 min å gå til Sirkus Shopping, som har et variert utvalg av butikker. Lade, Solsiden og Midtbyen ligger godt innenfor rekkevidde og kan by på alt av bymessige fasiliteter. Gang- og sykkelforbindelsen er svært god, med kort avstand til gang- og sykkeltraseen fra Ranheim til sentrum.

### **Adkomst**

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din destinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Aktiv Eiendomsmegling.

### **Bebyggelsen**

Leiligheten ligger i en nyetablert bydel på Leangen i Trondheim kommune. Denne løkka består av leilighetsbygg og rekkehus i byggetrinn 1, som ble ferdigstilt i 2024. I nabolaget er det flere lignende bygg under oppføring, samt eksisterende småhusbebyggelse ved Peder Østlunds vei. Tomten ligger på det som tidligere var travbanen, og som nå transformeres til et moderne nabolag med torg og en rekke ekstraordinære fasiliteter for et moderne og bærekraftig samfunn. En gang- og sykkelvei vil føre fra Ikea til Gildheim. Leiligheten ligger i bygg B, plassert i den gamle travbanens søndre sving, og grenser til idrettsparken i syd og det planlagte torget og gågata i nord.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Det vil komme barnehage på selve feltet, og fra leiligheten er det kort vei til Strindheim barneskole, Blussuvoll ungdomsskole og flere barnehager. På sykkel er det ca. 4 min til

Dronning Mauds Minne Høgskole, ca. 7 min til NTNU Helse og Sosial, ca. 17 min til NTNU Gløshaugen og ca. 13 min til BI Trondheim.

### **Offentlig kommunikasjon**

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste bussholdeplass, med metrobuss og flybuss, ligger ca. 6 minutter gange fra leiligheten, og det er rundt 13 min gange til Leangen stasjon, hvor toget tar deg til Trondheim lufthavn på ca. 26 min.

### **Bygningssakkyndig**

Takst 1 AS v/ Arne Morten Berg

### **Byggemåte**

Bygningen er oppført i tegl, puss og plater, med alubelagte vinduer utvendig. Konstruksjonen er av betong i dekker, med leilighetsskillevegger i betong/isolert bindingsverk. Ytterveggene er også i isolert bindingsverk. Informasjonen om byggemåte er hentet fra salgsoppgaven for prosjektet.

### **Standard**

#### **ENTRÉ**

Velkommen inn i en lys og moderne leilighet fra 2024, med gode vindusflater, praktisk planløsning og heis til etasjeplan. Leiligheten har en luftig takhøyde på rundt 2,5 meter og hvitlasert eikeparkett i oppholdsrom, vannbåren gulvvarme i entré, stue/kjøkken og bad, samt listefrie tak og vinduskarmer.

Entreen er ca. 3,2 kvm med downlights i himling, dør inn til bad og kjøkken, samt god plass til garderobeskap. Veggene er malt i en delikat beigefarge, som er benyttet i alle rom, og dørene er hvite kompaktdører.

#### **STUE**

Stuen ligger i åpen løsning til kjøkkenet og har et romslig areal på drøye 28 kvm. Høye vinduer bader rommet i dagslys og det er skyvedør ut til en herlig balkong på ca. 7,1 kvm. Uteplassen har sol frem til 15-tiden, og per i dag utsikt som strekker seg helt til sjøen. Det er ellers utsyn over fellesarealene som med tiden vil bli opparbeidet med torg, promenader og grønne lunger. Balkongen har dekke av terrassebord, rekkverk i glass og praktisk overbygg som blant annet skjerner utemøblene for vær. Det er god plass til utemøbler, slik at sommerdagene kan nytes med komfort. Stuen lar seg enkelt møblere med både sofagruppe, tv-løsning og spisebord. Rommet har parkettgulv, vannbåren gulvvarme, glatte vegger malt i en delikat beigefarge og hvitmalt, listefri himling. Vinduene har sort omramming og listefri karm.

#### **KJØKKEN**

Kjøkkenet er plassert i en smart L-form, i åpen løsning til stuen. Innredningen fra kvalitetsleverandøren JKE har takoppforede skap, lyse, glatte fronter og god arbeidsflyt langs benkeplater i mørk stein, som er påkostet utover standardleveranse. Benkeplaten har underlimt vaskekum i stål og en nedfelt platetopp. Stekeovn,

oppvaskmaskin og kjøl/frys er også integrert - alle fra Siemens. Det er ventilator over kokesonen og belysning over benken.

#### **BAD/WC/VASKEROM**

Badet er nytt og moderne, med en romslig størrelse på 5,8 kvm, delikat innredning, downlights og vannbåren gulvvarme. Veggene har hvite fliser og gulvet har grå fliser med mindre fliser i nedsenket dusjsone. Innredningen består av en helstøpt, mørk servant på lys skuffeseksjon fra JKE, speil med integrert belysning, et veggmontert toalett, samt et dusjhjørne med innfellbare glassdører, regnfallsdusj og hånddusj. Badet har også opplegg for vaskemaskin.

#### **SOVEROM OG GARDEROBE**

Leiligheten har to gode soverom - begge med gode vindusflater og utsyn som strekker seg over fellesarealene og helt til sjøen per i dag. Rommene er ca. 9,6 kvm og 12,6 kvm med glatte vegger malt i en delikat beigefarge, hvitlasert eikeparkett, sort omramming rundt vinduene og listefrie vinduskarmer og tak. Det er god plass til garderobeløsning i hvert rom og i entreen. Til leiligheten følger også en romslig bod på ca. 5 kvm i underetasjen

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **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**

Fra 1 oktober vil det være mulig å leie parkeringsplass for kr 1500 pr måned ved å binde seg til en 3 års kontrakt. Og 1300 kr pr måned ved en 10 års kontrakt.

#### **Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

#### **Polisenummer**

8889698

## **Diverse**

### **AREAL**

Arealeti salgsoppgaven er hentet fra arealsrapporten. 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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

### **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.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme fra fjernvarmeanlegg.

### **Energikarakter**

B

### **Energifarge**

Grønn

### **Info 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 790 000

### **Info kommunale avgifter**

Det er per tidspunkt ikke beregnet og fastsatt hva kommunale avgifter vil være på denne eiendommen, da eiendommen enda ikke er tatt i bruk. Boligen er et ubebodd nybygg fra 2024.

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten faktureres seksjonseier direkte.

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli beregnet eiendomsskatt for boligen.

Eiendomsskatten vil utgjøre 2,65 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Info formuesverdi**

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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**

62/11565

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt og kommunale avg.
- Belysning/strøm
- Abonnement TV/Internett
- Kostnader ved regnskapsføring
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter
- Service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, ventilasjon, evt. grunnvannspumpe mm.



Felleskostnadene fordeles slik:  
Felleskostnad driftsdel flat fordeling: kr 237  
Felleskostnad driftsdel leiligheter etter brøk: kr 867  
Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 399

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. hver måned.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 503

## Sameiet

#### **Sameienavn**

Sameiet Leangen Løkka

#### **Organisasjonsnummer**

933202879

#### **Om sameiet**

Sameiets navn er Sameiet Leangen Løkka. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen. Sameiet består av 142 eierseksjoner på eiendommen gnr. 4, bnr. 123 i Trondheim kommune. 141 seksjoner er seksjonert til boligformål og 1 seksjon er seksjonert til næringsformål. Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne. Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen. De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

Det blir etablert et gjesterom i Bygg B på Løkka, som kan leies ved besøk fra familie og venner.

Felles bod med sykkelvaskestasjon, som også kan brukes til for eksempel smøring av ski, reparere sykkel etc.

I parkeringskjelleren kan du også leie bil gjennom en bildelingstjeneste.

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

#### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

#### **Styregodkjennelse**

Det praktiseres ikke styregodkjennelse i sameiet.

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Eierskiftegebyr**

Kr 6385

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 4, bruksnummer 123, seksjonsnummer 72 i Trondheim kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5001/4/123/72:

16.06.1975 - Dokumentnr: 8850 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Rett til å bygge kabelkanal med 2.stk brønner m.v.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:4 Bnr:123

Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2021 - Dokumentnr: 70689 - Bestemmelse om vann/kloakk

Gjensidig rettighet

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5001 Gnr:4 Bnr:123

Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2021 - Dokumentnr: 70689 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Gjensidig rettighet  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:5001 Gnr:4 Bnr:123  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2021 - Dokumentnr: 70689 - Bestemmelse om bebyggelse  
Gjensidig rettighet  
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m  
Bestemmelse om vedlikehold  
Overført fra: Knr:5001 Gnr:4 Bnr:123  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2023 - Dokumentnr: 198542 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS  
Org.nr: 936 159 419  
Overført fra: Knr:5001 Gnr:4 Bnr:123  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2023 - Dokumentnr: 507169 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Trondheim Kommune  
Org.nr: 942 110 464  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:5001 Gnr:4 Bnr:123  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2024 - Dokumentnr: 1041036 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 72  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 62/11565

05.06.2024 - Dokumentnr: 1527305 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:4 Bnr:143  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune  
Org.nr: 942 110 464  
Bestemmelse om vedlikehold

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for:

- Hus B med unntak av leilighetene B701 og B702
- Hus C
- Rekkehus 1-6
- P-kjeller
- Tilhørende utomhus

Datert til 21.05.2024

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Ferdigstillelse av hus A, leilighetene B701 og B702 i hus B, rekkehus 7-16, og tilhørende

Arbeidet må være ferdigstilt innen 01/06/2025

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Tungavegen 1, gnr/bnr 4/13, 4/2 m.fl.", og er regulert til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Relaterte reguleringsplaner:

- r20210048 - Gildheimsvegen 10A, 10B og 12 (27.4.2023)
- r0207i - Begrenset område av Innherredsvegen, Brøsetvegen, Dalkantvegen, Tungavegen og Bromstadvegen (28.6.1976)
- r0207p - Reguleringsplan for del av Leangen Travbane (22.6.1988)
- r0207aa - Leangen Idrettsanlegg, Idrettens Hus. (14.12.2000)
- r0404 - Tungavegen 24, gnr.16/13 og Amalienlyst med tilstøtende områder. (26.6.2000)
- r20170009 - Bromstadvegen 57 m.fl gnr/bnr 15/57, 15/24, 15/101

Regulering under arbeid:

Det opplyses også om at det er igangsatt

planleggingsarbeid på et område som berørereiendommen. Dette gjelder "5001 r20180055" Leangenområdet med Tungavegen 1, Leangen idrettsområde og deler av Travbanevegen og Gildheimsvegen. Målsettinger for planarbeidet er å legge til rette for en ny og bærekraftig bydel i Trondheim øst hvor det kan etableres nye boliger med fokus på grønne fellesareal, flerfunksjonalitet og sambruk med kultur- og idrettstilbud for beboere i alle aldre.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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



Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 790 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

119 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 790 000,00))

134 190,- (Omkostninger totalt)

4 924 190,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 134 190

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørshonorar kr 4 950 og visninger kr 1 990. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 14 745. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Kirsti Næss Olsen  
Eiendomsmegler  
[kirsti.olsen@aktiv.no](mailto:kirsti.olsen@aktiv.no)  
Tlf: 464 00 865

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 25  
7037 Trondheim  
Tlf: 463 00 046

**Salgsoppgavedato**

09.07.2024



Aktiv Eiendomsmegling v/ Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Spiltauet 9, en delikat 3-roms selveier fra 2024.



Stuen ligger i åpen løsning med et stilig JKE-kjøkken, med benkeplate i stein og integrerte hvitevarer fra Siemens.





Kjøkkenet har takoppforede skap, lyse, glatte fronter i stilrent design og en påkostet benkeplate i mørk stein.



Innredningen har integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys, samt ventilator og god benkebelysning.





Store vindusflater bader rommet i dagslys og gir per i dag utsikt helt til sjøen.



Kjøkkenet har god benkeplass og utmerket arbeidsflyt. Vaskekummen i stål er underlimt, og det er nedfelt platetopp.



Badet er på 5,8 kvm, romslig og delikat innredet med veggmontert toalett, regnfallsdusj og stilig innredning fra JKE.



Badet har flislagte overflater, vannbåren gulvvarme, downlights og opplegg for vaskemaskin.



Leiligheten har to gode soverom på hhv. 12,6 kvm og 9,6 kvm, begge med god plass til garderobeløsninger.



Soverommene har listefritt tak og vinduskarmmer, sort omramming rundt vinduene og vidt utsyn til store fellesarealer.





Balkongen er ca. 7,1 kvm, med overbygg, dekke av terrassebord og rekkverk i glass som gir uhindret sikt.



Leiligheten har per i dag utsikt helt til sjøen, men området er under utvikling slik at utsikten kan endres noe på sikt.





Utenfor kommer barnehage, spisested, treningscenter og kafé. En fantastisk natursti vil strekke seg helt til Ladestien.

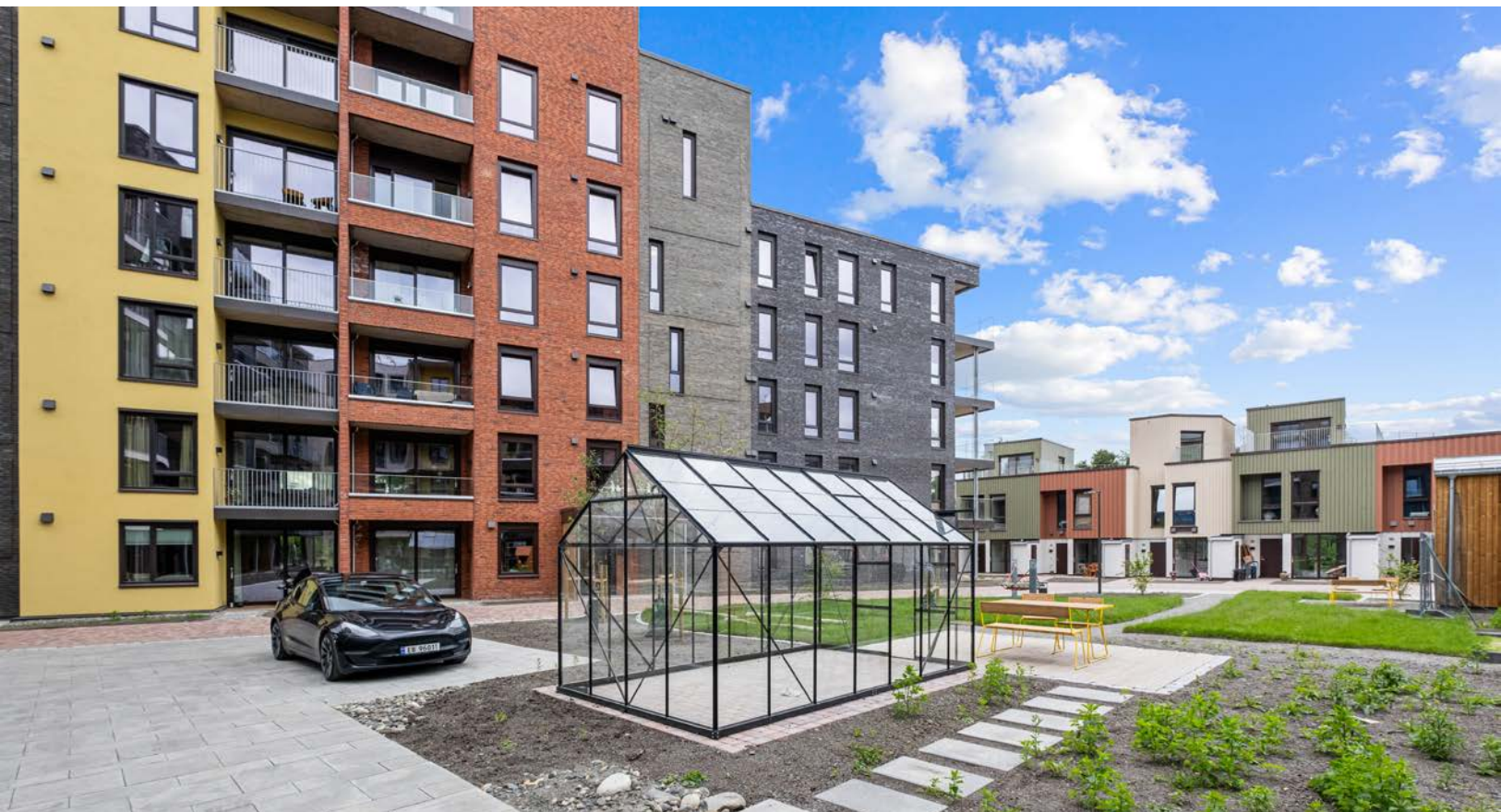


Leiligheten ligger i en ny og grønn bydel, som vil få en rekke unike fasiliteter som gjesterom og selskapslokale.





Lekeplasser og aktivitetspark er under utbygging, så her vil alt ligge til rette for trivsel for både små og store.



Utenfor byggene er det drivhus til felles glede, brede promenader, grøntareal og beplantning.





Det nyetablerte utearealet gir en liten smakebit på hva området vil tilby i de neste årene.



Appen, Heime, gjør det enkelt å arrangere ulike aktiviteter i nabolaget.





I området kommer også en natursti med parkområde, som vil gå helt bort til Ladestien i nord og Estenstadmarka i syd.



Grønne møteplasser og et moderne samfunnshus, vil skape trivsel og legge til rette for et enkelt liv for beboerne.





I området kommer også en natursti med parkområde, som vil gå helt bort til Ladestien i nord og Estenstadmarka i syd.



I gågaten etableres spisested, kafé, treningscenter, butikker og andre servicetilbud.





Det er parkering i underjordisk anlegg, hvor det er mulighet for kjøp av garasje plass.



Det vil bli mulighet for leie av bil og sykkel i sameiet, samt gratis utlån av annet utstyr til sport og friluftsliv.

# Vedlegg



# Spiltauet 9

Nabolaget Strindheim/Leangen travbane - vurdert av 88 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Gartnerhallen Linje 10, 15, 113	9 min 0.7 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	25 min 1.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 5.1 km
Trondheim Værnes	24 min

## Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.) 536 elever, 31 klasser	26 min 1.9 km
Brundalen skole (1-7 kl.) 441 elever, 28 klasser	25 min 2 km
Trondheim Montessoriskole (1-7 kl.) 34 elever, 2 klasser	4 min 2.6 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 343 elever, 19 klasser	5 min 2.5 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	5 min 3 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	4 min 2.6 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	8 min 4.1 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



## Opplevd trygghet

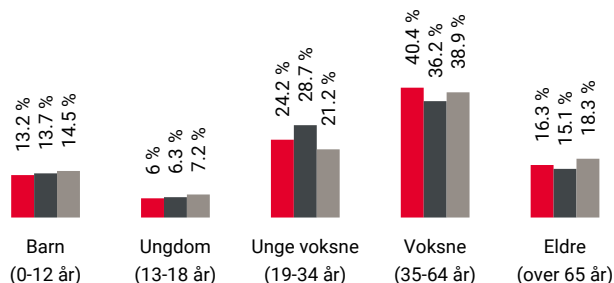
Veldig trygt 86/100



## Naboskapet

Høflige 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strindheim/Leangen travba...	1 368	650
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Leangen kulturbarnehage (1-5 år) 62 barn	17 min 1.2 km
Brøset barnehage (1-5 år) 97 barn	26 min 2 km
Angelltrøa barnehage (1-5 år) 26 barn	4 min 2.1 km


## Dagligvare


Rema 1000 Bromstad PostNord, søndagsåpent	23 min 1.6 km
Kiwi Strinda PostNord	23 min 1.7 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 87/100


 **Gateparkering**  
Lett 82/100

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 81/100

## Sport

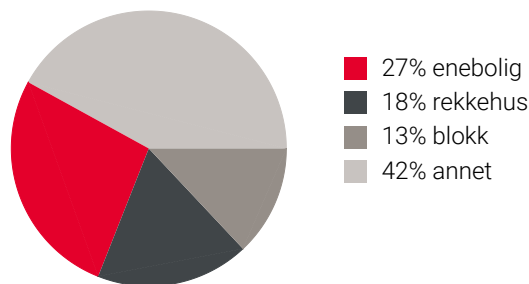
 Leangen idrettshall - rehab 6 min   
Aktivitetshall, fotball 0.4 km

 Strindheim kunstgressbane 8 min   
Fotball 0.6 km

 EasyFit Brunstad 15 min 

 3T-Leangen 22 min 

## Boligmasse



«Nært til både IKEA, nye Sirkus shopping, bensinstasjon, gangavstand til sentrum, Ladestien. Barnevennlig, flere barnehager i nærheten, ofte bussavganger til og fra sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

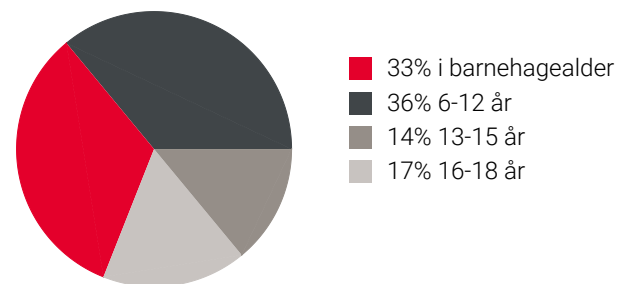


## Varer/Tjenester

 Sirkus Shopping 24 min 

 Vitusapotek Sirkus Shopping 24 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



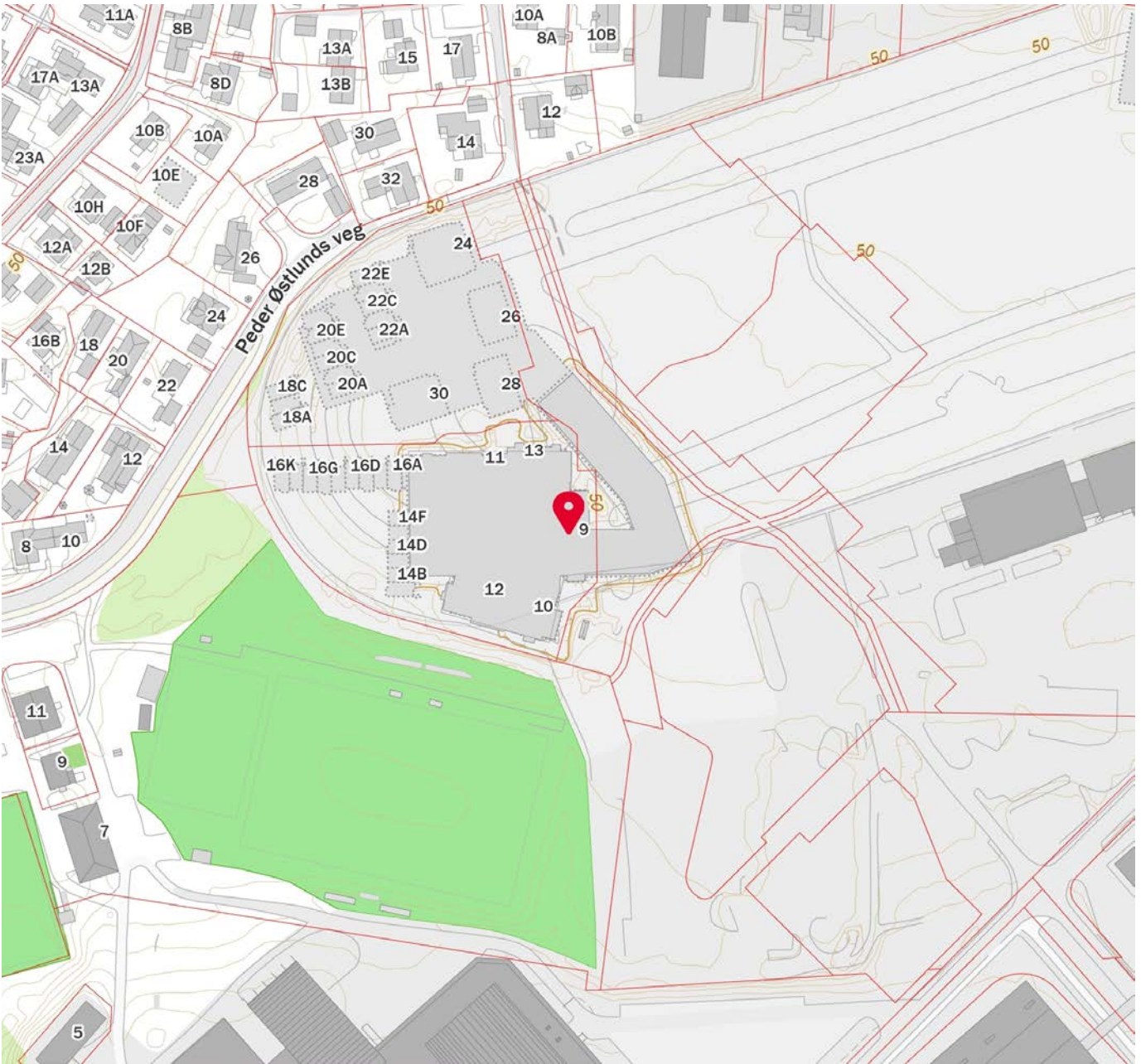
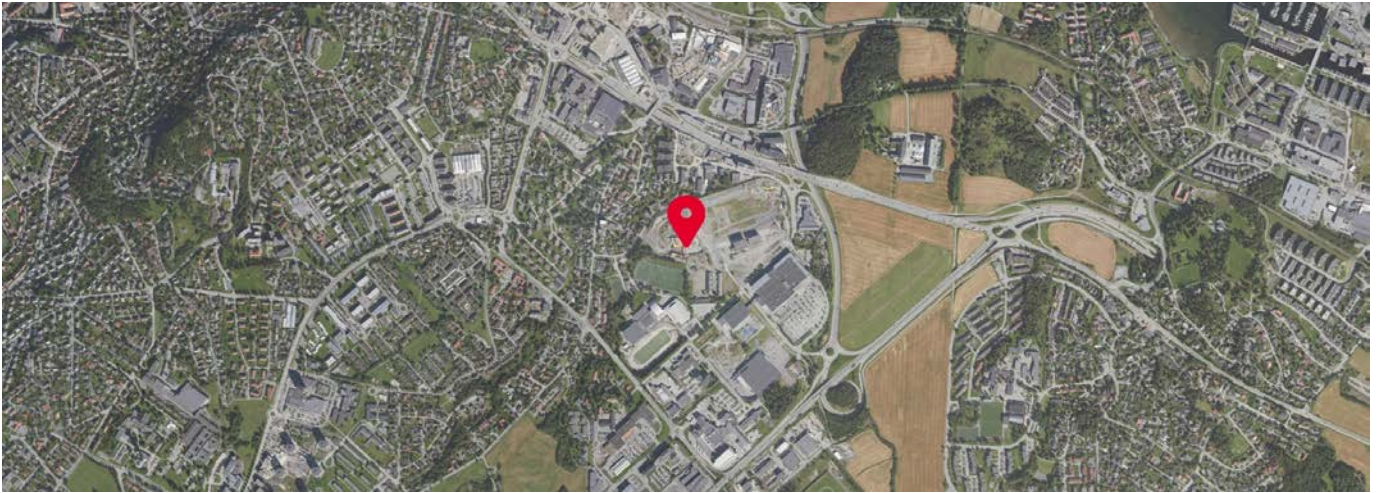
0%

47%

 Strindheim/Leangen travbane  
 Trondheim  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Trondheim	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1710240052	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Edna Corona Helland	Atle Helland
<b>Gateadresse</b>	
Spiltauet 9	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TRONDHEIM	7047
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710240052

## 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: ECH, AH

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, tømrerarbeid 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



## 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).

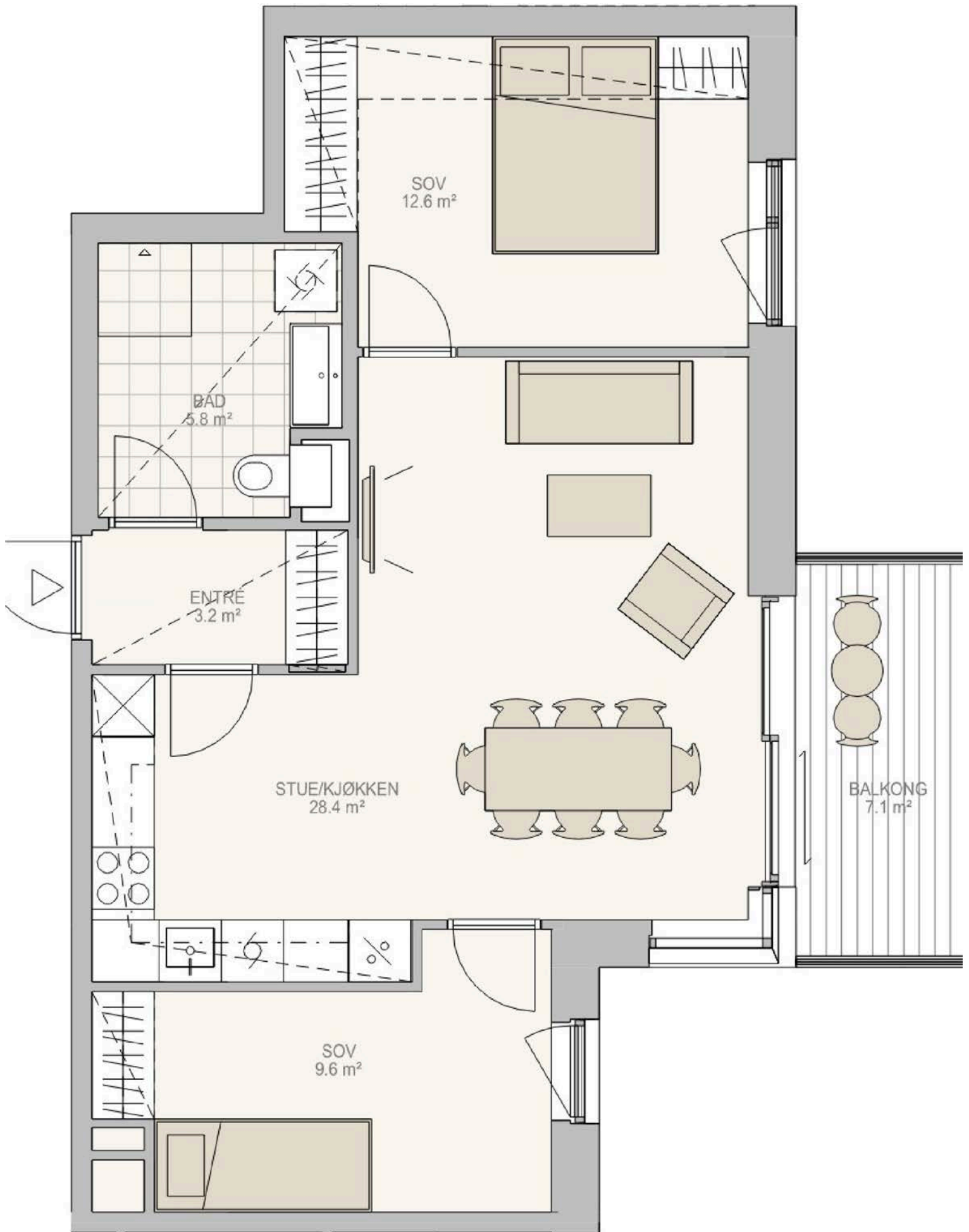
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Edna Helland	6aae26a0bbe222be4015ead 28ded2b584db83b37	27.06.2024 19:04:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Atle Helland	6ea6b46755b94e784e318f 569ec002647ef48c5d	24.06.2024 16:33:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240052

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



# Arealmålingsrapport

📍 Spiltauet 9, 7047 TRONDHEIM

🏠 TRONDHEIM kommune

# gnr. 4, bnr. 123, snr. 72



Befaringsdato: 21.06.2024

Rapportdato: 23.06.2024

Oppdragsnr.: 19108-1353

Referansenummer: XG1463

Autorisert foretak: Takst 1 AS

Vår ref: Takst 1 AS



Gyldig rapport  
23.06.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

### Rapportansvarlig

Arne Morten Berg  
Uavhengig Takstingeniør  
mortisen@online.no  
901 31 806



## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

**Anvendelse**

Leilighet

**Byggeår**

2024

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Hentet fra selger.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5 Etasje	62			62	8		62
Kjeller		5		5			5
<b>SUM</b>	<b>62</b>	<b>5</b>			<b>8</b>		<b>67</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>67</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 Etasje	Entré , Bad , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2		
Kjeller		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Undertegnede har ikke mottatt byggemeldte og godkjente tegninger.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Nybygg.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	62	5

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
21.6.2024	12:00:00	14:00:00	Arne Morten Berg Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	4	123		72	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Spiltauet 9

#### Hjemmelshaver

Helland Atle, Helland Edna Corona

# Forutsetninger

## Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

## Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall vadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

## Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på [www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

[samtykke.vendu.no/VA6517](http://samtykke.vendu.no/VA6517)

## Takstmannens rolle

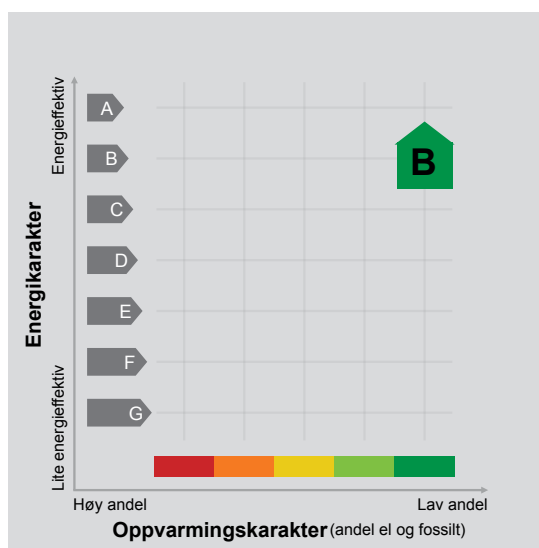
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.

# ENERGIATTEST

Adresse	Spiltauet 9
Postnummer	7047
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	123
Seksjonsnummer	72
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301050668
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	1e9940f8-43b1-4859-be3a-8ce7b49097b6
Dato	06.03.2024
Innmeldt av	Norconsult AS v/ ESPEN HANSEN



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



# ORDENSREGLER

## FOR

### SAMEIET LEANGEN LØKKA

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

#### **1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, skape trivsel og for å sikre et godt bomiljø.

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

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets bruksenheter og fellesarealer. 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.

#### **2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING**

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).

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.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

#### **3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT**

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor bruksenheten 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 bruksenheten 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.

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen.

Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

#### **4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG**

Fellessarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.

Unngå skader på bygg og fellessarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

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.

## **5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER**

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer! Det må søkes styregodkjennelse før montering av sol/vindskjerming, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det finnes egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider og installasjoner i sameiets vedtekter.

## **6 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.

## **7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN**

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass. 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 23<sup>00</sup> og 07<sup>00</sup> 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 i god tid dersom man planlegger større festligheter.

Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill på egen terrasse. Kullgrill er ikke tillatt. Grillen må plasseres slik at lukt og grillost ikke er til sjenanse for naboer. Det er en forutsetning at brukerne har satt seg inn i gjeldende brannvernlov og oppbevarer gassbeholdere iht. brannvesenets anbefalinger.

## **8 PLIKTER OG MISLIGHOLD**

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene. Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Seksjonseiere som leier ut sin bruksenhet plikter å levere ut disse ordensregler til leietakere.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten og/eller salg av seksjonen. Dersom en leietaker til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å avslutte leieforholdet og kreve at leietaker flytter ut. Det er seksjonseier som er ansvarlig overfor sameiet ved utleie av seksjon.

## **9 GJESTEROM**

Det er laget egne bestemmelser for utlån av gjesterom. Disse ordensregler gjelder også for de som leier gjesterommet.

Ordensreglene er vedtatt 27.02.2024

**VEDTEKTER**

**FOR**

**SAMEIET LEANGEN LØKKA**

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

**1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL**

Sameiets navn er Sameiet Leangen Løkka.  
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 142 eierseksjoner på eiendommen gnr. 4, bnr. 123 i Trondheim kommune.  
141 seksjoner er seksjonert til boligformål og 1 seksjon er seksjonert til næringsformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.  
De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

**2 SAMEIEBRØK**

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

Sameiebrøken for boligseksjoner bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

**3 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT**

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.  
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.  
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen.  
Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.



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

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Det tilrettelegges for vask av sykler i underetasjen. Det settes opp egne bestemmelser som regulerer bruken.

Sykkelparkering skal kun skje på angitte arealer.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

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

## **4 PARKERING, BODER, UTEAREALER OG GJESTEROM**

### **Seksjon 1 Sameiet Leangen Løkka Parkeringskjeller**

Parkeringsplasser i kjeller er seksjonert som en næringsseksjon. Parkeringsseksjonen organiseres som et realsameie; Sameiet Leangen Løkka Parkeringskjeller.

Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass, får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Leangen Løkka Parkeringskjeller. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter.

Sameiet Leangen Løkka Parkeringskjeller skal driftes av eierseksjonssameiet. Det skal likevel føres et eget underregnskap for kostnader knyttet til parkeringsseksjonen. Underregnskapet skal inneholde en oversikt over alle inntekter og kostnader ved driften og fordele kostnadene på sameierne i realsameiet. Kostnader forbundet med slikt underregnskap kan tillegges realsameiet.

### **Bruksrett til boder**

Boligseksjonene 2-142 har eksklusiv bruksrett til én bod hver. Bruksrettene er inntegnet i en bruksrettsplan som følger som **vedlegg 1** til disse vedtekter. Endring av bruksretter krever samtykke fra reell rettighetshaver.

### **Bruksrett til utearealer**

Rekkehusene og boligseksjonene på plan 1 i blokkene har eksklusiv bruksrett til utearealer som naturlig flukter til den enkelte seksjon. Bruksrettene er inntegnet i en bruksrettsplan som følger som **vedlegg 2** til disse vedtekter.

Rettighetshaver har ansvar for skjøtsel/drift innenfor sitt bruksrettsareal. Ved manglende skjøtsel og vedlikehold har styret rett til å rekvirere arbeider utført på rettighetshavers regning.

### **Områdesameiet Nye Leangen**

Fellesarealer for alle eiendommene innenfor reguleringsplan r20170034 organiseres som et sameie. Seksjonseierne blir sameiere i dette sameiet og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte i Områdesameiet Nye Leangen.

### **Gjesterom**

Sameiets gjesterom er felles for boligseksjonseierne i sameiet.

Det settes opp egne retningslinjer og ordensregler for gjesterommet som regulerer bruk og leie. Sameiets styre forvalter bruk av gjesterom og fastsetter retningslinjer/ordensregler for bruken.

## **5 VEDLIKEHOLD**

### **Seksjonseiers vedlikeholdsplikt**

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppsteking.

### **Sameiets vedlikeholdsplikt**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom

bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

## **6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER**

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Installering av sol/vindskjerming, antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing, 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 fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

## **7 ORDENSREGLER**

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

## **8 STYRET**

Sameiet skal ha et styret som bestå av en leder og inntil 4 styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år. Styret konstituerer seg selv.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute.

Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.

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



Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

## 9 ÅRSMØTET

### **Frist, varsel, saker og innkalling**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

### **Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker**

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- a) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av disse, avgjøres av boligseksjonene alene hvor hver boligseksjon har én stemme
- b) saker som kun angår næringsseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av denne, avgjøres av næringsseksjonen alene
- c) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap etter sameiebrøken.

Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

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

## **10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET**

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 eierseksjonslovens §§38 og 39.

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

## **11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

## **12 FORSIKRING**

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilkårene skal ivareta seksjonseierens og styrets interesser.

Innbeforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

## **13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader som knyttes direkte til parkeringsseksjonen (seksjon 1), blokkleilighetene (seksjon 2-126), rekkehusene (seksjon 127-142) eller fellesarealer i nær tilknytning til disse skal bæres av de aktuelle seksjoner.

Kostnader med driften av parkeringsseksjon 1 skal føres i et eget underregnskap/avdelingsregnskap jfr. pkt. 4, 1. avsnitt. Kostnader til underregnskap/forretningsførsel for seksjon 1, Sameiet Leangen Løkka Parkeringskjeller, skal dekkes av denne seksjonen i sin helhet.

Felleskostnader for sameieandel i snr 1, Sameiet Leangen Løkka Parkeringskjeller, fordeles pr p-plass.

Kostnader til revisjon, styrehonorar, administrasjon og møter fordeles likt mellom alle seksjonene.

Kollektiv avtale på forretningsførsel, abonnement tv og/eller internett, aktivitetsapp, porttelefon og evt. oppbevaringsavtale for hovednøkkel fordeles likt mellom boligseksjonene.

Næringsseksjonen bærer alle kostnader til kjøreport, parkeringsdekke og tekniske anlegg som er knyttet opp mot drift av parkeringsplasser.



Kostnader til eventuell vaktmestertjeneste, skjøtsel av utearealer, snørydding/strøing og driftsmateriell fordeles mellom boligseksjonene iht. eierbrøk.

Seksjonene i rekkehusene skal kun delta i kostnadsdeling etter eierbrøk for 1 heis, som går fra p-kjelleren opp til bakkeplan. Øvrige heiskostnader fordeles mellom blokkeleilighetene etter eierbrøk.

Kostnader til renhold i fellesareal og evt. matteleie skal fordeles med 10% mot seksjonene i rekkehusene (127-142). Øvrige kostnader til disse tjenestene tilfaller boligseksjonene (2-126). Det samme gjelder for energikostnader i blokkeiendommenes fellesarealer.

Felleskostnader til Områdesameiet Nye Leangen fordeles iht. boligseksjonenes eierbrøk.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

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

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt 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 tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

## **14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## **15    ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

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

## Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Trondheim	Pb 2300 Torgarden	Brynildsen

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Leangen bolig AS	914867827	line@bauteneiendom.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Skippergata 14	7042	Trondheim	92256809

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim	4	123	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
914867827	Leangen Bolig AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal							
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	N	1185		13	B	78		25	B	79		37	B	91		
2	B	79		14	B	53		26	B	40		38	B	111		
3	B	54		15	B	54		27	B	70		39	B	72		
4	B	80		16	B	33		28	B	73		40	B	91		
5	B	78		17	B	78		29	B	91		41	B	111		
6	B	53		18	B	53		30	B	40		42	B	72		
7	B	54		19	B	54		31	B	70		43	B	137		
8	B	33		20	B	33		32	B	72		44	B	36		
9	B	78		21	B	78		33	B	91		45	B	62		
10	B	53		22	B	53		34	B	40		46	B	64		
11	B	54		23	B	54		35	B	70		47	B	53		
12	B	33		24	B	33		36	B	72		48	B	52		
Sum tellere:		11565		Nevner =		11565										

Dato	Innsenderens underskrift
15/12-23	Leangen bolig AS

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering  
 Trondheim kommune  
 Enhet for kart og arkitektur  
 8/1-24 Bent Brynildsen

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

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

**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Trondheim 13/12-23		Leangen bolig AS v/ Sophie Bodd Jenssen
Trondheim 13/12-23		Leangen bolig AS v/Ole Birger Giæver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

**11. Kommunens saksbehandling**

- a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunenr. 5001	Kommunens navn TRONDHEIM	Gårdsnr. 4	Bruksnr. 123	Festenr.
Dato 8/1-24	Underskrift Bent Brønhiel	Stempel TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim		

Dato 13/12-23 Innsenderens underskrift Leangen Bolig AS

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

Attestert kopi/kopi bekreftes  
Trondheim kommune  
Enhet for kart og arkitektur  
8/1-24 Bent Brønhiel



4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Samlebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	67		85	B	39		109	B	40		133	B	119		157			
62	B	52		86	B	155		110	B	70		134	B	130		158			
63	B	75		87	B	127		111	B	73		135	B	101		159			
64	B	39		88	B	80		112	B	91		136	B	130		160			
65	B	62		89	B	47		113	B	40		137	B	101		161			
66	B	62		90	B	78		114	B	70		138	B	119		162			
67	B	64		91	B	90		115	B	72		139	B	130		163			
68	B	67		92	B	46		116	B	91		140	B	101		164			
69	B	52		93	B	78		117	B	40		141	B	119		165			
70	B	56		94	B	90		118	B	70		142	B	130		166			
71	B	39		95	B	46		119	B	72		143				167			
72	B	62		96	B	78		120	B	91		144				168			
73	B	62		97	B	90		121	B	111		145				169			
74	B	64		98	B	46		122	B	72		146				170			
75	B	67		99	B	78		123	B	91		147				171			
76	B	52		100	B	90		124	B	111		148				172			
77	B	56		101	B	46		125	B	72		149				173			
78	B	39		102	B	78		126	B	137		150				174			
79	B	62		103	B	90		127	B	130		151				175			
80	B	62		104	B	46		128	B	101		152				176			
81	B	64		105	B	78		129	B	119		153				177			
82	B	67		106	B	82		130	B	130		154				178			
83	B	52		107	B	141		131	B	101		155				179			
84	B	56		108	B	79		132	B	119		156				180			
Sum tellere:		11565		Nevner =		11565													

x Dato 15/2-23 | Innsenderens underskrift Sophie Bood Jensen  
Sophie Bood Jensen | Leangen Bolig AS  
OLE ISRØBER GJEVER

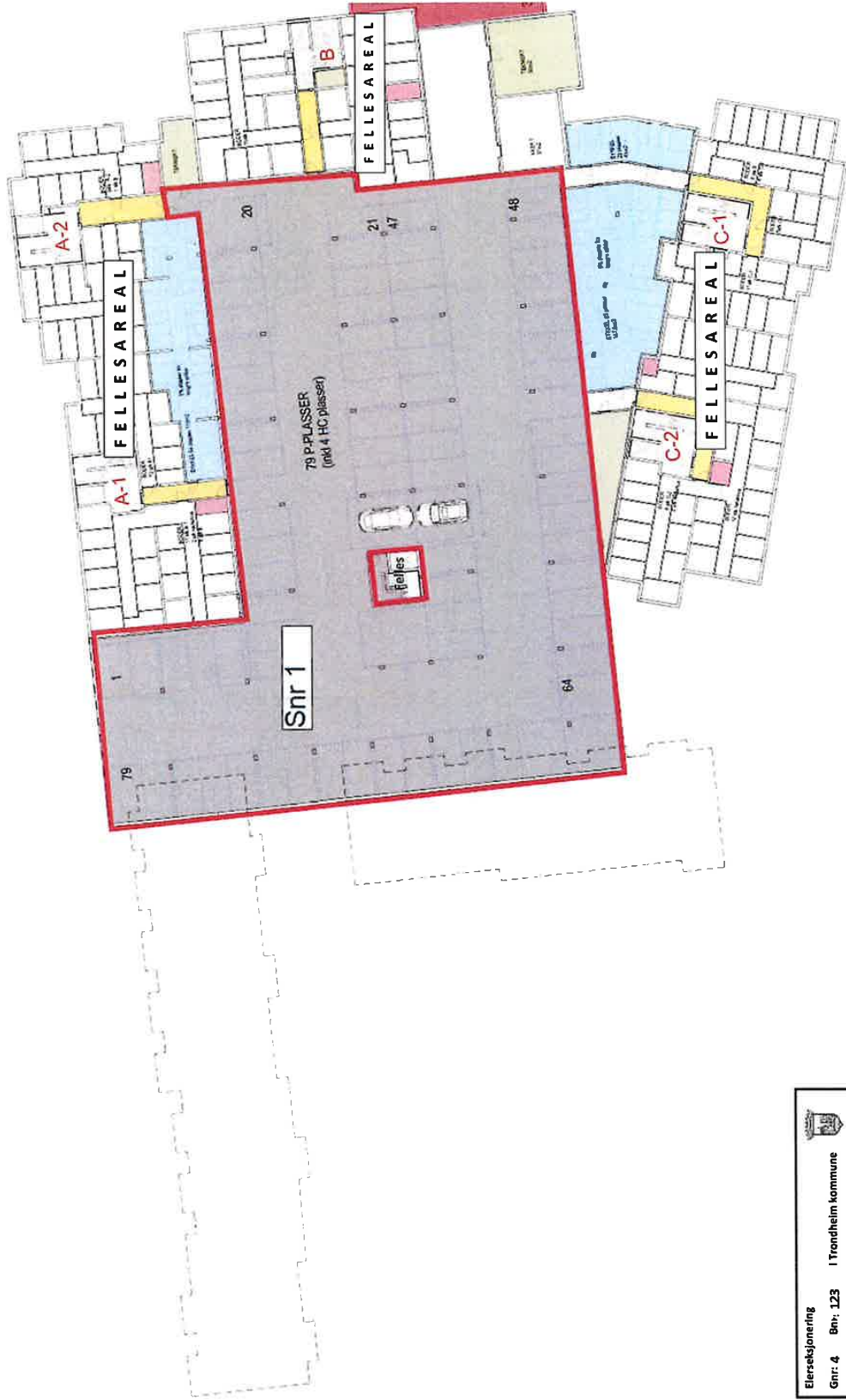
Rett kopi/kopi bekrefte  
 Trondheim kommune  
 Enhet for kart og arkitektur

8/1-24 Bland Bolig



Spiltauet 9 – 16

Kjeller



Eierseksjonering	
Gnr: 4	Bnr: 123
I Trondheim kommune	
Saksnr.: 202400571	
Date: 08.01.2024	Side 2/8



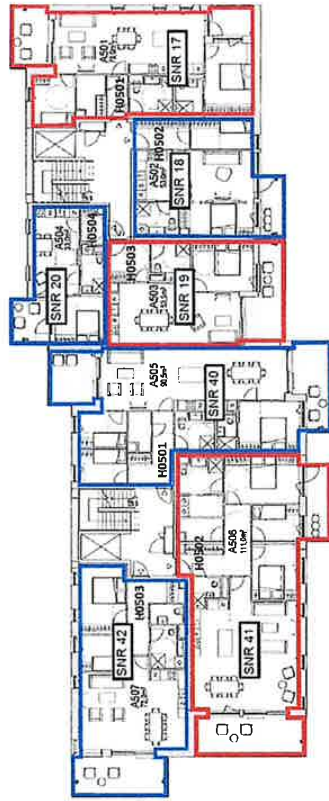


Kartverket

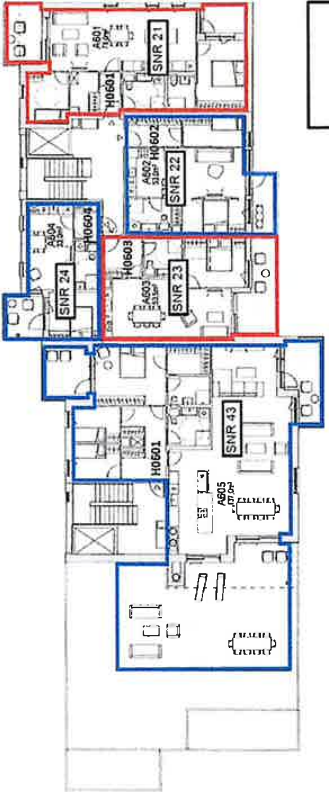
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1041036/200  
Uthentet 2024-06-27 11:55

Side 13 av 17

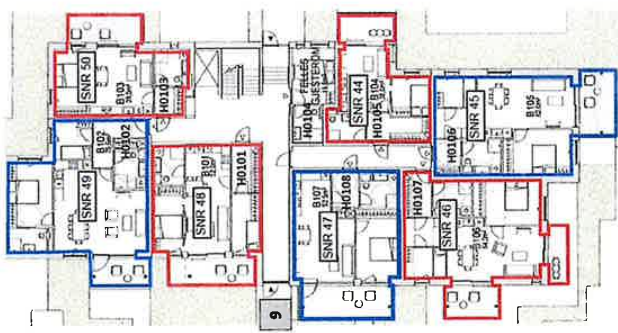
5. etasje



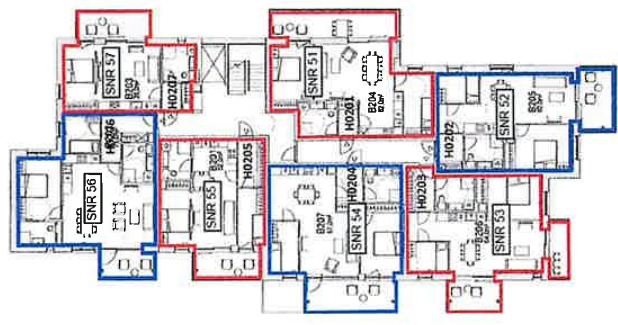
6. etasje



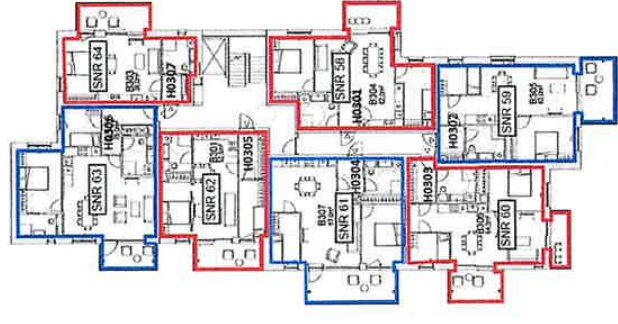
1. etasje



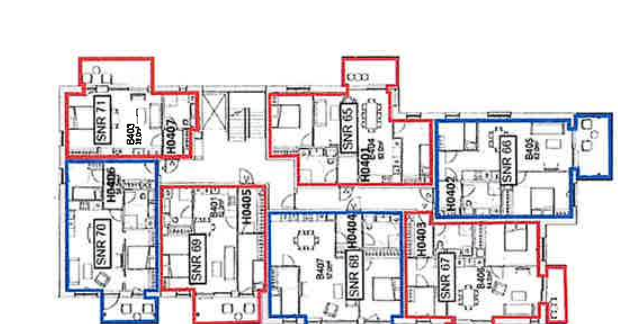
2. etasje



3. etasje



4. etasje



Eierskisse  
Gnr: 4 Bnr: 123 Trondheim kommune  
Saksnr.: 202400571  
Dato: 08.01.2024 side 4/8





WSP NORGE AS

Postboks 185 Sentrum  
0102 OSLO

Vår saksbehandler  
Sigrid Daae Alstad

Saksnummer  
BYGG-21/82721  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson  
Arnild Herrem

Dato  
21.05.2024

**Spiltauet 9, 10, 12, 14A, 14B, 14C, 14D, 14E, 14F, midlertidig brukstillatelse for deler av felt B2, Tungavegen 1**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 4/123/0/0  
Bygningsnummer: 301050668, 301050770, 301050126, 301050136, 301050271, 301050278, 301050280, 301050263, 301050770  
Ansvarlig søker: WSP NORGE AS  
Tiltakshaver: LEANGEN BOLIG AS

**VEDTAK**

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Sigrid Daae Alstad  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: LEANGEN BOLIG AS

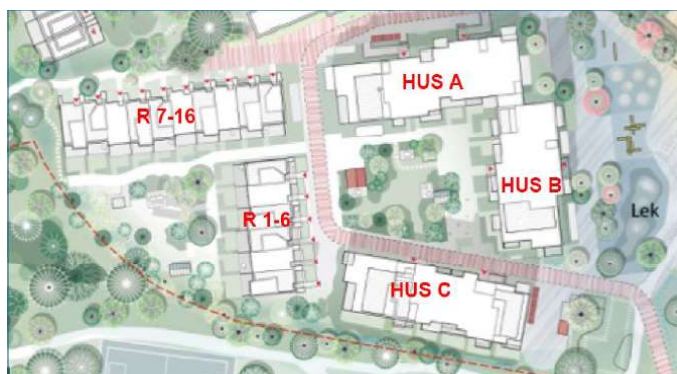
## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 25.04.2024. Søknaden er komplettert 08.05.2024 med bekreftelse på ferdig utførte arbeider av vesentlig betydning innenfor det området det søke som midlertidig brukstillatelse for, og 15.05.2024 med oppdaterte bilder og dokumentasjon av adkomstveg, utearealer, avgrensning mellom uterom og anleggsområde, samt oppdatert gjennomføringsplan.

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

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

- Hus B med unntak av leilighetene B701 og B702
- Hus C
- Rekkehus 1-6
- P-kjeller
- Tilhørende utomhus



Figur 1: oversikt over byggene i felt B2

Byggesakskontoret har mottatt dokumentasjon som viser utomhusarealene det søkes om midlertidig brukstillatelse for, og adskillelsen mellom disse og det som fortsatt er anleggsområde.

Det opplyses som at deler av utomhusarealet vil være klart noe senere.

Søker bekrefter at adkomstvegen er opparbeidet som omsøkt og godkjent i BYGG-23/83414-8, jf. vilkåret i vedtaket om godkjent midlertidig dispensasjon fra § 9.1 femte ledd.



Figur 2: tegning over ferdigstillelse av utearealer og sikringsgjerdet

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Ferdigstillelse av hus A, leilighetene B701 og B702 i hus B, rekkehus 7-16, og tilhørende

uterom

Byggesakskontoret tar forbehold om at det kan finnes andre gjenstående arbeid vi ikke kjenner til.

**Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.06.2025.**

## **GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING**

### **Gebyrer og avgifter**

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

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-19 Midlertidig brukstillatelse

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

## **ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**

### **Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

### **Hvem kan dere klage til?**

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

### **Klagefrist**

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

### **Retten til å kreve begrunnelse**

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

### **Innholdet i klagen**

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

### **Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

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

### **Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**

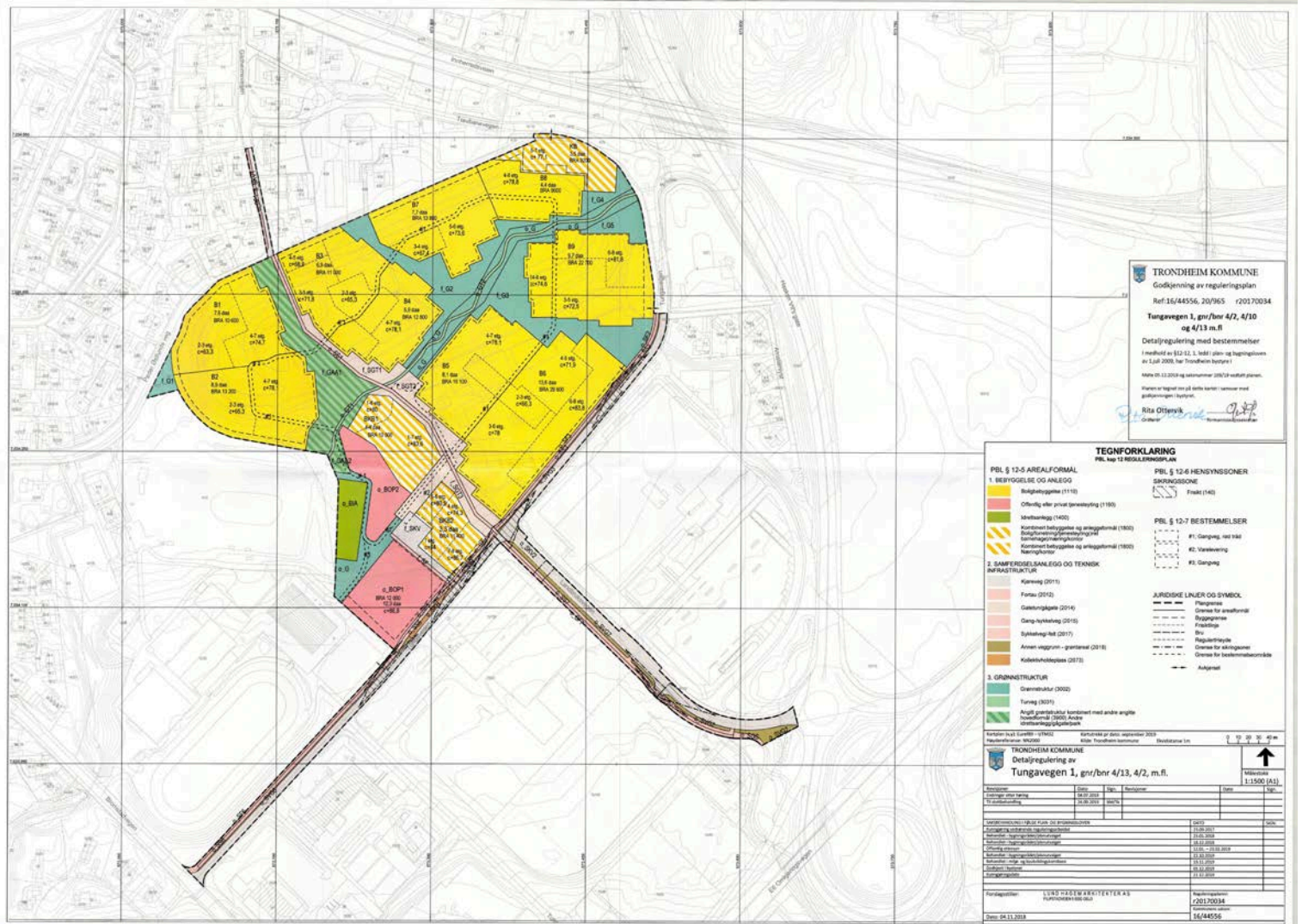
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

### **Kostnader ved klagesaken**

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.





**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Godkjenning av reguleringsplan  
 Ref:16/44556, 20/965 /20170034  
**Tungvegen 1, gnr/bnr 4/2, 4/10**  
 og 4/13 m.fl.  
 Detaljregulering med bestemmelser  
 i medhold av §12-12, 1. ledd) plan- og bygningssaker  
 av 1.6.6.2009, for Trondheim bystyre  
 Møte 01.12.2016 og vedtaknummer 2017/2 vedtatt plan.  
 Kartene er laget ut på dette baktei i samarbeid med  
 planmyndighet i Trondheim.  
 Rita Ottervik  
 Utarbeidet

- TEGNFORKLARING**  
PBL kap. 12 REGULERINGSPLAN
- PBL § 12-5 AREALFORMAL**
- 1. BEFUGNING OG ANLEGG
    - Befugningsplan (2015)
    - Offentlig eller privat tjenesteyting (1905)
    - Midlertidig (1400)
    - Kontorland tillegget og anleggformål (1800)
    - Boligformål/leilingsformål/2. leilingsformål/leilingsformål (1800)
    - Kontorland tillegget og anleggformål (1800)
    - Næringsformål
  - 2. SAMFERDSELSELEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
    - Kjørebane (2011)
    - Fortau (2012)
    - Gatekryssingsplan (2014)
    - Gang-lyttebuss (2015)
    - Sykkelveg-lett (2017)
    - Annen veggrunn - grøntareal (2018)
    - Kollektivstasjon (2019)
  - 3. GRØNNSTRUKTUR
    - Grøntstruktur (2002)
    - Turveg (2011)
    - Angreil grønntstruktur kombinert med andre angreil
    - beholdningsformål (2005) Andre
    - Midlertidig/leilingsformål
- PBL § 12-6 HENSYNSSONER**
- SÆRSKILDE**
- Frøst (140)
- PBL § 12-7 BESTEMMELSER**
- #1: Gangveg, ved tross
  - #2: Væretveg
  - #3: Gangveg
- JURDISKE LINJER OG SYMBOL**
- Planegrens
  - Grense for arealformål
  - Regulering
  - By
  - Regulering
  - Grense for utbyggingsformål
  - Grense for bebyggelsesformål
  - Aufgravn

Kartforfatter: Arkiv Løvdal - 01/04/2016 Kartutviklet på dato: september 2016  
 Kartprosjekt: 16/44556, 20/965, 20170034 Kart: Trondheim kommune Revidert dato: 01.12.2016

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Detaljregulering av  
 Tungvegen 1, gnr/bnr 4/13, 4/2, m.fl.

Revisjon	Dato	Stp.	Beskrivelse	Dato	Stp.
1	01.12.2016	001	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	001
2	01.12.2016	002	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	002
3	01.12.2016	003	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	003
4	01.12.2016	004	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	004
5	01.12.2016	005	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	005
6	01.12.2016	006	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	006
7	01.12.2016	007	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	007
8	01.12.2016	008	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	008
9	01.12.2016	009	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	009
10	01.12.2016	010	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	010
11	01.12.2016	011	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	011
12	01.12.2016	012	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	012
13	01.12.2016	013	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	013
14	01.12.2016	014	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	014
15	01.12.2016	015	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	015
16	01.12.2016	016	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	016
17	01.12.2016	017	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	017
18	01.12.2016	018	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	018
19	01.12.2016	019	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	019
20	01.12.2016	020	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	020
21	01.12.2016	021	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	021
22	01.12.2016	022	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	022
23	01.12.2016	023	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	023
24	01.12.2016	024	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	024
25	01.12.2016	025	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	025
26	01.12.2016	026	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	026
27	01.12.2016	027	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	027
28	01.12.2016	028	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	028
29	01.12.2016	029	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	029
30	01.12.2016	030	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	030
31	01.12.2016	031	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	031
32	01.12.2016	032	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	032
33	01.12.2016	033	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	033
34	01.12.2016	034	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	034
35	01.12.2016	035	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	035
36	01.12.2016	036	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	036
37	01.12.2016	037	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	037
38	01.12.2016	038	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	038
39	01.12.2016	039	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	039
40	01.12.2016	040	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	040
41	01.12.2016	041	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	041
42	01.12.2016	042	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	042
43	01.12.2016	043	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	043
44	01.12.2016	044	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	044
45	01.12.2016	045	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	045
46	01.12.2016	046	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	046
47	01.12.2016	047	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	047
48	01.12.2016	048	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	048
49	01.12.2016	049	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	049
50	01.12.2016	050	Utsendelse til offentlig høring	01.12.2016	050

Forprosjekt: LUS HJEM ARKITEKTER AS  
 Prosjektleder: LUS HJEM ARKITEKTER AS  
 Dato: 04.11.2016  
 Prosjektnummer: 220170034  
 Prosjekt: Tungvegen 1  
 Referanse: 16/44556



## **Tungavegen 1, gnr/bnr 4/2, 4/10 og 4/13 m.fl., endring av reguleringsplan Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 4.10.2021

Dato for godkjenning av byplansjefen : 4.10.2021

### **§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, merket Lund Hagem arkitekter AS datert 4.11.2018 sist revidert 26.9.2019.

### **§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

- Legge til rette for et boligområde med et mangfold og variert bebyggelse
- Etablere gode sammenhenger og grønnstruktur i og gjennom området
- Legge til rette for kultur- og servicetilbud og etablere god tilgjengelighet for miljøvennlig transport

#### **Området reguleres til:**

##### *Bebyggelse og anlegg*

Boligbebyggelse (B)

Offentlig eller privat tjenesteyting: Helse- og velferdssenter (o\_BOP)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/Forretning/Offentlig og privat tjenesteyting (inkl. barnehage)/Næring/Kontor (BKB)

Næring/Kontor (KB)

Idrettsanlegg (o\_BIA)

##### *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

Kjøreveg (o\_SKV, f\_SKV)

Sykkelveg (o\_SS)

Fortau (o\_SF, f\_SF)

Annen vegggrunn – grøntareal (o\_SVG)

Kollektivholdeplass (o\_SKH)

Gatetun (f\_SGT) (*byaksen*)

Gang- sykkelveg (o\_SGS)

##### *Grønnstruktur*

Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål: Andre idrettsanlegg/Gatetun/Park (f\_GAA) (*aktivitetsaksen*)

Grønnstruktur (f\_G, o\_G) (*naturaksen*)

Turveg (o\_GT)

*Bestemmelsesområde*

Gangveg #1 (Rød tråd)

Varelevering #2

Gangveg #3

*Hensynssoner*

Sikringszone – frisikt

**§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET****§ 3.1 Funksjons- og kvalitetskrav***§ 3.1.1 Utforming av bebyggelse, gater og plasser*

Offentlige og felles gater og plasser skal framstå med et tydelig hierarki gjennom bruk av forskjellige materialer, farger, beplantning og møblering. Det skal etableres variert beplantning med fokus på forskjellige sjikt og høyder.

Bebyggelse som inneholder publikumsrettede funksjoner skal ha åpne og inviterende fasader mot Tungavegen og *byaksen* (f\_SGT).

Boenheter i første etasje som vender mot Tungavegen skal ha forhage/uteplass og gulvnivå minimum 0,5 m over gateplan.

Svalgangsløsninger mot offentlig veg, og som atkomst til boenheter, tillates ikke.

*§ 3.1.2 Støy*

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

I gul støysone (55-59 dB) skal boenheter ha en stille side <55 dB, og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå, som også er <55dB.

I gul støysone tillates beboelsesrom i sykehjem under forutsetning av at det gjennomføres tiltak som gir støynivå på fasade  $L_{\text{max}} < 55$  dB. Avbøtende tiltak på fasade skal utformes slik at det sikres god bokvalitet med utsyn, dagslys og mulighet for åpningsvindu i hver boenhet.

Alle boenheter i rød støysone (65-69 dB) skal være gjennomgående, og minimum halvparten av antall oppholdsrom, inkludert ett soverom, skal ha luftevindu/balkongdør på stille side (<55 dB).

Alle boenheter, sykehjem og barnehage skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442/2016 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

*§ 3.1.3 Håndtering av forurensing i grunn*

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn.

*§ 3.1.4 Energianlegg*

Nettstasjon(er) i planområdet tillates integrert i bebyggelsen. Nettstasjon(er) skal ha adkomst for vedlikehold.



### § 3.1.5 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak for tiltak som berører grunnen. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

### § 3.1.6 Eksisterende bebyggelse og vegetasjon

All eksisterende bebyggelse skal rives. Hele travbaneområdet, og eksisterende bebyggelse, skal fotodokumenteres før første tiltak innenfor området. Det skal gjøres med fotografering fra bakken og med luftfoto.

Eksisterende vegetasjon innenfor felt f\_G1 skal bevares.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

#### § 4.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense og regulerte maksimale kotehøyder og etasjetall, som vist på plankartet.

Balkonger tillates å krage ut over byggegrense inntil 2,0 meter, men ikke ut over formålsgrense. Langs fasader med bolig på gateplan skal det opparbeides forhager/uteplasser med dybde inntil 2,5 meter mot f\_GAA, f\_G og Tungavegen, og inntil 3,5 m for øvrig. Forhager/uteplass tillates ikke utover formålsgrense.

Det tillates etablert mindre takoppbygg for nødvendige tekniske installasjoner inntil 2 meter over regulert høyde på maks 10 % av takflaten. Takoppbygg skal være trukket inn minimum 2 meter fra fasadeliv.

Boder/paviljonger inntil 15 m<sup>2</sup> og maksimalt en etasje høy, tillates plassert utenfor byggegrensene, men skal være innenfor formålsgrense.

Det skal etableres parkeringskjeller under terreng innenfor byggegrenser. Kjellerne skal benyttes til parkering, sykkelparkering, kjøreareal, boder, teknisk rom, lager og servicefunksjoner.

Nedkjøring til parkeringskjeller skal etableres som vist i plankart.

#### § 4.1.2 Grad av utnyttning

Maksimal utnyttelse (BRA) for hvert felt er angitt på plankartet.

Parkerings- og bodareal helt under terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttning.

Tenkte plan skal ikke medregnes i grad av utnyttning.

#### § 4.1.3 Uterom

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller per boenhet. Ved beregning av krav til uterom skal parkeringskjeller ikke medregnes. Minimum 50 % av samlet uterom skal være felles og på bakkeplan. Det tillates takterrasser, men ikke på øverste tak i sammenhengende bebyggelse.



Dekke over parkeringskjeller som ligger utenfor bygningskropp skal tilrettelegges for beplantning med minimum gjennomsnittlig jordoverdekning på 0,4 meter.

Bestemmelsesområde #1 (*rød tråd*) skal integreres i utformingen av utearealet for byggeområder og grønnstruktur. Til *rød tråd* skal det knyttes møtestedet og fellesfunksjoner i uterommene. Rød tråd skal opparbeides for mulig "nyttetransport" (brann, renovasjon, ambulanse og lignende).

#### § 4.1.4 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge overordnet utomhusplan for hele området og detaljert og kotesatt utomhusplan for hvert enkelt delfelt.

Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, møblering, trapper, forstøtningsmurer, gang- og sykkelforbindelser, stigningsforhold, sykkelparkering, renovasjonspunkter, overvannshåndtering, leke- og rekreasjonsareal.

#### § 4.1.5 Parkeringsplan

Med søknad om tiltak skal det følge en parkeringsplan for hvert enkelt delfelt som redegjør for utforming av parkeringsanlegg, og parkeringsdekning for biler og sykler.

Parkeringsplan skal redegjøre for gjennomførbarhet av andre felt innenfor helhetsplanen, dvs. at enkelte planer ikke hindrer videreføring av parkeringskjeller til andre felt. Den skal også redegjøre for tilkøpling til planlagt parkering under bakken ved Leangen idrettsområde, som skal ha adkomst via Tungavegen 1.

#### § 4.1.6 Parkering

Parkeringsdekningen for bil skal være:

Bolig: Minimum 0,5 og maksimum 0,8 p-plasser pr. 70 m<sup>2</sup> eller boenhet.

Barnehage: Maksimalt 8 p-plasser.

Forretning og service: Maks. 1 p-plasser pr. 100 m<sup>2</sup>.

Kontor: maks. 0,5 p-plass pr. 100 m<sup>2</sup>

All bilparkering skal etableres i parkeringskjeller.

Parkering for sykkel skal være:

Bolig: Min. 2 p-plasser pr. boenhet, hvor minst halvparten skal være i parkeringskjeller.

Minimum 5 % av sykkelparkering i kjeller skal være tilrettelagt for transportsykler.

Barnehage: 0,15 p-plasser for sykkel og 0,05 plasser for sykkelvogn pr. barnehageplass.

Kontor: Min. 2 p-plasser pr. 100 m<sup>2</sup>.

Forretning og service: Min. 1,5 p-plasser pr. 100 m<sup>2</sup>.

Innenfor feltene f\_SGT1-3 og f\_GAA2 skal det etableres sykkelparkering i tilknytning til hovedinnganger for utadrettet virksomhet på gateplan.

#### § 4.1.7 Renovasjon

Ved søknad om tiltak innenfor første delfelt skal det foreligge et forprosjekt for renovasjon som skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune.

Alle boliger, barnehage, helse- og velferdssenter skal tilknyttes stasjonært avfallssug. I tillegg skal det etableres returpunkter i nedgravde containere.

Avfallssugsentral skal plasseres innenfor felt BKB2 i tilknytting til adkomstveg f\_SKV i plankartet.

Inntil 150 boliger kan tas i bruk før stasjonært avfallssug skal være etablert. Inntil avfallssuganlegget er etablert, skal det etableres midlertidige bunntømte nedgravde avfallskonteinere innenfor planområdet. Midlertidig anlegg skal vises i utomhusplan ved søknad om tiltak.

Plassering av nedkast, returpunkt for papp og glass/metall i nedgravde containere skal fremgå av utomhusplan.

Barnehage og helse- og velferdssenter skal ha innvendige nedkast.

Avfallssuganlegg skal ha kapasitet for minimum 60 liters poser. Dimensjon for nedkastrør skal være minimum 40 cm indre diameter.

Innkast til restavfall og papiravfall skal plasseres med maksimalt 50 meters avstand fra bolig.

Avfall fra næringsvirksomhet skal mellomlagres innomhus eller i nedgravde løsninger på egen tomt.

#### *§ 4.1.8 Teknisk plan for offentlige anlegg*

Ved søknad om tiltak innenfor første delfelt skal det utarbeides forprosjekt for området for vann og avløp (VA), som skal godkjennes av Trondheim kommune.

Teknisk plan for vann og avløp skal inkludere plan for håndtering av overflatevann.

Teknisk plan for offentlige veganlegg skal godkjennes av Trondheim kommune.

#### *§ 4.1.9 Opparbeidelsesplan for fellesanlegg og -områder*

Det skal utarbeides opparbeidelsesplan for felles anlegg og områder. Opparbeidelsesplan skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

#### *§ 4.1.10 Boligsammensetting*

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 1500 boenheter.

Ettroms leiligheter kan utgjøre maks 10 % av samlet antall boenheter innenfor hvert felt innenfor planområdet. Boenheter med fire rom eller mer skal utgjøre minst 10 % av antall boenheter innenfor hvert felt innenfor planområdet.

#### *§ 4.1.11 Bygge- og anleggsfasen*

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

Adkomst for anleggstrafikk skal etableres fra Tungavegen og legges over ubebygd areal innenfor planområdet. Anleggsveg fram til anleggsområdet skal ha fast dekke. Mellom anleggsområder og boliger, barnehage og helse- og velferdssenter skal det etableres skjerming i form av tett gjerde.

Fra hvert ferdigstilt felt skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til eksisterende gatenett utenfor planområdet.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, tilfredsstilles.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

#### § 4.1.12 Forretning

Samlet areal til forretning innenfor planområdet skal ikke overstige 2000 m<sup>2</sup> BRA.

### § 4.2 BOLIGBEBYGGELSE (felt B1-9)

#### § 4.2.1 Arealbruk

Feltene B1-B9 skal benyttes til variert boligbebyggelse (leilighetsbygg og rekkehus), med tilhørende anlegg.

Det tillates etablert forretning og tjenesteyting i første etasje i bebyggelse som vender mot Tungavegen i felt B6, mot gatetun f\_SGT2 i feltene B5 og B6 og mot f\_SGT1 i felt B4.

### § 4.3 OFFENTLIG OG PRIVAT TJENESTEYTING (felt o\_BOP)

#### § 4.3.1 Arealbruk

Innenfor felt o\_BOP1 skal det etableres offentlig helse- og velferdssenter og omsorgsboliger.

Felt o\_BOP2 skal benyttes til uteareal for barnehagen i felt BKB1.

### § 4.4 KOMBINERT FORMÅL (felt BKB1-BKB2 og KB)

#### § 4.4.1 Arealbruk BKB1 og BKB2

Innenfor felt BKB1 og BKB2 kan det etableres boliger, forretning, offentlig og privat tjenesteyting.

Innenfor BKB1 skal det etableres offentlig barnehage, samt fellesfunksjoner og tjenester som for eksempel forsamlingslokale, kantine, lekerom o.l. I tilknytning til barnehagen skal det avsettes et offentlig uteareal innenfor felt BKB1 på minimum 450 m<sup>2</sup>.

Innenfor BKB2 skal det etableres sentral for avfallssuganlegg på minimum 300 m<sup>2</sup> BRA. Anlegget skal være integrert i bebyggelsen.

Det tillates ikke etablert boliger i første etasje i BKB2 og i den del av bebyggelsen i BKB1 som vender mot gatetun f\_SGT3.

#### § 4.4.2 Arealbruk KB1

Innenfor felt KB skal det etableres næring, kontor og/eller offentlig og privat tjenesteyting. Det tillates ikke etablert boliger innenfor feltet.

### § 4.5 IDRETTSANLEGG (felt o\_BIA)

#### § 4.5.1 Arealbruk

Arealet innenfor felt o\_BIA skal benyttes til utvidelse av fotballbane på Leangen idrettspark. Det tillates ikke bebyggelse.

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR



**§ 5.1 Adkomst**

Adkomster er vist med piler på plankartet.

**§ 5.2 Kjøreveg (o\_SKV1-2)**

Kjøreveg skal være offentlig.

**§ 5.3 Kjøreveg (f\_SKV) og fortau f\_SF**

Kjøreveg og fortau skal være felles for o\_BOP, BKB1 og BKB2.

På kjørearealet skal det etableres snuplass for varelevering og renovasjonskjøretøy.

**§ 5.4 Fortau (o\_SF1-7)**

Fortau skal være offentlig.

**§ 5.5 Gatetun (f\_SGT1-3) (byaksen)**

Gatetun f\_SGT1-3 skal være felles for hele planområdet.

Området innenfor f\_SGT1-3 (gågate/byaksen), skal tilrettelegges som et byrom og møteplass. Det skal etableres et sentralt torg innenfor området.

Byaksen skal utformes som et samlet bymessig byrom med variasjon i skala og romdannelser, vegetasjon og møblering.

Det skal etableres en tydelig offentlig ferdselsåre for gående innenfor f\_GT1-3, som skal være universelt utformet og som følger o\_SS6 hovedsykkelvegen gjennom området.

**§ 5.6 Sykkelveg (o\_SS1-7)**

Sykkelveger skal være offentlige.

Sykkelveg o\_SS1 skal utformes som en integrert del av byaksen, f\_SGT1-3, og aktivitetsaksen, f\_GAA1.

I sykkelveg o\_SS1 tillates nød- og nyttetransport.

**§ 5.7 Gang- og sykkelveg (o\_SGS)**

Gang- og sykkelveg skal være offentlig.

**§ 5.8 Annen veggrunn - grøntareal (o\_SVG2-7)**

Annen veggrunn - grøntareal skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet. Arealet skal opparbeides som en buffer mellom sykkelveg og kjøreveg.

**§ 5.9 Kollektivholdeplass (o\_SKH)**

Kollektivholdeplasser skal være offentlige og opparbeides som vist på plankartet.

**§ 6 GRØNNSTRUKTUR****§ 6.1 Grønnstruktur (f\_G1)**

Grønnstruktur f\_G1 skal være felles for hele planområdet.



Eksisterende furuskog skal ivaretas som landskapselement, naturmiljø og tilrettelegges for lek og opphold.

#### **§ 6.2 Grønnstruktur (f\_G2-3 og o\_G2) (naturaksen)**

Grønnstruktur f\_G2- 5 skal være felles for hele planområdet. Grønnstruktur o\_GT1 og 2 skal være offentlig.

Naturaksen skal tilrettelegges som rekreasjonsområde og opparbeides med naturlig og variert vegetasjon og parkmessig møblering. Det skal legges vekt på universell utforming av terreng i naturaksen.

Det tillates etablert kulvert mellom p-kjellere under grunnen på inntil 10 % av arealet.

#### **§ 6.3 Turveg (o\_GT1 og o\_GT2)**

Det skal etableres en offentlig tursti (o\_GT1-2) innenfor (o\_G) på 12,5 m bredde gjennom planområdet. Innenfor o\_G skal det opparbeides universell utformet turveg (o\_GT1-2) med en bredde på 2,5 meter, som skal godkjennes av Trondheim kommune gjennom en teknisk opparbeidelsesplan.

#### **§ 6.4 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål: Andre idrettsanlegg/Gatetun/Park (f\_GAA1-2) (aktivitetsaksen)**

Andre idrettsanlegg/Gatetun/Park f\_GAA1 skal være felles for hele planområdet.

Aktivitetsaksen skal tilrettelegges for lek, egenorganisert aktivitet og opphold. Det skal etableres en tydelig ferdselsåre for gående som følger hovedsykkelvegen o\_SS6 gjennom området.

Mindre felles boder og paviljonger kan tillates innenfor f\_GAA1.

Det tillates etablert kulvert mellom p-kjellere under grunnen.

### **§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER**

#### **§ 7.1 Gangveg (#1) (rød tråd)**

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres universelt utformet gangveg, på minimum 3,5 meter. Området kan i tillegg til gangadkomst brukes til rekreasjon. Det tillates etablert lokale møteplasser og fellesfunksjoner som for eksempel avfallsnedkast, sykkelparkering og adkomst til p-kjellere i forbindelse med gangvegen.

Gangvegen skal opparbeides med et helhetlig uttrykk som en intern forbindelse mellom de ulike utbyggingsfeltene.

Nød- og nyttetransport tillates på gangvegen.

#### **§ 7.2 Varelevering (#2)**

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates varelevering til BKB1, B4, B5 og B6 med adkomst fra felles kjøreveg f\_SKV.

#### **§ 7.3 Gangveg (#3)**

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres gangveg fra *rød tråd* til gangveg på idrettsanlegget, på minimum 2,5 meter.

## § 8 HENSYNSSONER

### § 8.1 Frisikt (H140)

Det tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilliggende terrengs nivå i frisiktsonene.

## § 9 REKKEFØLGEKRAV

### § 9.1 Opparbeiding av samferdselsanlegg

Sykkelveg o\_SS5 med fortau o\_SF5 og kollektivholdeplass o\_SKH i Tungavegen skal være opparbeidet før bebyggelse i B6, BKB2 og o\_BOP kan tas i bruk.

Sykkelveg o\_SS4 med fortau o\_SF4 i Tungavegen skal være opparbeidet før bebyggelse i BKB2 og B6 kan tas i bruk.

Sykkelveg o\_SS3 med fortau o\_SF3 i Tungavegen skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse i BKB2 og B6.

Sykkelveg o\_SS2 med fortau o\_SF2 i Tungavegen skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse i B6, B9 og BKB2.

Sykkelveg med fast dekke, skal etableres fra Tungavegen til Gildheimsvegen før det gis brukstillatelse i o\_BOP, BKB1, BKB2, og B1-B6.

Sykkelveg o\_SS6 skal opparbeides fra Tungavegen til Gildheimsvegen før det gis brukstillatelse i det siste av feltene o\_BOP, BKB1, BKB2, og B1-B6.

Fortau o\_SF7 langs gnr. 4 bnr. 49 i Gildheimsvegen skal opparbeides før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor planområdet.

Sikker skoleveg til Strindheim barneskole skal dokumenteres før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor planområdet.

f\_SGT1-3 (*byaksen*) skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger i felt, BKB1-2 og B3-B6.

### § 9.2 Opparbeiding av grønnstruktur

Grønnstruktur f\_G1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse i felt B1.

f\_GAA1 (*aktivitetsaksen*) skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr 200 i felt B1 og B2.

f\_GAA2 (*aktivitetsaksen*) skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BKB1.

Grønnstruktur f\_G2 og f\_G3 (*naturaksen*) skal opparbeides i takt med tilliggende felt før det gis brukstillatelse i de ulike feltene B3-B9.

Turveg o\_GT1-2 skal opparbeides i takt med tilliggende felt før det gis brukstillatelse i de ulike feltene o\_BOP1-2, BKB1 og B2-B9.

### **§ 9.3 Uterom**

Uterom med leke- og oppholdsarealer skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan, før det gis brukstillatelse for boliger i tilhørende boligfelt. Småbarnslekeplass skal inngå i hvert boligfelt.

Uterom for helse- og velferdssenter og omsorgsboliger skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av Trondheim kommune før brukstillatelse kan gis.

Uterom for barnehage skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av Trondheim kommune før brukstillatelse kan gis.

### **§ 9.4 Utbyggingsrekkefølge KB og B8**

Bebyggelse i felt KB skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt B8.

### **§ 9.7 Skolekapasitet**

Søknad om tillatelse til tiltak for bolig kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.



Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).

### **Vedlegg:**

Vedlagt bestemmelsene er illustrasjonsplan datert 26.6.2019. Planen skal danne grunnlag for intensjonen i planen som helhet.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Spiltauet 9  
7047 TRONDHEIMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen

Oppdragsnummer: 1710240052

Telefon: 464 00 865  
E-post: kirsti.olsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

09.07.2024

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