



aktiv.

Stjørdalsveien 3M, 7066 TRONDHEIM

**Nydelig 2-roms selveier med
ypperlige sol- og utsiktsforhold |
4.etg | TG0/1 på alt | Intern og
ekstern bod |Heis**



Eiendomsmegler

Thomas Lerstadgrind

Mobil 476 32 249

E-post thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 450 000,-
Omkostn.: Kr 87 640,-
Total ink omk.: Kr 3 537 640,-
Felleskostn.: Kr 1 913,-
Selger: Elise Sofie Moen Estil

Salgsobjekt: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 38/43 kvm
Tomtstr.: 1509 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 415, bnr. 281
Gnr. 415, bnr. 255
Gnr. 415, bnr. 275
Snr. 19
Oppdragsnr.: 1710260093

Velkommen til Stjørdalsveien 3M!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Thomas Lerstadgrind har gleden av å presentere en flott 2-roms i 5. etasje med solrik balkong og en sentral beliggenhet!

Moderne og arealeffektiv leilighet i et etterspurt område på Lilleby. Her får du kort vei til både sentrum, kollektivtransport og servicetilbud. Leiligheten er energimerket lys grønn A, noe som kvalifiserer for grønne boliglån!

Kvaliteter verdt å merke seg:

Heis i bygget

Intern og ekstern bod

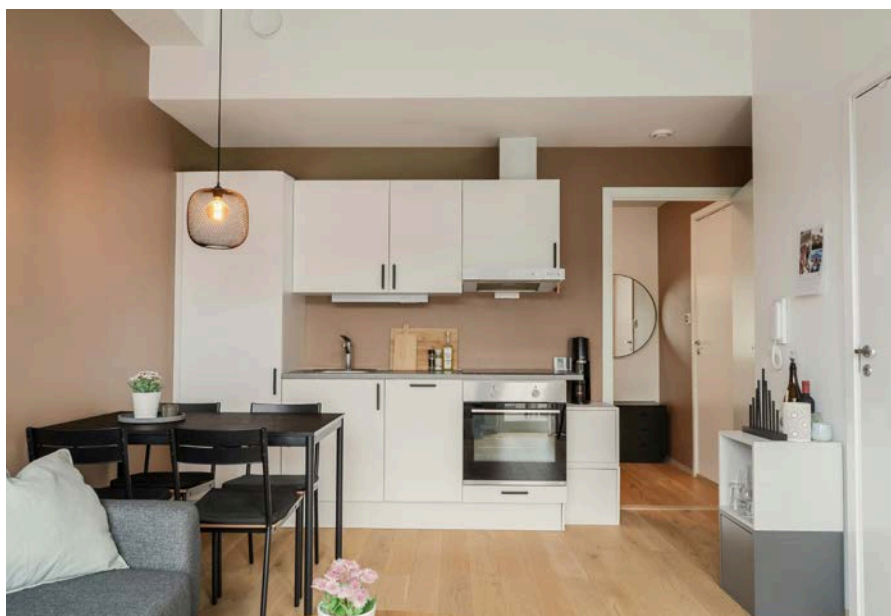
TG0/1 på alle punkter

Fjernvarme og balansert ventilasjon

Balkong med gode sol- og utsiktsforhold

Moderne standard og effektiv planløsning

Buss holdeplass, togstasjon og dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	36
Egenerklæringsskjema	39
Tilstandsrapport	44
Energiattest	57
Vedtekter for sameiet	65
Vedtekter for realsameiet - parkering	74
Vedtekter for realsameiet - fellesarealer	83
Husordensregler	88
Regnskap	94
Kopi pantebok	100
Seksjoneringstegninger	106
Byggetegninger	109
Midlertidlig brukstillatelse	130
Situasjonskart	136
Kommuneplankart	137
Planoversikt	139
Reguleringskart	141
Reguleringsbestemmelser	144
Budskjema	157

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 38 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 43 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm - Kjellerbod

4. etasje

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

TBA fordelt på etasje

4. etasje

7 kvm - Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1509 kvm

Beliggenhet

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

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

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

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

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

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Trond Sandlsett

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Trond Sandlsett opplyser om følgende byggemåte: Leiligheten ligger i 4.etasje i en boligblokk fra 2022 hvor grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Elteam AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ekstra stikkontakter i bod og soverom

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Ingen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og internett inngår i felleskostnadene.

Parkering

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer 5479201

Diverse

AREAL

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

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

D-NUMMER

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

SALGSSUM

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

SAMARBEIDSPARTNERE

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

ERVERVSBEGRENSNINGEN

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

FULLMAKT

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

- Elektrisitet og fjernvarme

Energimerke

A

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 450 000

Omkostninger kjøper

3 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

86 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

87 640 (Omkostninger totalt)

99 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 537 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 549 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 552 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 691 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

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

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 816 750 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 267 000 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.
Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Velforening

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

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

Kostnader knyttet til realsameiene er inkludert i felleskostnadene.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

38/5827

Felleskostnader inkluderer

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

FELLESKOSTNADENE ER FORDELT SLIK:

Bod: kr 150

Kontingent utomhus: kr 150

Varme LT Sør: kr 220,89

Kabel-tv/internett: kr 420

Felleskost driftsdel: kr 972,52

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 913

Andel fellesformue

Kr 16 215

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Lilleby Triangel Sør

Organisasjonsnummer

929737032

Om sameiet

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

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2023 var som følger:

- Årsresultat: Kr -140 255,-
 - Egenkapital: Kr 1 141 301,-
 - Disponible midler: Kr 1 141 301,-
 - Årets endring i disponible midler: Kr 1 141 301,-
- Det negative årsresultatet dekkes ved en overføring fra posten annen egenkapital.

Sameiet Lilleby Triangel Sør - Budsjett 2024:

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 415, bruksnummer 281, seksjonsnummer 19 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 415, bruksnummer 255 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 415, bruksnummer 275 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

HEFTELSE

16.03.2021 - Dokumentnr: 315446 - Bestemmelse om vann/kloakk

Gjensidig rett

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim kommune byutvikling, næring, samferdsel, klima og miljø

ORG.NR: 969 999 544

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

Gjensidig rett

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim kommune byutvikling, næring, samferdsel, klima og miljø

ORG.NR: 969 999 544

16.03.2021 - Dokumentnr: 315446 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjensidig rett

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim kommune byutvikling, næring, samferdsel, klima og miljø

ORG.NR: 969 999 544

16.03.2021 - Dokumentnr: 315446 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 277

Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 278

Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 279

Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 280

Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 281

Bestemmelse om vedlikehold

Rett til å ha utkragede bygningsdeler og balkonger over eiendommen

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim kommune byutvikling, næring,
samferdsel, klima og miljø

ORG.NR: 969 999 544

02.06.2022 - Dokumentnr: 593512 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om nødvendig transport/varelevering, skilting og profilering ved drift av
næringsvirksomhet på gnr. 415 bnr. 276

Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2022 - Dokumentnr: 593512 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om rett til å ha liggende kabler, ledninger, rør og andre tekniske føringer

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2022 - Dokumentnr: 593512 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 276

Bestemmelse om rett til tekniske rom som er nødvendig for drift av næringsvirksomhet

Gjelder denne registerenheten med flere

RETTIGHETER

Det er ingen registrerte rettigheter tinglyst på eiendommen

GRUNNDATA

26.07.2021 - Dokumentnr: 914778 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 19

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 38/1693

03.05.2023 - Dokumentnr: 450409 - Sammenslåing av eierseksjonssameier

SNR: 19

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 38/5827

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig

brukstillatelse datert 05.08.2022. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes: Innmåling av tiltak, noe plenarbeid og finregulering av luftmengder i trappeoppgang.

Framgår av brev med forlenget frist for MB fra kommunen:

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

Frist for å utføre arbeidet som gjenstår var 01.01.2025.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

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

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

REGULERINGSPLAN

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

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

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

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

PlanID: r20220031

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

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

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

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

Plannavn: Reina

PlanID: r20180039

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

Plannavn: Jarlheimsletta

PlanID: r20180046

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

Plannavn: Fridheimveien 1 og 3 og Jarleveien 12

PlanID: r20220025

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

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

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

KORTTIDSUTLEIE

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

BUDGIVNING I FORBRUKERFORHOLD

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

BUDGIVNING UTENFOR FORBRUKERFORHOLD

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 500, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 3 490.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 35 000. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25 563. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører avg pliktig, takst/tilstandsrapport, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet og utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12 500 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Thomas Lerstadgrind
Eiendomsmegler
thomas.lerstadgrind@aktiv.no
Tlf: 476 32 249

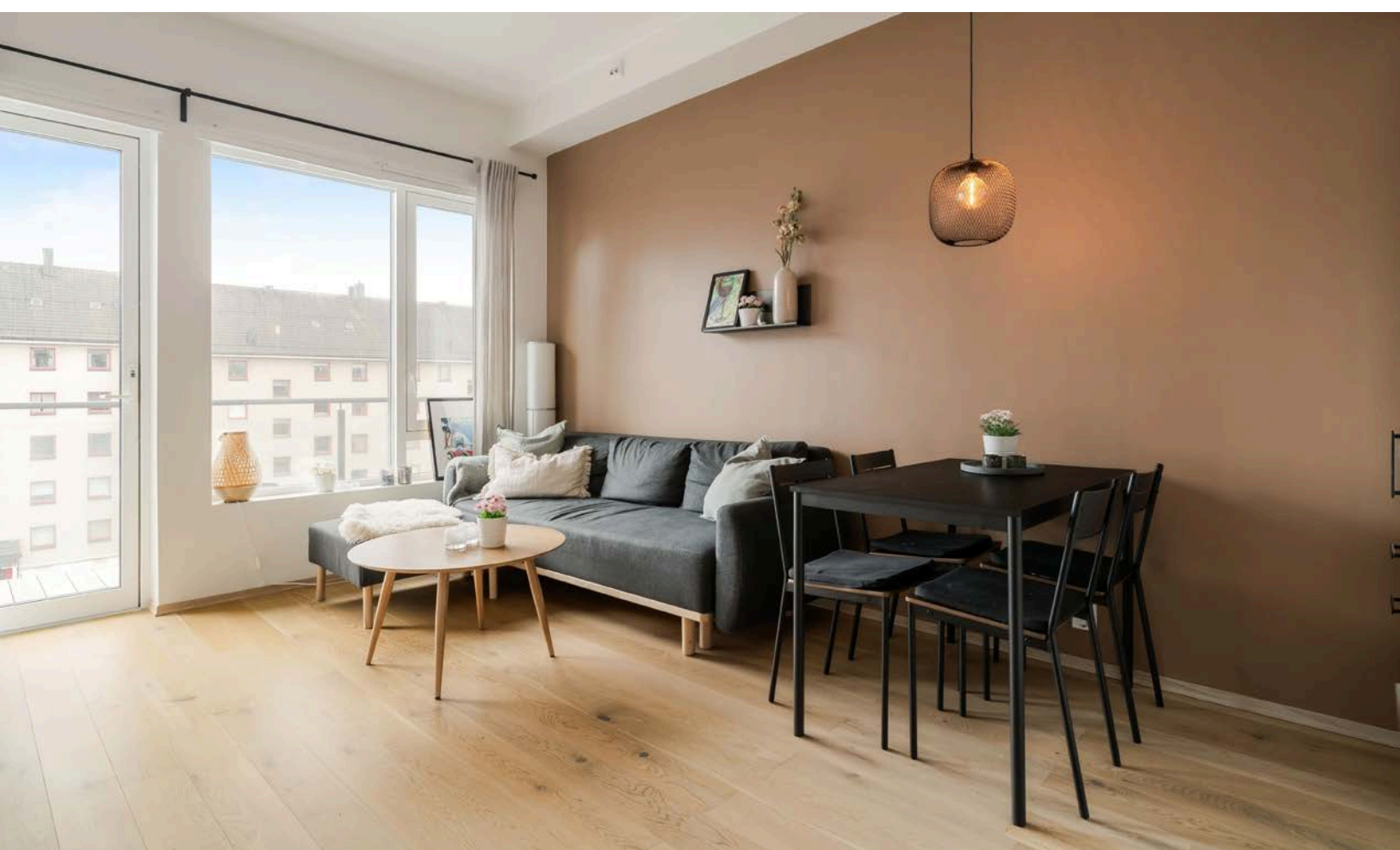
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

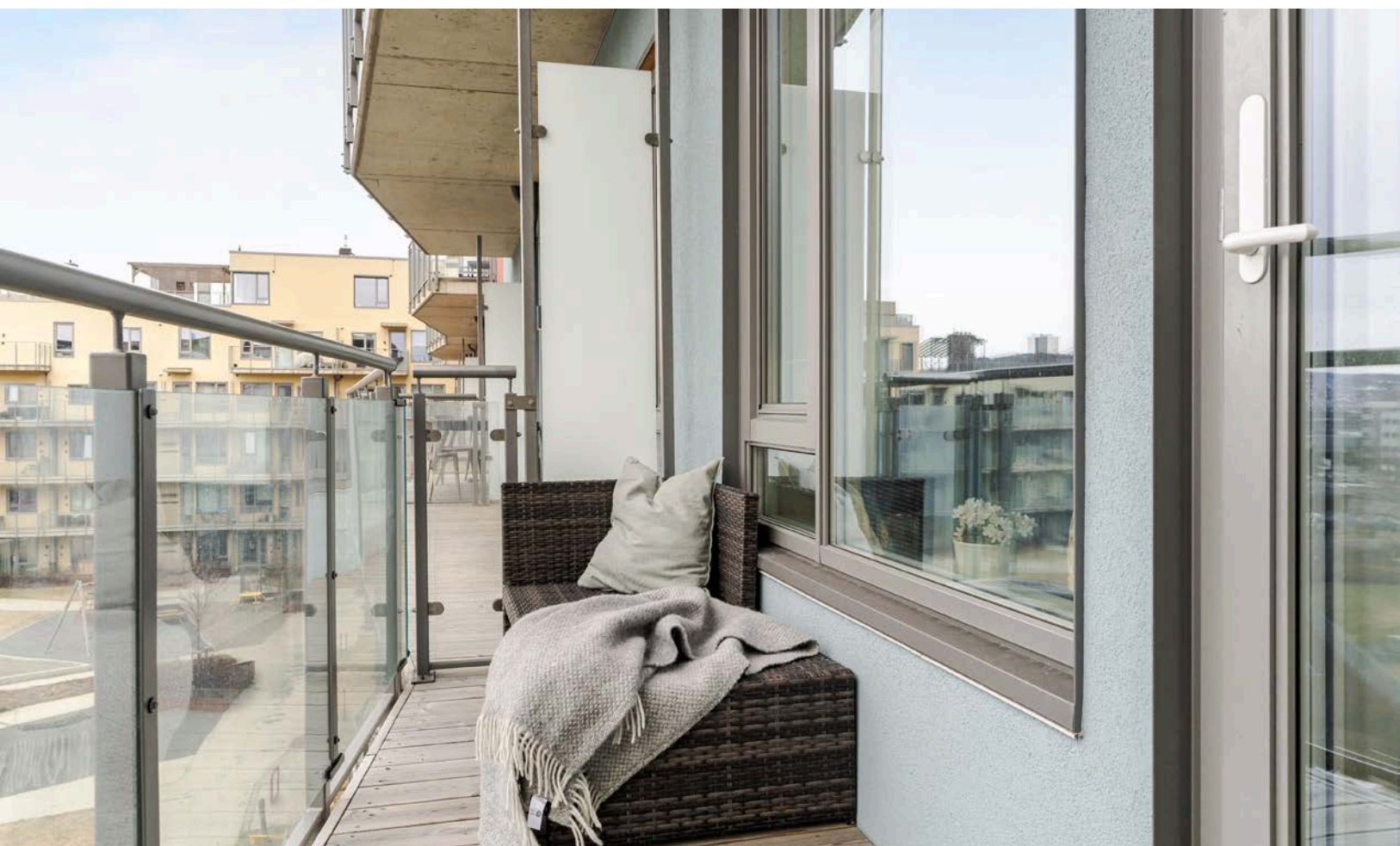
23.03.2026



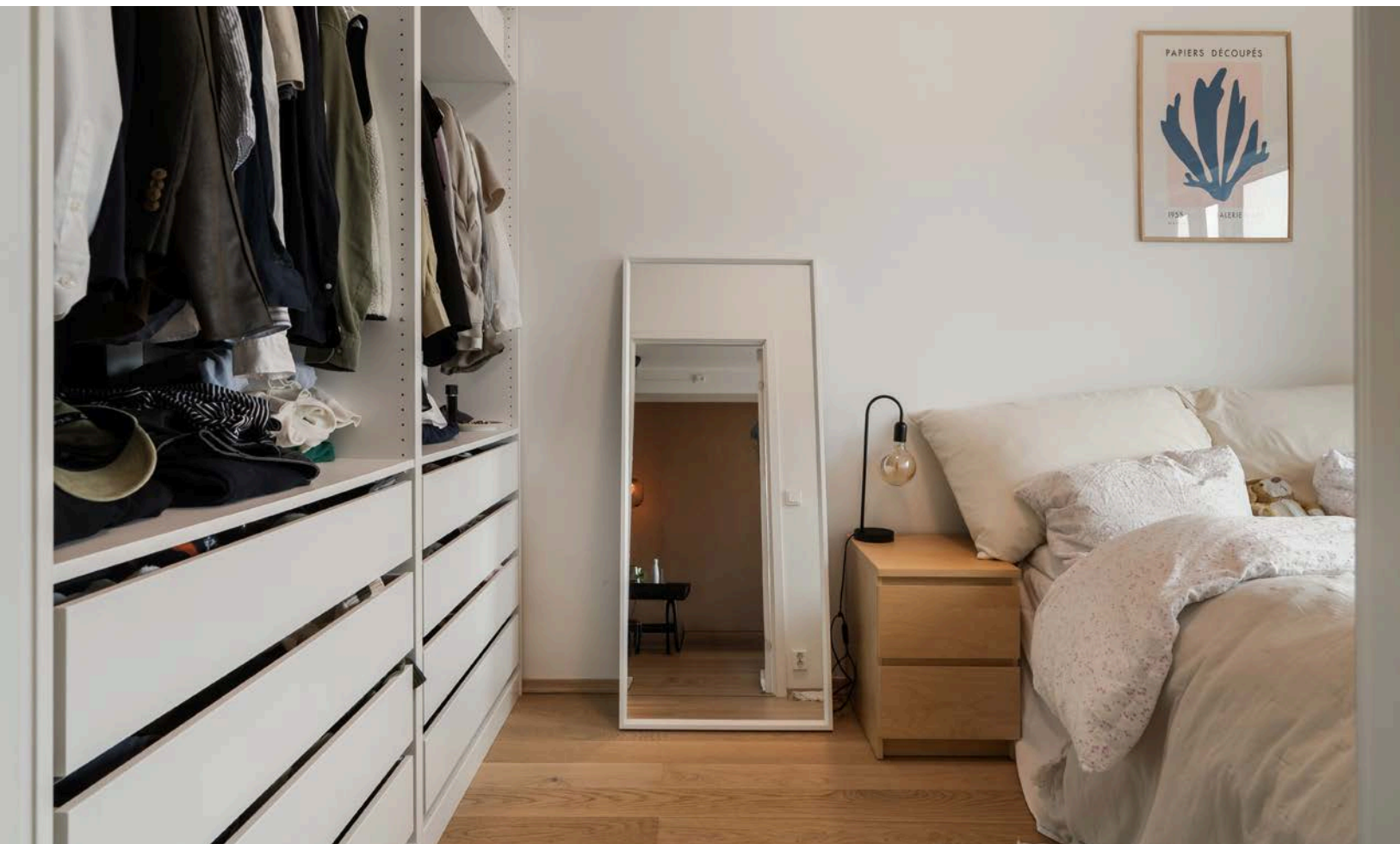


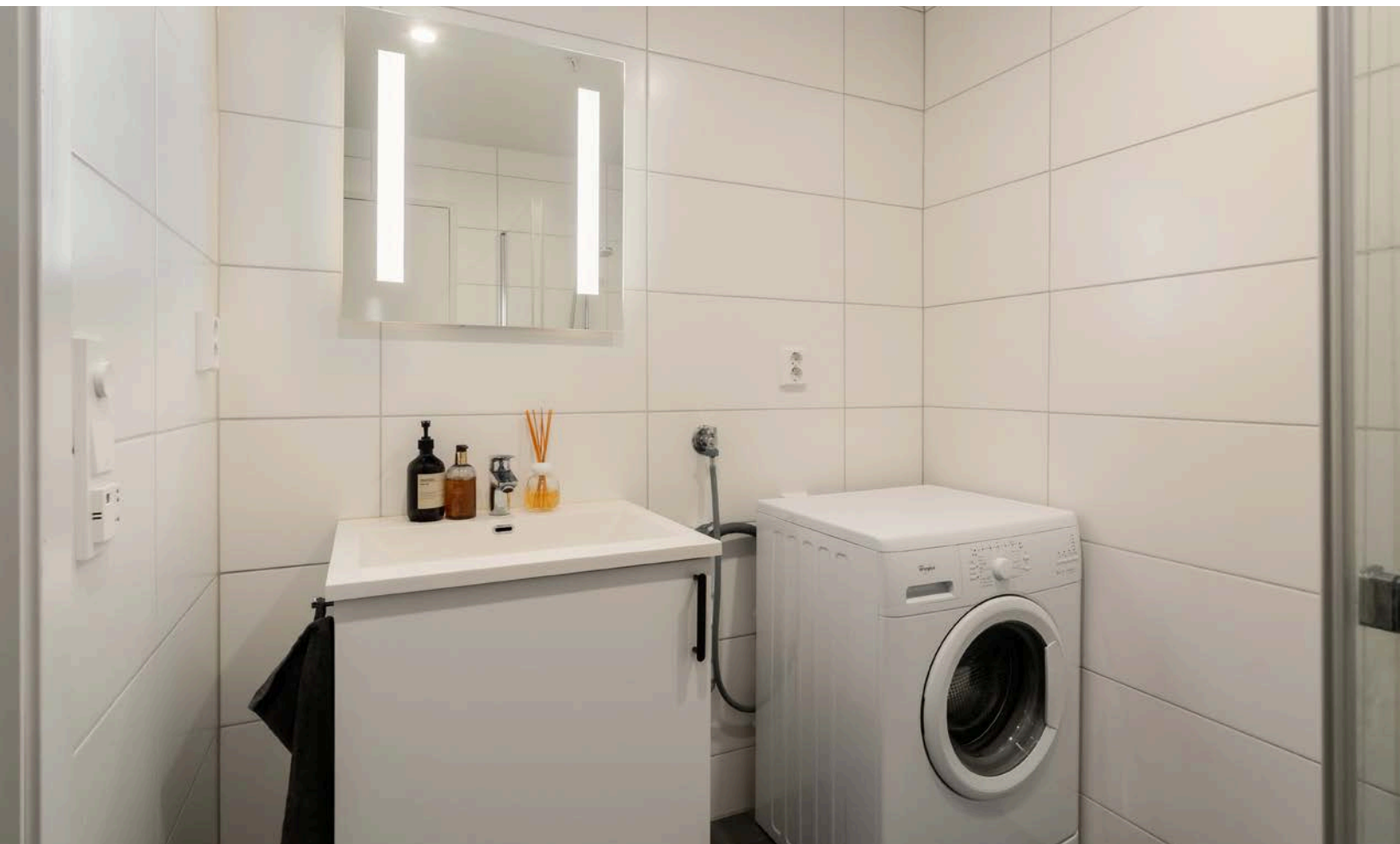
























Stjørdalsveien 3M, Snr 19

4. Etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Stjødalsveien 3M - Nabolaget Lilleby - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

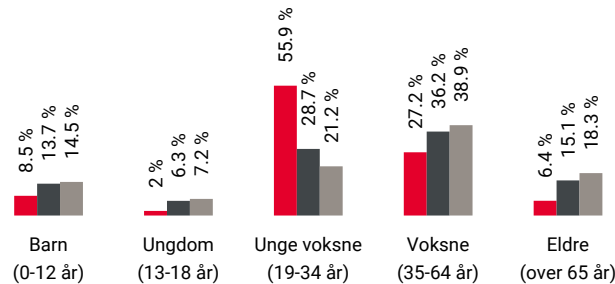
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Egen bil
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

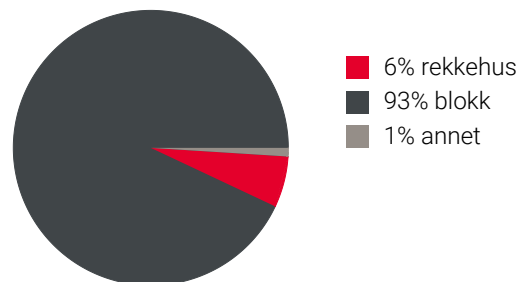
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 78/100

 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 76/100

Sport

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

Boligmasse



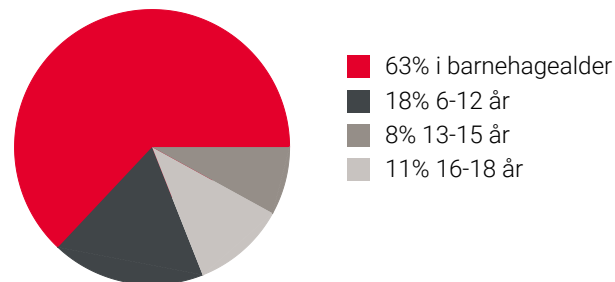
«Stille, rolig, nært det meste»
Sitat fra en lokalkjent



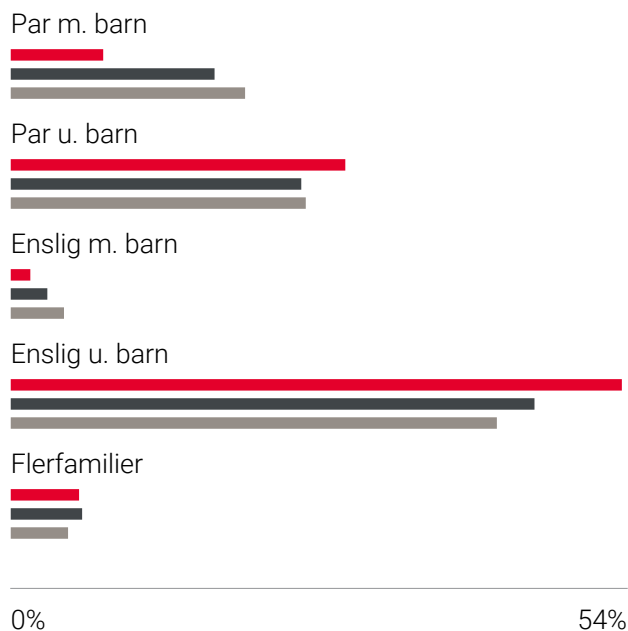
Varer/Tjenester

 LadeTorget	11 min 
 Boots apotek LadeTorget	11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



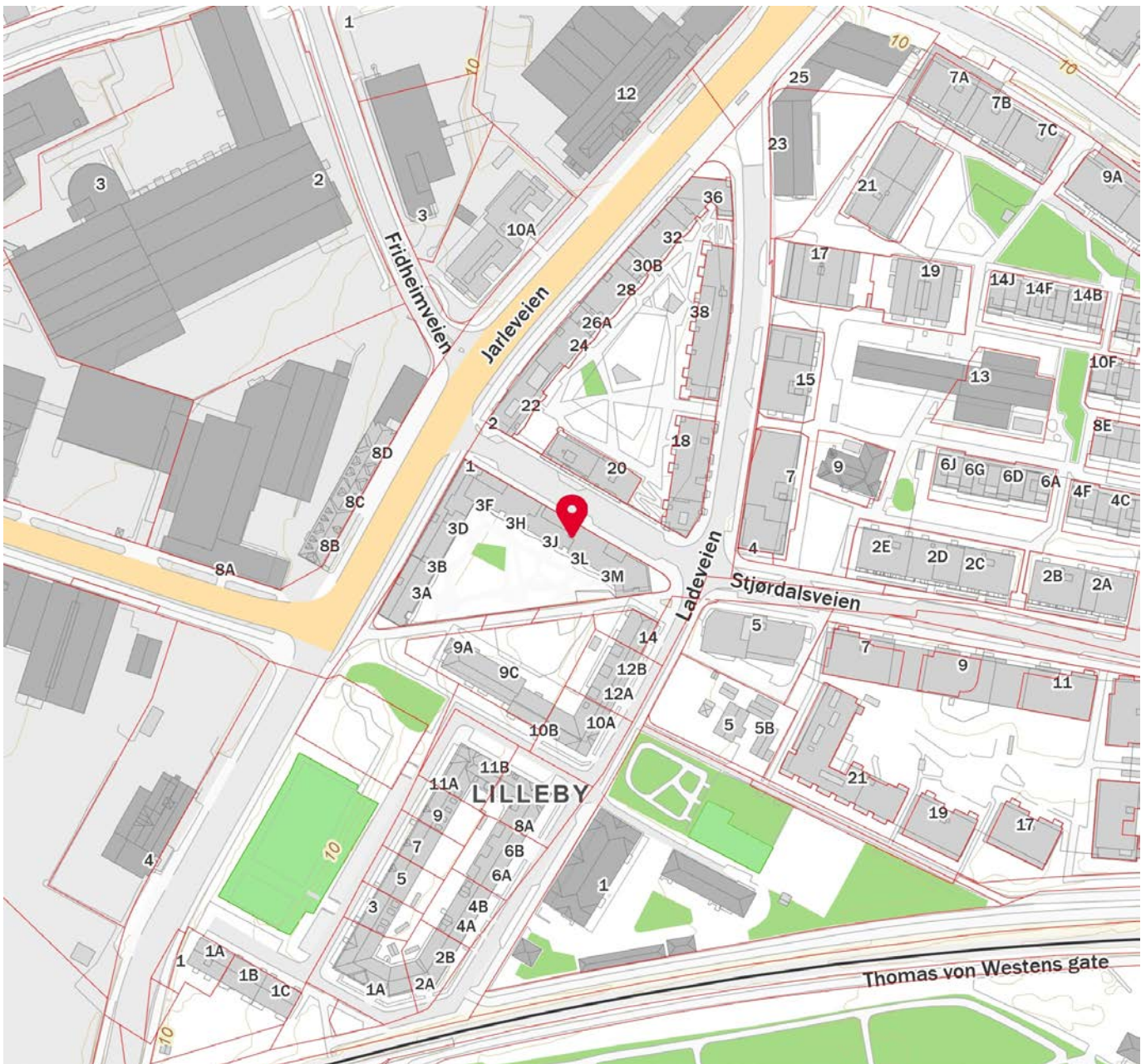
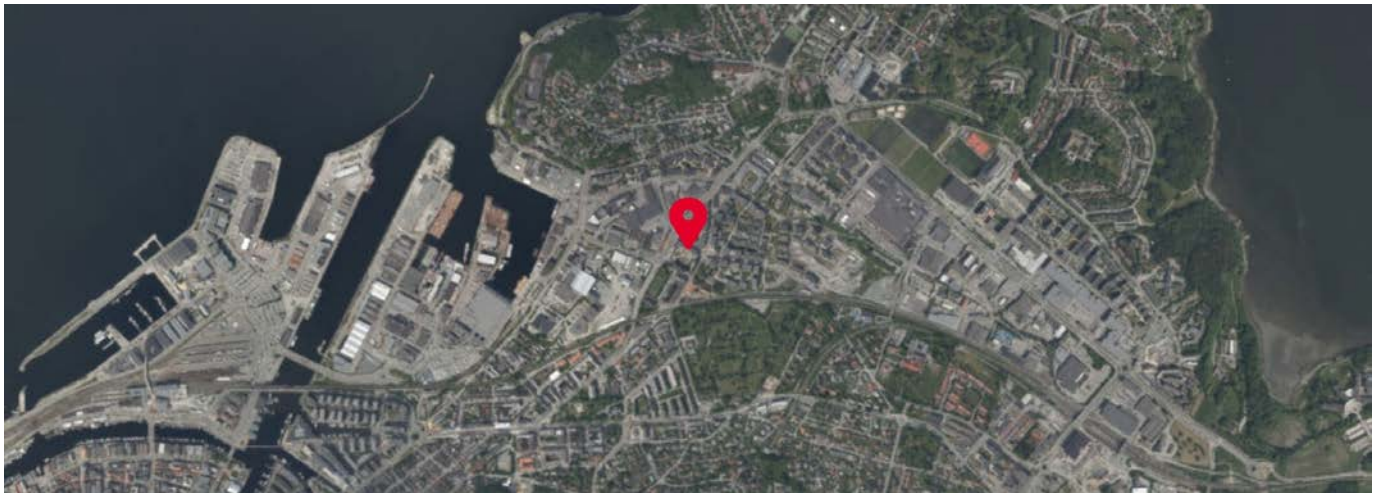
Familiesammensetning



0%
Lilleby
Trondheim
Norge

Sivilstand

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





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Fredrik Grindberg

Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stjørdalsveien 3M

7066 Trondheim

5001-415/281/0/19



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Elteam AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ekstra stikkontakter i bod og soverom

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

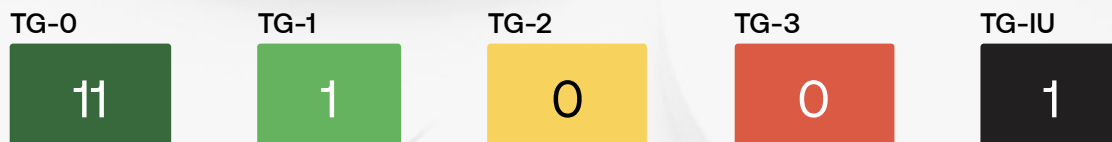
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

Stjørdalsveien 3 M 7066 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2022
BRA: 43 m²
BRA-i: 38 m²
Rapportdato: 13.3.2026 (Gyldig til 13.3.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41012>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad.	Tgiu er satt da det ikke er tatt hulltaking fra tilstøtende rom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.3.2026

Rapportdato
13.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Elise Sofie Moen Estil**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Samboer.**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond Sandlsett**

Firma: **Takst-Forum Trønderlag AS**

Tittel:

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring.**

Telefon: **40455776**

Epost: **Trond@tft.no**

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



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Stjærdalsveien 3 M, 7066 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **415**

Bruksnr: **281**

Festenr:

Seksjonsnr: **19**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2022**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i 4.etasje i en boligblokk fra 2022 hvor grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	38	38 Romfordeling: Enentre, bad, bod, sov og stue/kjøkken.	0	0	7
Kjeller (bod)	5	0	5 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	43	38	5	0	7

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-0	
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning		TG-0
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.		
Avtrekk		
Type avtrekk		Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?		Nei
Oppsummering av avtrekk		TG-0
Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest.		

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Ingen lekkasjer eller vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0
Ingen lekkasjer eller vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger har utført noen oppgraderinger, utført av fagfolk. Selger framskaffer dokumentasjon før salg.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-0
Bygningen er tilkoblet fjernvarmeanlegg med vannbåren gulvvarme til oppvarming. Det foreligger ikke opplysninger om avvik eller feil ved anlegget, og det ble heller ikke registrert symptomer på avvik eller lekkasjer på befaringen.	

6.9 Ventilasjon

Type ventiler	Balansert ventilasjon
---------------	-----------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent. Årlig filterskifte.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt. For egen vurdering av ventilasjon på våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.	

6.10 Våtrom: Bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0
Det er ikke registrert avvik av vesentlig betydning. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er målt innenfor dagen krav.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Ingen tegn til skader med behov for tiltak.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Ingen symptom på skader utover normal slitasje ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.	
Det er foretatt fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.	

Dokumentasjon

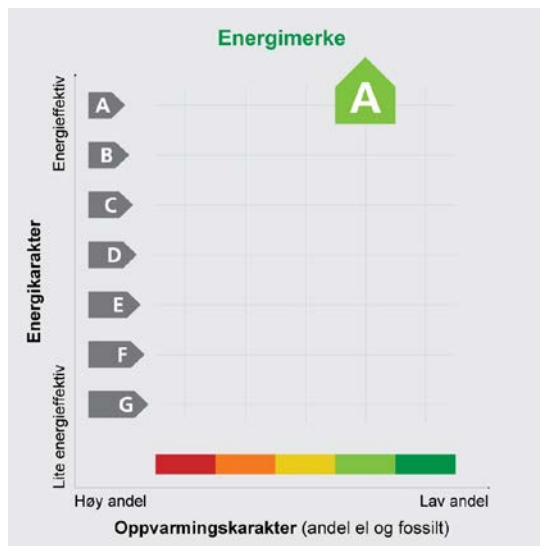
Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Adresse	Stjerdalsveien 3M
Postnr	7066
Sted	Trondheim
Leilighetsnr.	
Gnr.	415
Bnr.	277
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300802734
Bolignr.	H0403
Merkenr.	A2022-1438656
Dato	08.09.2022

Innmeldt av Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/CACI



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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

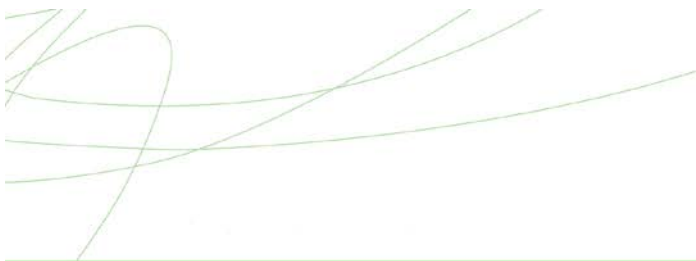
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

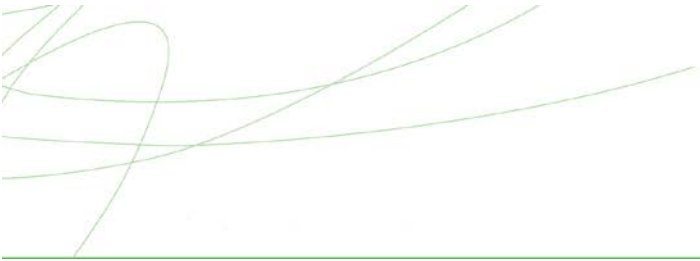
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2022

BRA: 38,0

Dato for lekkasjetallmåling: 26.11.2021

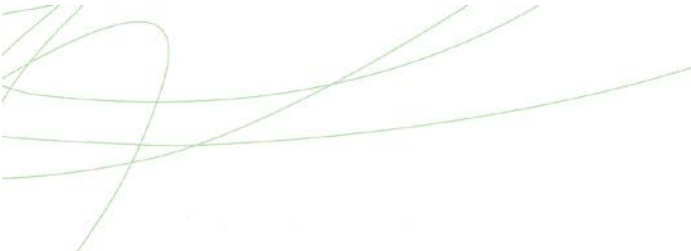
Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stjørdalsveien 3M
Postnr/Sted: 7066 Trondheim
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0403
Dato: 08.09.2022 08:36:57
Energimerkenummer: A2022-1438656
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/CACI

Gnr: 415
Bnr: 277
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300802734

Enhet

Inngangsverdi

Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)

MatrikkelEnhetsId

ByggId

BruksenhetsId

AdressId

VegAdressId

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

Kommunenr.	5001
Gnr.	415
Bnr.	277
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Stjørdalsveien 3M
Postnummer	7066
Poststed	Trondheim
Bygningsnr.	300802734
Bolignr.	H0403
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	01.09.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Kjøleanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Ventilasjonsanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Areal yttervegger	10 m ²	
Areal tak	0 m ²	
Areal gulv	0 m ²	
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m ²	
Oppvarmet BRA	38 m ²	
Totalt BRA	38 m ²	
Oppvarmet luftvolum	111 m ³	
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)	
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)	
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)	
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)	
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,4 %	
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)	
Normalisert varmekapasitet	251,1 Wh/(m ² ·K)	
Lekkasjetall	0,90 l/h	
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	26.11.2021	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %	
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,25 kW/(m ³ /s)	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,25 kW/(m ³ /s)	
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,96 m ³ /(m ² ·h)	
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %	
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m ²	
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C	
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %	
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C	
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²	
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)	
Driftstider, antall timer i døgn med drift		
Driftstid ventilasjon	24 h	
Driftstid oppvarming	16 h	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,54
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,96
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,36
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,640
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Trondheim (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.9.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Rambøll v/CACI

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**NettoEnergibudsjettPrKvm**

Romoppvarming	15,2
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,9
Varmtvann	29,8
Vifter	9,0
Pumper	0,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	88,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3524 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	92,99 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2059 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	92,71 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3514 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1784 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	1741 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3524 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	31,6 %
--------------------------------------	--------

VEDTEKTER FOR SAMEIET LILLEBY TRIANGEL SØR

(org. nr. 929 737 032)

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

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

4. PARKERING OG BODER

4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder

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

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

4-2 Kostnader

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

VEDTEKTER

Sameiet Lilleby Triangel Sør Parkering

Org.nr. 929 716 051

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

1. Navn og sameiegjenstand

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

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

Sameiere i Eiendommen er seksjonseiere i følgende boligselskap:

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

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

2. Sameieandelene og sameiets eiendom

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

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

Dette danner grunnlag for fordeling av kostnader og stemmerett.

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

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

Parkeringskjelleren består av totalt 58 parkeringsplasser og 125 boder.

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

3. Bruk av Eiendommen

Hver sameier har rett til bruk av Eiendommen.

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

Parkering

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

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

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

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

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

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

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

Bod i Parkeringskjeller

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

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

Felles bestemmelser

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

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

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

4. Vedlikehold mv.

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

5. Fordeling av felleskostnader. Regnskap og revisjon.

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

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

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

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

6. Sameiermøtet

6.1 Sameiermøtet

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

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

6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

6.3 Møte

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

6.4 Innkalling til møte

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

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

6.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

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

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

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

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

6.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

7. Styret

7.1 Valg av styre

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

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

Ved stifting av sameiet sitter utbygger i styret.

7.2 Styremøter

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

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

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

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

7.3 Styrets oppgaver

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

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

7.5 Styrets disposisjonsrett

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

8. Inhabilitet

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

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

9. Hvem som kan forplikte sameiet utad. Signatur.

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

10. Mindretallsvern

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

11. Oppløsning og bruksdeling

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

12. Sameieloven

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

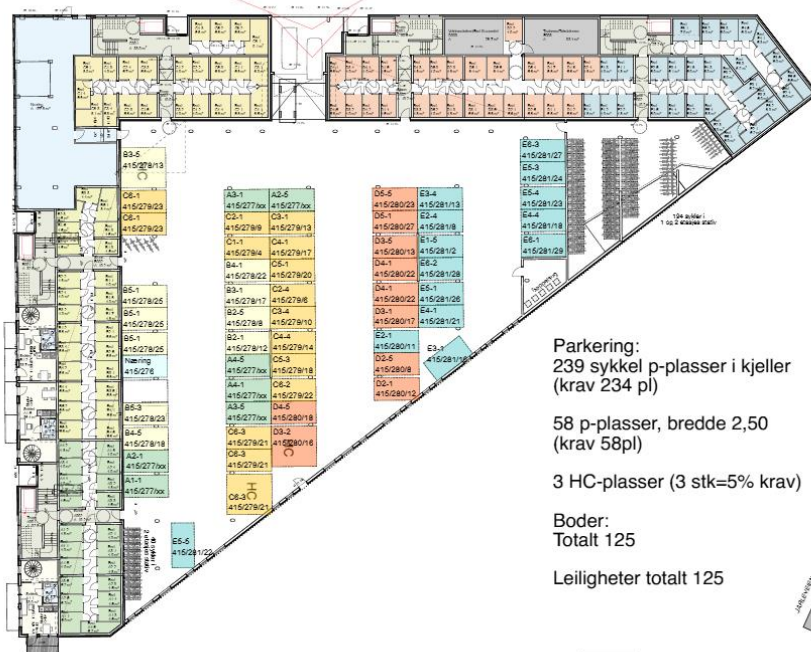
13. Kameraovervåkning

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

Vedlegg:

Bruksrettsplan ihh til pkt 3

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



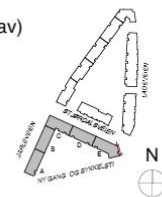
Parkering:
239 sykkel p-plasser i kjeller
(krav 234 pl)

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

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

Boder:
Totalt 125

Leiligheter totalt 125



SKIBNES	ARKITEKTER AS	1711.2	LILLEBY TRIANGEL N2	Prosjekteringsunderlag	11.05.2021	A20-01	Plan U1	1:300
	PROSJEKT NR.	PROSJEKT		FASE	DATO	TEGN. NR.	INNHOOLD	MÅLSTOKK

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



Erklæring

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

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

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

Alle eiendommer er i Trondheim Kommune.

Trondheim, 22.10.22



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

v/

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

v/Hans Tarjei Finsrud

Sameiet Lilleby Triangel Sør Parkering
Orgnr.929 716 051



v/Jan Storsveen



v/Cecilie Ohr



VEDTEKTER

REALSAMEIET LILLEBY TRIANGEL SØR FELLESAREALER

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøtet 01.07.2022

Sist endret på årsmøte 24.04.2024

1. Navn og sameiegjenstand

Sameiets navn er Realsameiet Lilleby Triangel Sør Fellesarealer

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

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

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

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

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

2. Sameieandelene

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

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

3. Bruk av Eiendommen

Hver sameier har rett til bruk av Eiendommen.

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

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

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

4. Vedlikehold mv.

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

5. Fordeling av felleskostnader. Regnskap og revisjon.

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

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

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

6. Sameiermøtet

6.1 Sameiermøtet

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

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

6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

6.3 Møte

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

6.4 Innkalling til møte

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

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

6.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

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

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

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

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

6.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

7. Styret

7.1 Valg av styre

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

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

7.2 Styremøter

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

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

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

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

7.3 Styrets oppgaver

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

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

7.5 Styrets disposisjonsrett

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

8. Inhabilitet

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

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

9. Hvem som kan forplikte sameiet utad. Signatur.

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

10. Mindretallsvern

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

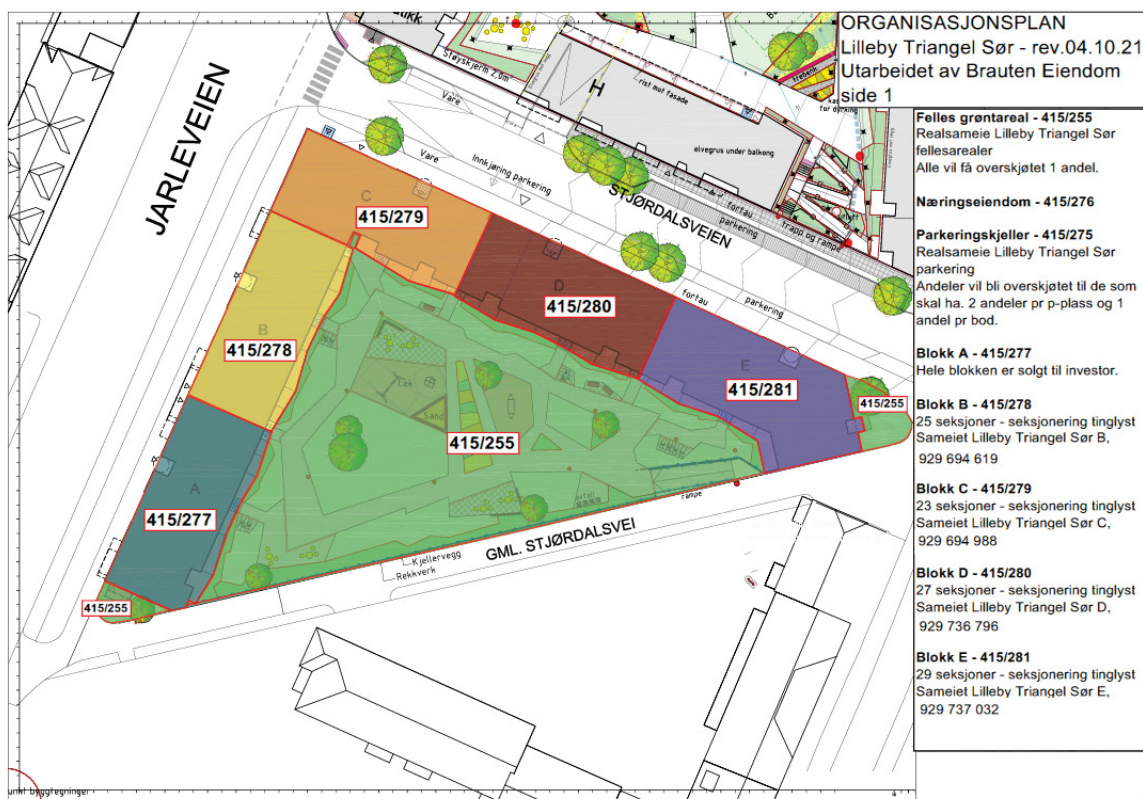
11. Oppløsning og bruksdeling

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

12. Sameieloven

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

Vedlegg: Kart over realsameiets område



HUSORDENSREGLER

for Sameiet Lilleby Triangel Sør

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 29.06.2023

1. Formål

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

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

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

2. Generelt

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

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

3. Bruk av boenheten

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

4. Støy

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

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

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

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

5. Skader og forsikring

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

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

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

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

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

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

6. Arbeider som krever bruk av autorisert personell

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

7. Bruk av balkonger

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

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

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

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

8. Brannvern

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

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

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

Husk at pulverapparat bør vendes regelmessig.

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

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

9. Søppel

Søppel skal sorteres etter gjeldende regler fra Trondheim Renholdsverk.

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

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

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

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

10.Dyrehold

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

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

11.Utvendige forandringer og fastmonteringer

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

12.Tilgang til seksjon ved vedlikehold

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

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

13.Nøkkelbestilling og innlåsing ved tap av nøkkel

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

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

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

Kostnaden for innlåsing besørges av den enkelte.

14.Sikkerhet

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

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

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

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

15.Parkering - parkeringskjeller

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

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

Sameiet har ingen egen gjesteparkering.

16. Godkjenning/endring av ordensreglene

Ordensreglene vedtas av årsmøtet.

Utfyllende bestemmelser for tiltak på bygningskropp og i private uteareal

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

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

Solskjerming

Markiser/screens:

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

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

Det tillates ikke utvendige persienner.

Ved utskifting/endringer skal det sendes søknad til styret.

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

Møblering

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

Balkongflagg

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

Fastmonterte elementer på rekkverk

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

Farge på gulv

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

Ekstra skjermvegger på balkonger

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

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

Belysning

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

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

Private hagesoner på terreng

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

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

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

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

Sameiet Lilleby Triangel Sør - Resultatregnskap 2023

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

Sameiet Lilleby Triangel Sør - Balanse 2023

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

Sameiet Lilleby Triangel Sør - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 141 301	0
Sum egenkapital		1 141 301	0
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		224 767	0
Forskuttede inntekter MBU		982 072	0
P ³ løypte kostnader		250 000	0
Annen kortsiktig gjeld		11 184	0
Sum kortsiktig gjeld		1 468 023	0
Sum gjeld		1 468 023	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 609 324	0

Sted: Trondheim, dato:25.03.2024

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNETEKTER

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

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

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

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	32 712	0
Sum personalkostnader	32 712	0

Samlet antall ³ rsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

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

Av felleskostnad til velforening/sameie gjelder kr.340.968,- en ekstraordinær innbetaling for ³ dekke sameiets andel av kostnad for skallsikring hos parkeringssameiet.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

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

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

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

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Generalforsamling ⁸ rsmøte	31 450	0
Bankgebyrer	1 899	0
Andre gebyrer	88 787	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	67	0
Andre kostnader	1	0
Sum andre driftsutgifter	122 204	0

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

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

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

Innbetalt innskudd gjelder inngående egenkapital fra de innfusjonerte sameiene.

Note 10 - UTEST; ENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

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

Note 12 - EGENKAPITAL

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613289800
 Vedlegg: ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 918056211 Navn LADEJARLEN UTVIKLING AS Bruksenhe Adresse c/o AF Gruppen Norge AS, Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5001	415	281

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	415	281	0	1	57 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	2	73 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	3	24 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	4	38 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	5	34 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	6	39 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	7	57 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	8	73 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	9	38 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	10	38 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	11	75 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	12	57 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	13	73 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	14	38 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	15	38 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	16	75 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	17	57 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	18	73 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	19	38 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei



Rett kopi/kopi bekrefte
 Trondheim kommune
 Enhet for kart og arkitektur
 27-21 Bent Bjørge h.v.

01.07.2021 10:35

Side 1 av 2

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	415	281	0	20	38 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	21	75 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	22	57 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	23	73 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	24	38 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	25	38 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	26	75 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	27	96 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	28	77 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	281	0	29	131 / 1693	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Rett kopi/kopi bekreftes

Trondheim kommune

Enhet for kart og arkitektur

2/7-21 Bend Brynhi

Søknad om seksjonering

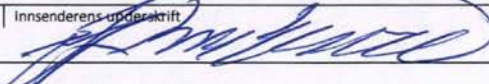
Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Trondheim	Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim	Trond Indset

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	
Ladejarlen Utvikling AS	918 056 211	ars@prosjektpartner.net	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
c/o AF Gruppen Norge AS, Postboks 6272 Etterstad	0603	Oslo	902 03 532

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

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
918 056 211	Ladejarlen Utvikling 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 B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	57		13	B	73		25	B	38		37			
2	B	73		14	B	38		26	B	75		38			
3	B	24		15	B	38		27	B	96		39			
4	B	38		16	B	75		28	B	77		40			
5	B	34		17	B	57		29	B	131		41			
6	B	39		18	B	73		30				42			
7	B	57		19	B	38		31				43			
8	B	73		20	B	38		32				44			
9	B	38		21	B	75		33				45			
10	B	38		22	B	57		34				46			
11	B	75		23	B	73		35				47			
12	B	57		24	B	38		36				48			
Sum tellere:		1693		Nevner =		1693									

Dato	Innsenderens underskrift
12.05.21	

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

Rett kopi/kopi bekreftes

Trondheim kommune

Enhet for kart og arkitektur

1/7-21 Bent Børli: lcl

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

12.05.21

Innsenderens underskrift

Rett kopi/kopi bekreftes

Trondheim kommune

Enhet for kart og arkitektur

Side 2 av 3

1/7-21 Bent Brynhagen

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

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

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

10. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Trondheim, ___/___-2021		Alf Rune Skjelvik iht. fullmakt fra Ladejarlen Utvikling AS
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. 415	Bruksnr. 281	Festenr.
Dato 1/7-21	Underskrift Bernt Borge Liel	Stempel TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim		

Dato 12.05.21	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>
------------------	--

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

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
1/7-21 Bernt Borge Liel

Side 3 av 3

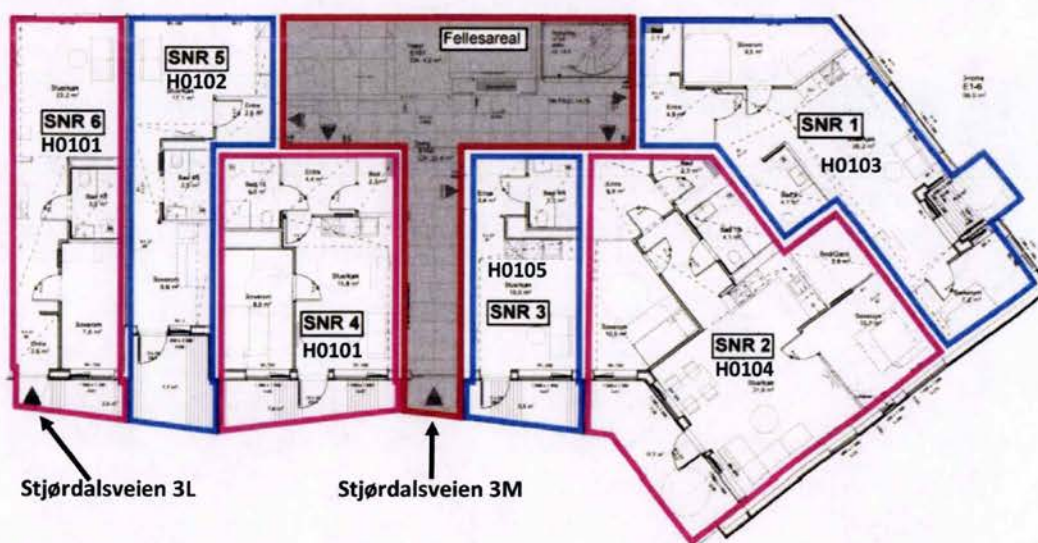
Stjørdalsveien 3L -3M

Bygningsnr: 300802734

Sokkel



1.etasje



Eierseksjonering

Gnr: 415 Bnr: 281 i Trondheim kommune

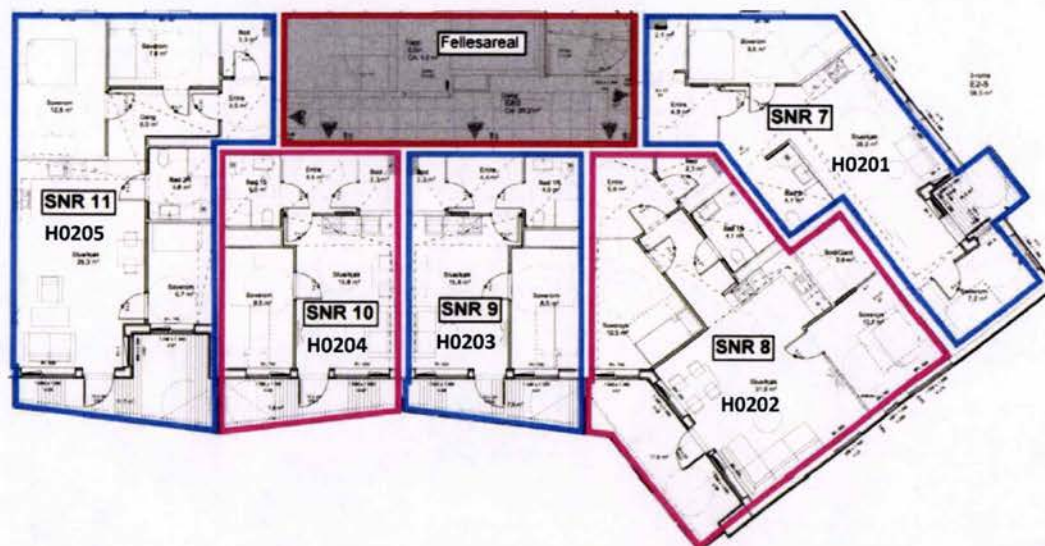
Saksnr.: 202122165

Dato: 01.07.2021

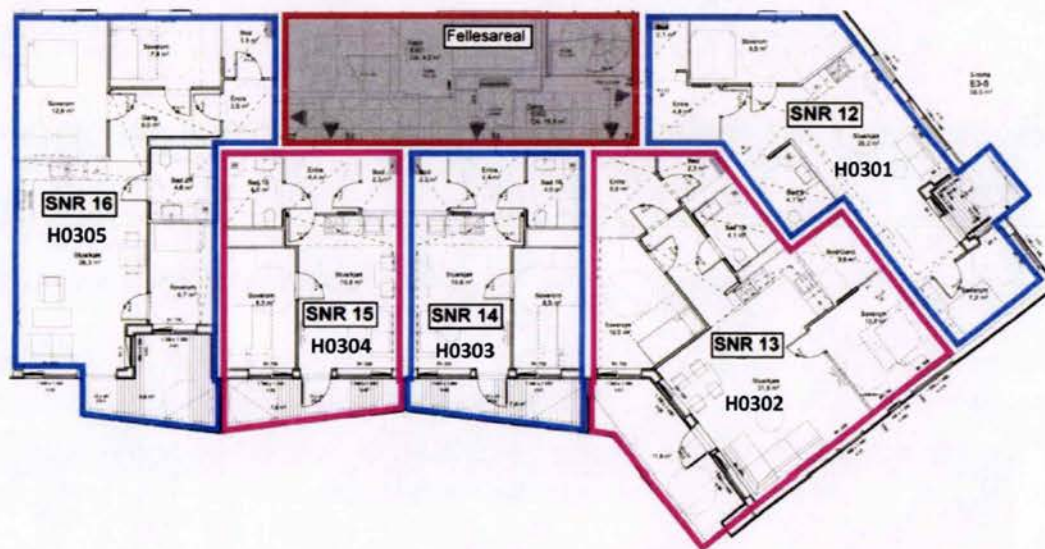
Side 2/5



2.etasje Stjørdalsveien 3M



3.etasje Stjørdalsveien 3M



Eierseksjonering

Gnr: 415 Bnr: 281 i Trondheim kommune

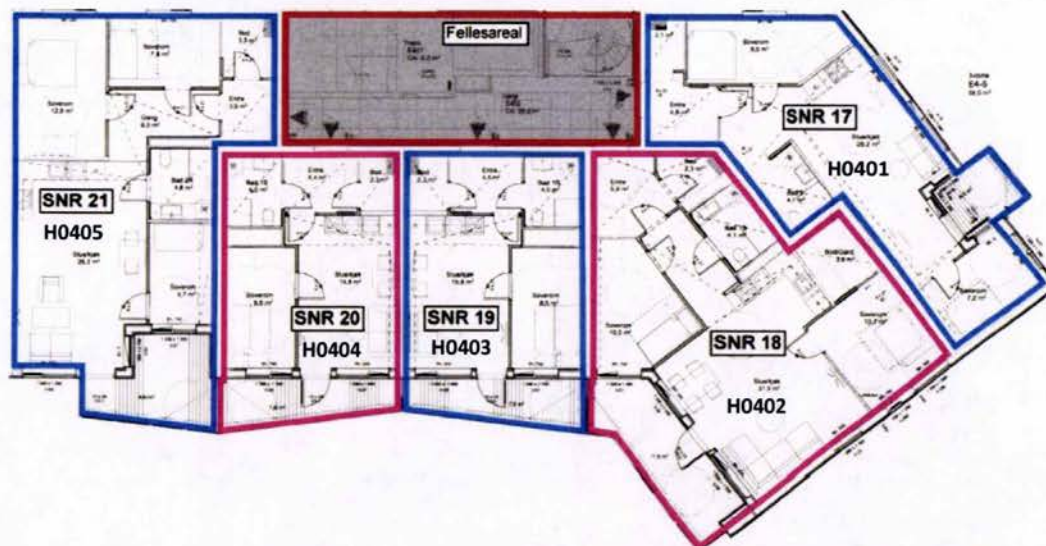
Saksnr.: 202122165

Dato: 01.07.2021

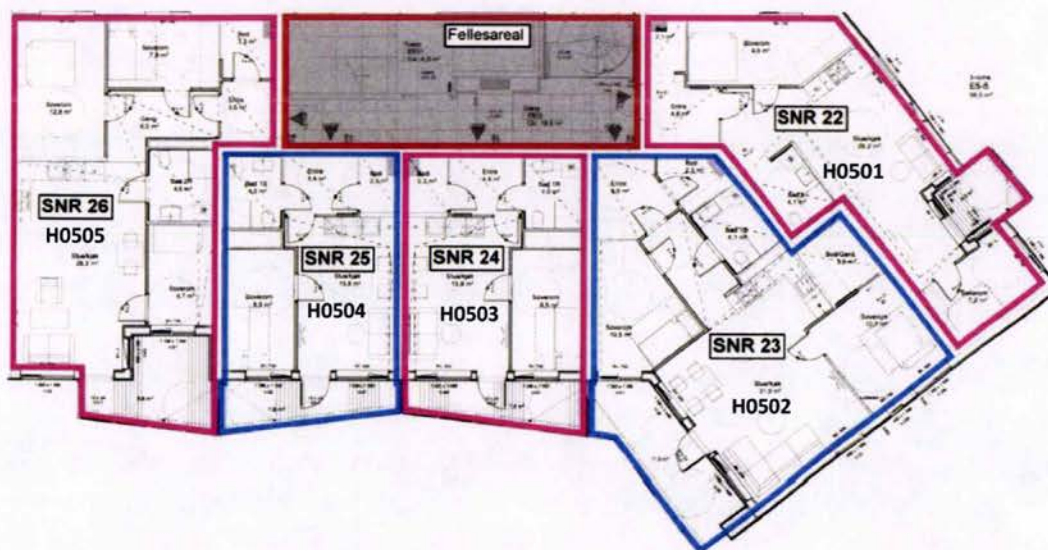
Side 3/5



4.etasje Stjørdalsveien 3M



5.etasje Stjørdalsveien 3M



Eierseksjonering

Gnr: 415 Bnr: 281 i Trondheim kommune

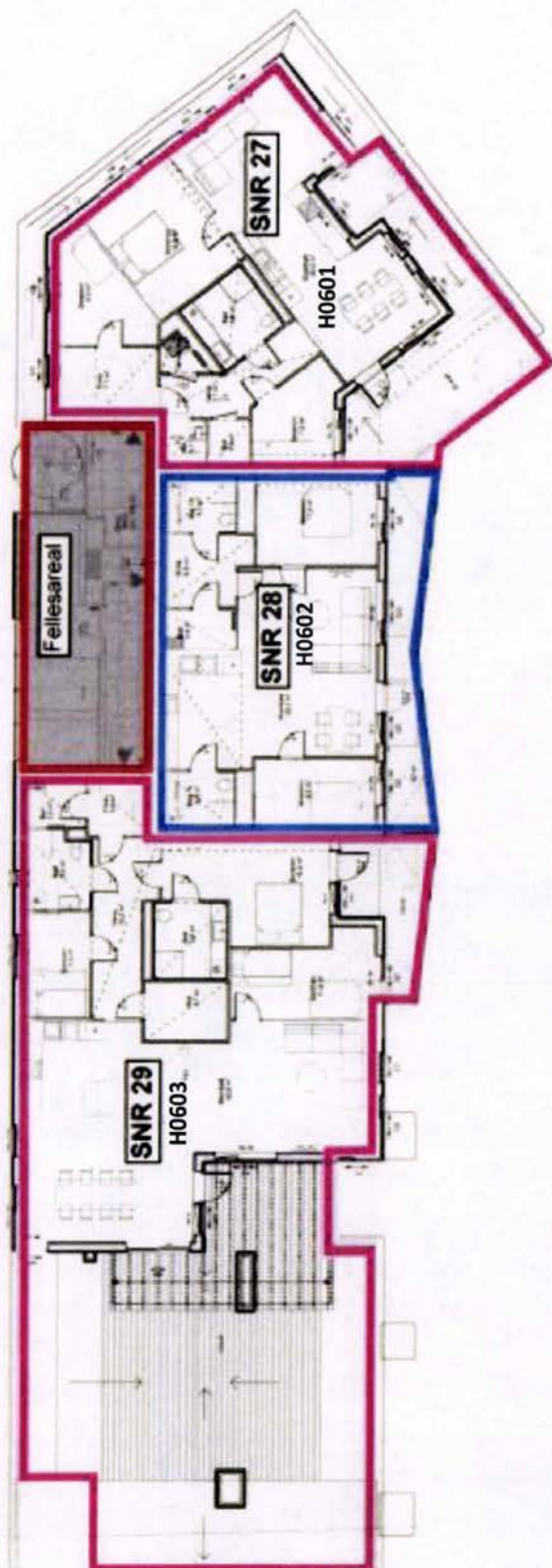
Saksnr.: 202122165

Dato: 01.07.2021

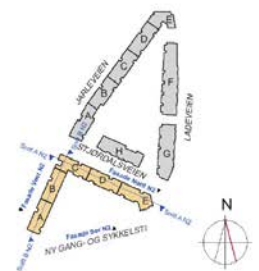
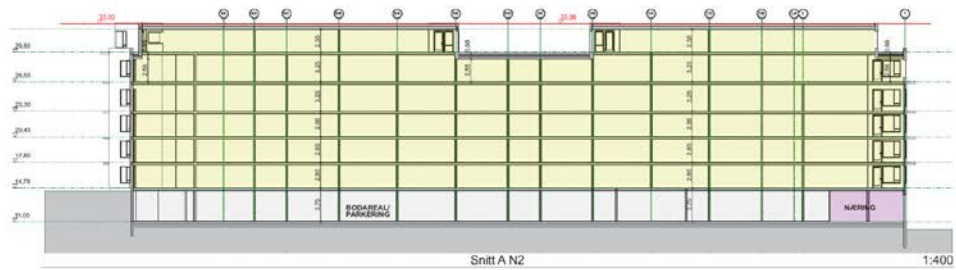
Side 4/5



6.etasje Stjørdalsveien 3M



	
Eierseksjonering	
Gnr: 415	Bnr: 281
i Trondheim kommune	
Saksnr.: 202122165	
Date: 01.07.2021	Side 5/5



SKIBNES ARKITEKTER AS

SKIBNES
Overvejergade 66, 737 00 Skovhoj
T: +45 725 1555
E: arkitekt@skibnes.dk
PC: 1885 147 154

1711.2 LILLEBY TRIANGEL N2

PROJ. NR. PROJ/EXT.

Nabovarsel

FASE:

08.11.2019

DATO:

A30-3

TEGN. NR.:

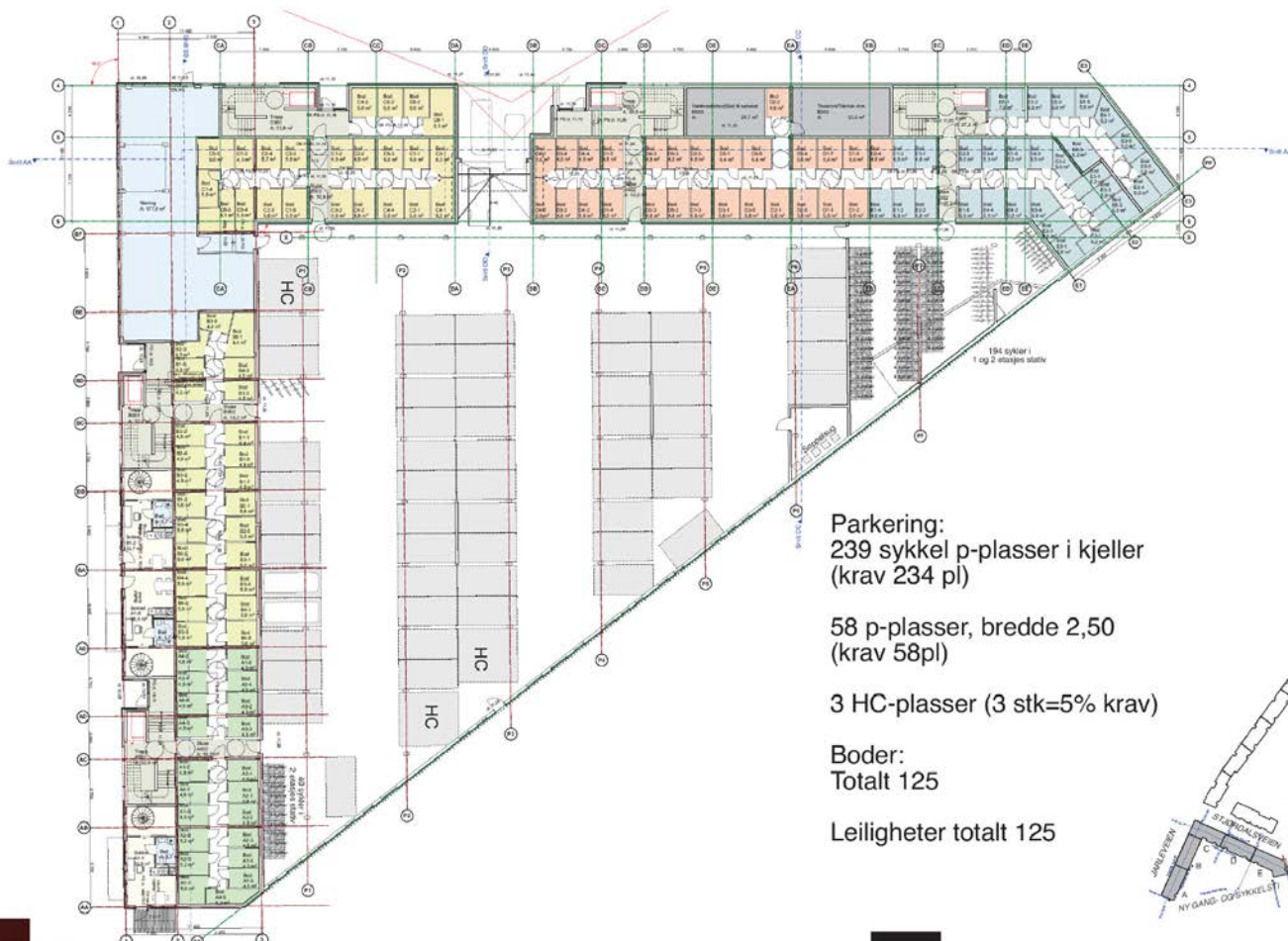
Snitt A og B N2

INNHOOLD:

1:400, 1:3000

MALESTOKK:





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

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

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

Boder:
Totalt 125

Leiligheter totalt 125

SKIBNES ARKITEKTER AS

SKIBNES
Overingenstade 66, 2019 Nordhord
TL 72010000
E-post: skibnes@skibnes.no
PC: 0000 147 100

1711.2 LILLEBY TRIANGEL N2

PROSJEKT NR: PROSJEKT

IG2

FASE:

16.04.2021

DATO:

A20-01

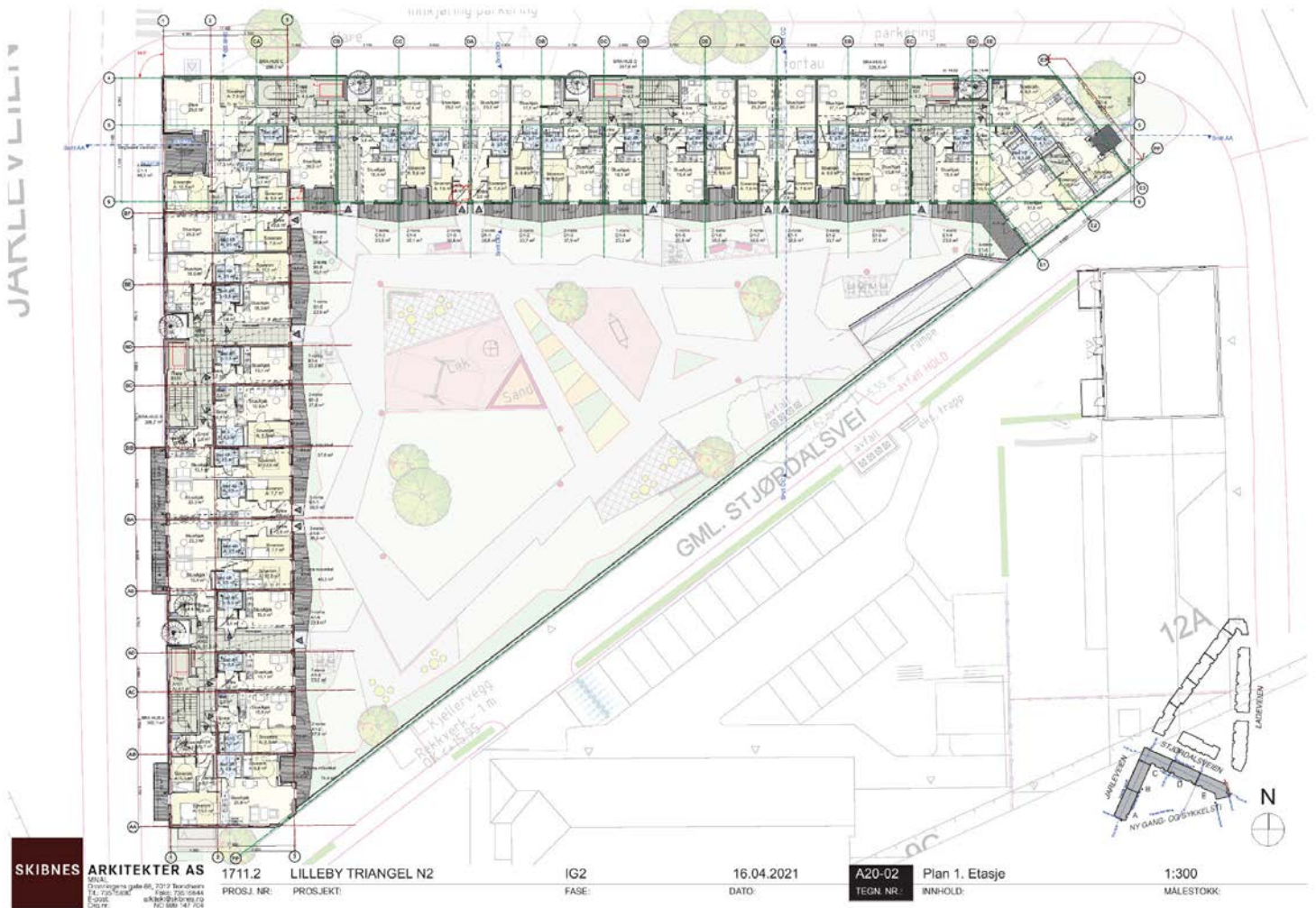
TEGN NR:

Plan U1

INNHOOLD:

1:300

MALESTOKK:



SKIBNES ARKITEKTER AS

Skibnes Arkitekter AS
Overbygningsside 66, 70-71 Nordhagen
11, 7200 Sandness
E-post: arkitekt@skibnes.no
Tlf: 48 48 147

1711.2 LILLEBY TRIANGEL N2

PROSJEKT NR. PROSJEKT

IG2

FASE

16.04.2021

DATO

A20-02

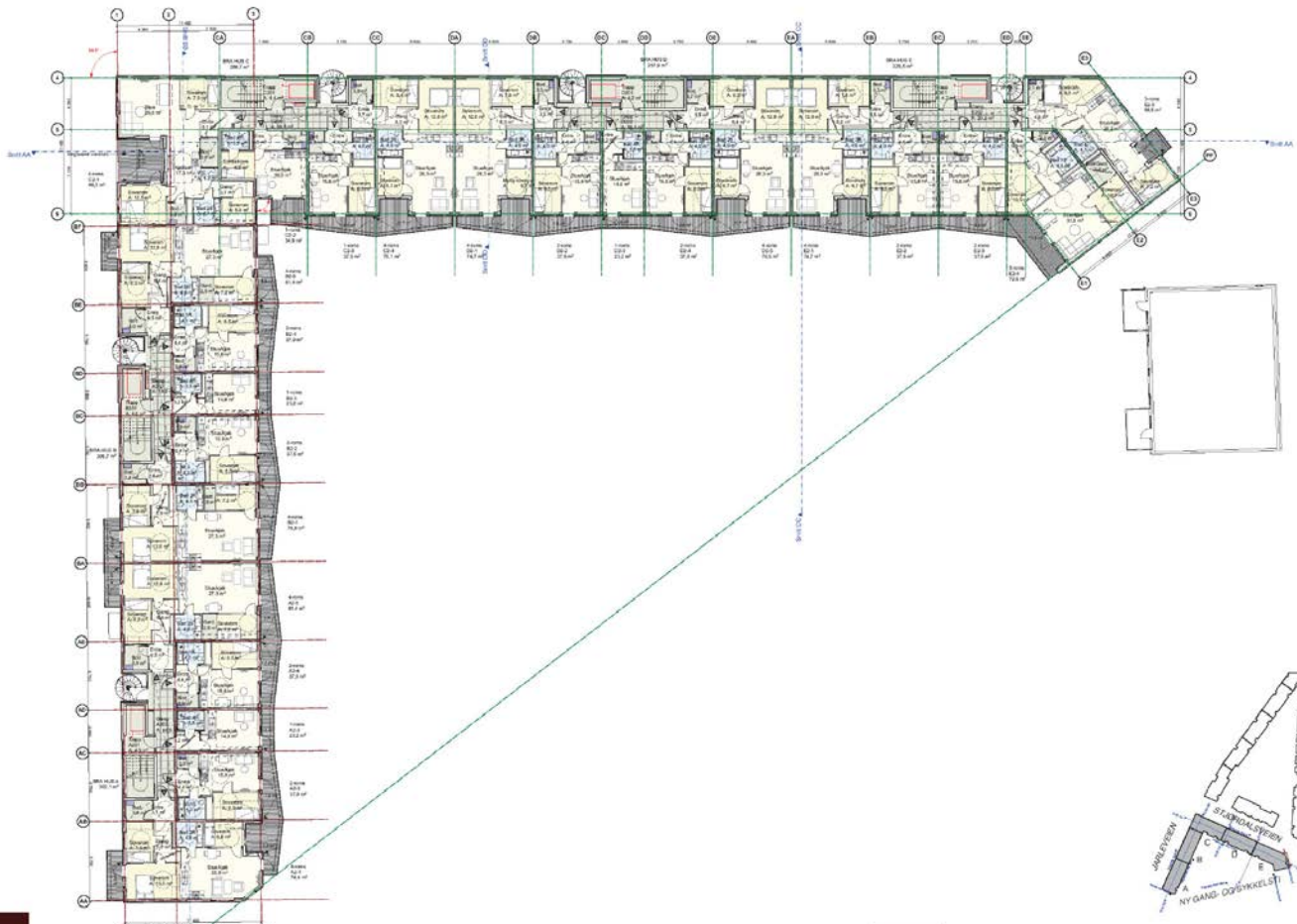
TEGN. NR.

Plan 1. Etasje

INNHOOLD

1:300

MALESTOKK



SKIBNES ARKITEKTER AS

SKA
Overingenstade 66, 2019 Sandness
TL 7220 Sandness
E-post: arkitekt@skibnes.no
Tlf: 4888 147 148

1711.2 LILLEBY TRIANGEL N2

PROSJEKT NR: PROSJEKT

IG2

FASE:

16.04.2021

DATO:

A20-03

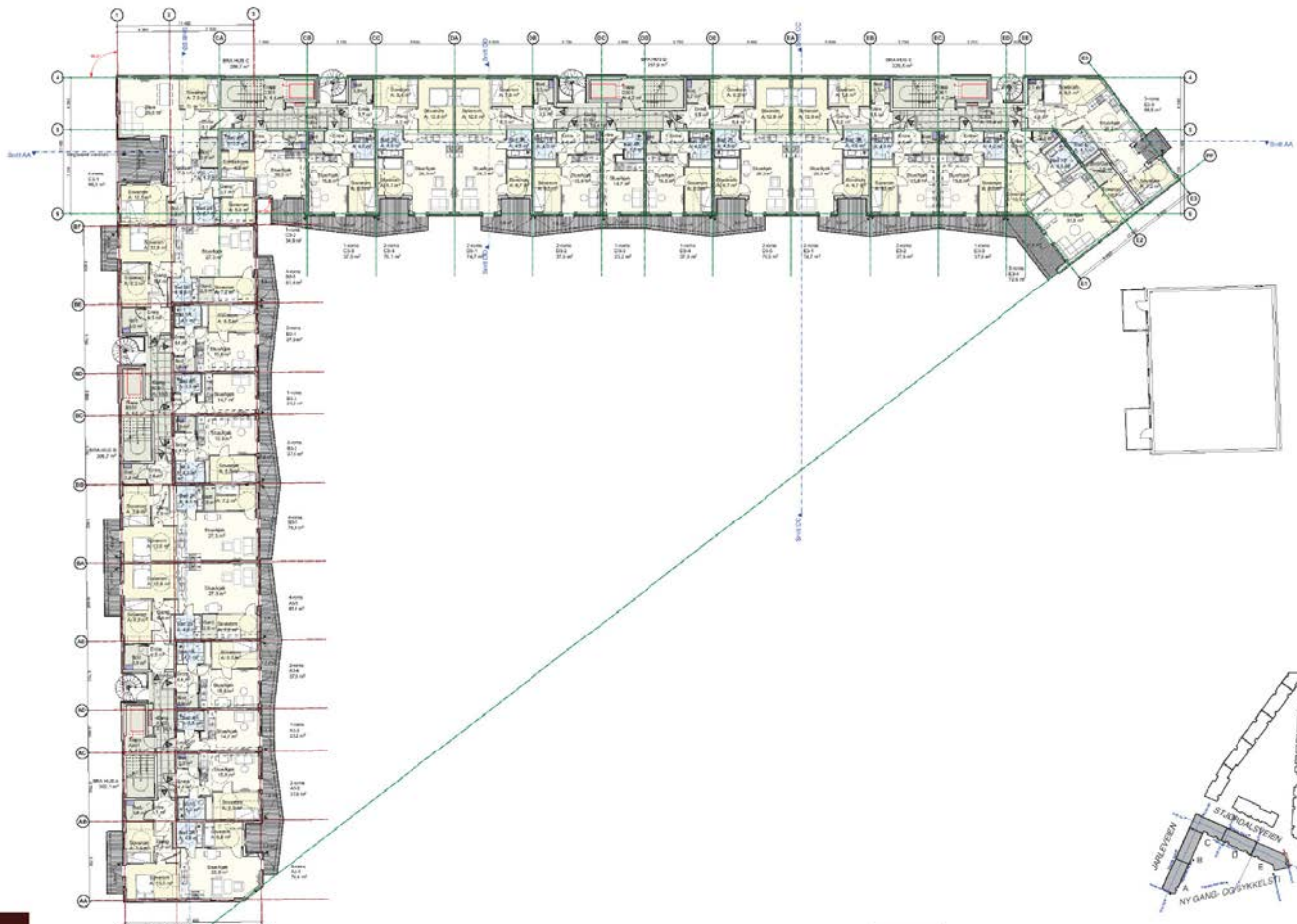
TEGN NR:

Plan 2. Etasje

INNHOOLD:

1:300

MALESTOKK:



SKIBNES ARKITEKTER AS

SKIBNES
Overingenstads gate 66, 2019 Sandness
T: 7220 0000 F: 7220 0000
E: skibnes@skibnes.no
P: 0200 147 147

1711.2 LILLEBY TRIANGEL N2

PROSJEKT NR. PROSJEKT

IG2

FASE

16.04.2021

DATO

A20-04

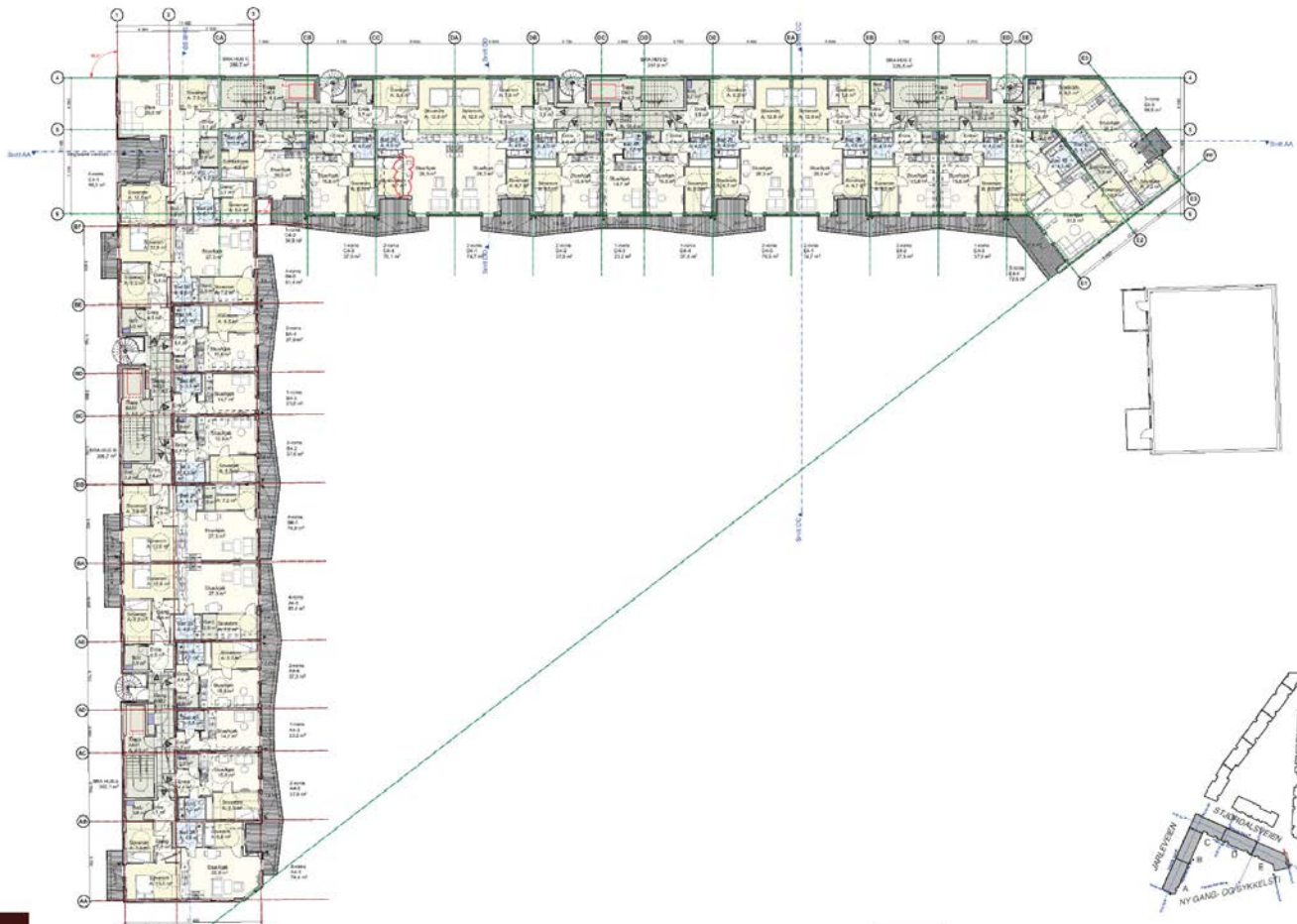
TEGN NR.

Plan 3. Etasje

INNHOOLD

1:300

MALESTOKK



SKIBNES ARKITEKTER AS

SKIBNES
Overingenstade 66, 2019 Sandness
TL 7220 Sandness
E-post: arkitekt@skibnes.no
PC: 0480 147 154

1711.2 LILLEBY TRIANGEL N2

PROSJEKT NR: PROSJEKT

IG2

FASE:

16.04.2021

DATO:

A20-05

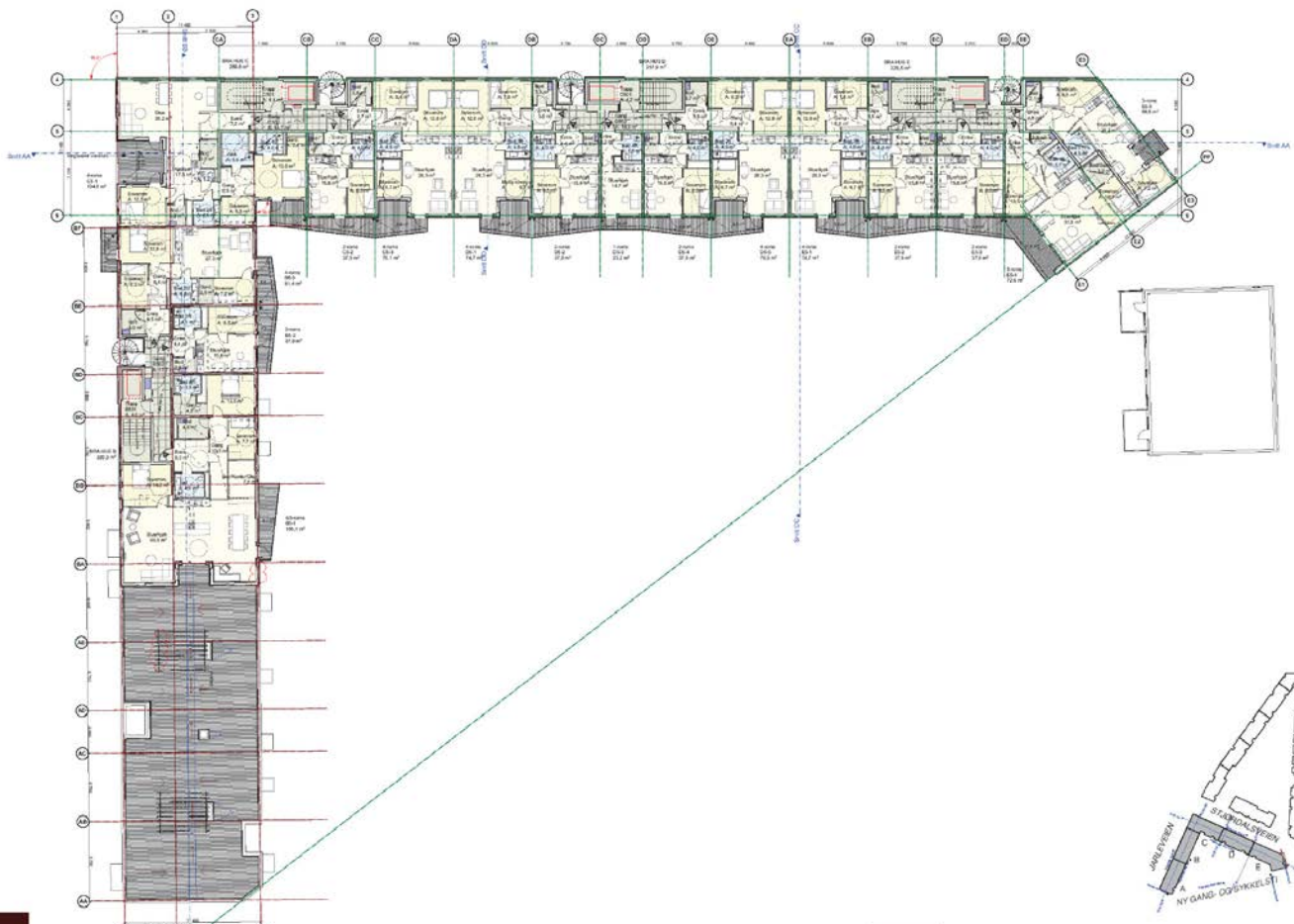
TEGN NR:

Plan 4. Etasje

INNHOOLD:

1:300

MALESTOKK:



SKIBNES **ARKITEKTER AS**

SKIBNES
Overingenstade 66, 2019 Sandness
TL 7201 Sandness
E-post: arkitekt@skibnes.no
Tlf: 4888 147 148

1711.2

PROSJEKT NR.

LILLEBY TRIANGEL N2

PROSJEKT

IG2

FASE

16.04.2021

DATO

A20-06

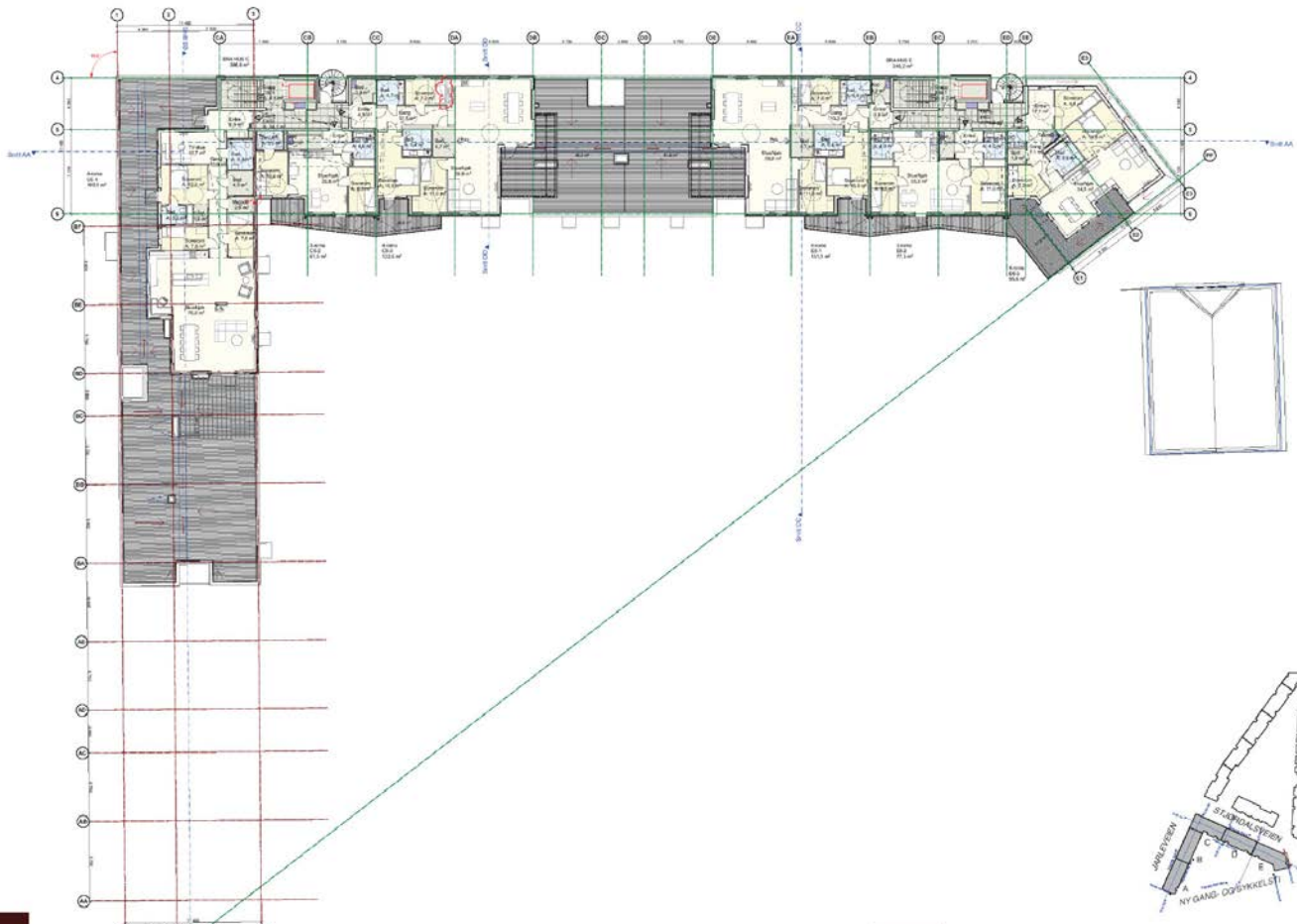
TEGN. NR.

Plan 5, Etasje

INNHOOLD

1:300

MALESTOKK



SKIBNES ARKITEKTER AS

SKA
Overingens gate 66, 2019 Sandness
TL 220 00000
E-post: arkitekt@skibnes.no
Org nr: NO 148 747 754

1711.2 LILLEBY TRIANGEL N2

PROSJEKT NR: PROSJEKT

IG2

FASE:

16.04.2021

DATO:

A20-07

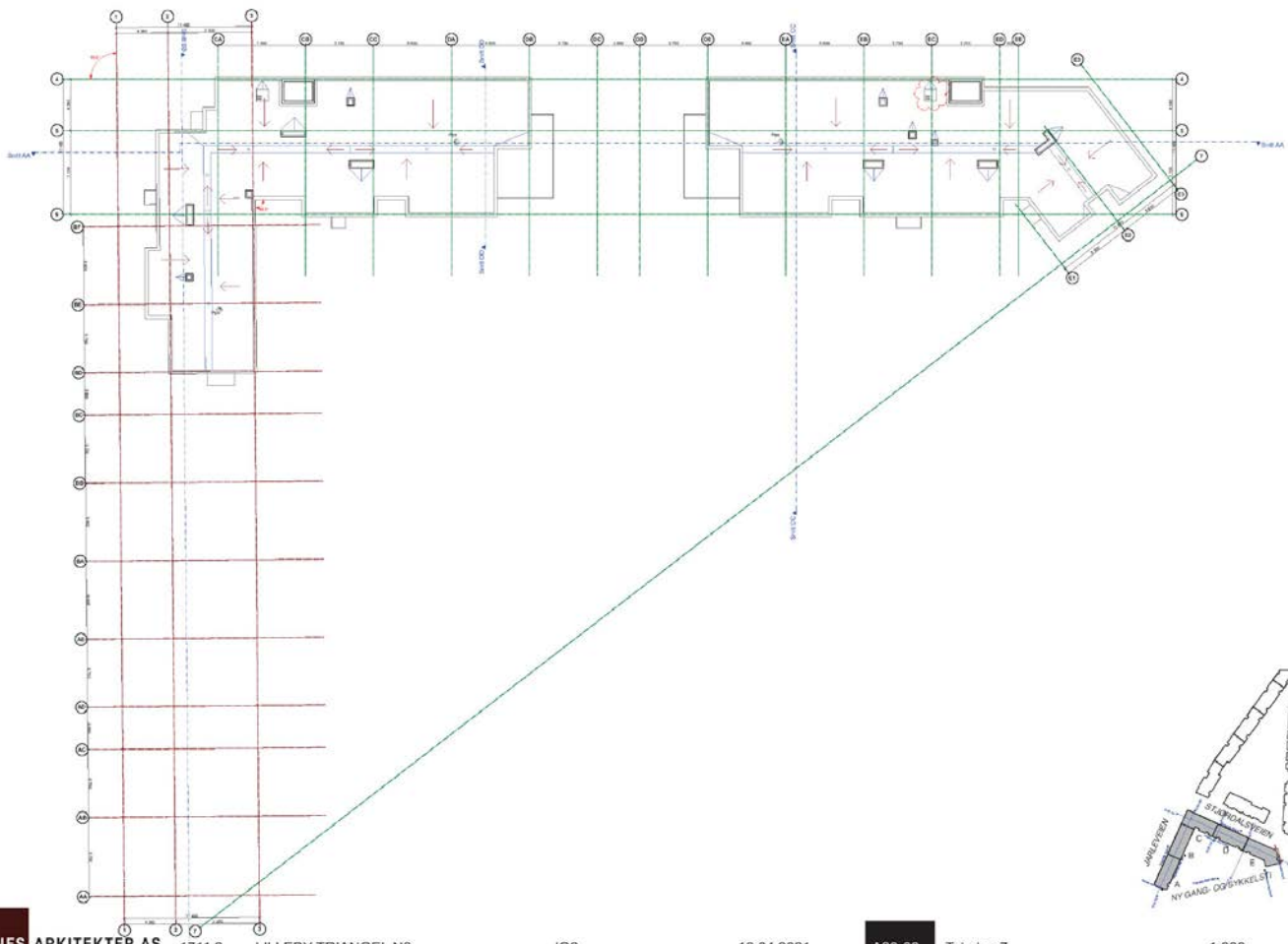
TEGN NR:

Plan 6. Etasje

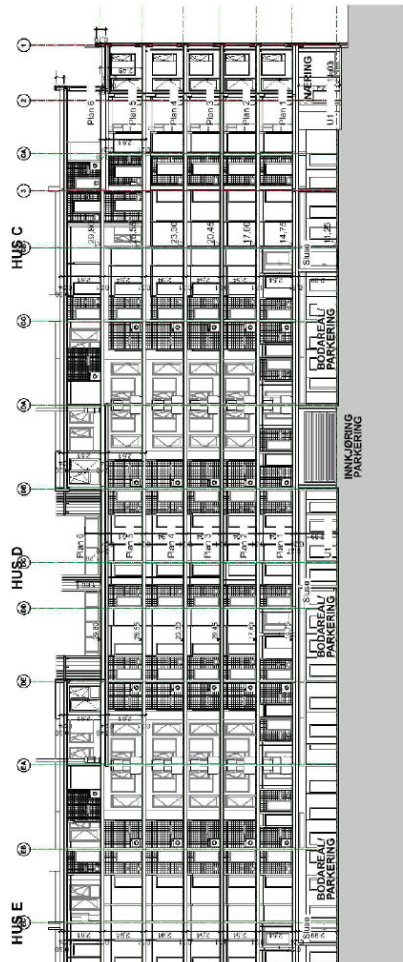
INNHOOLD:

1:300

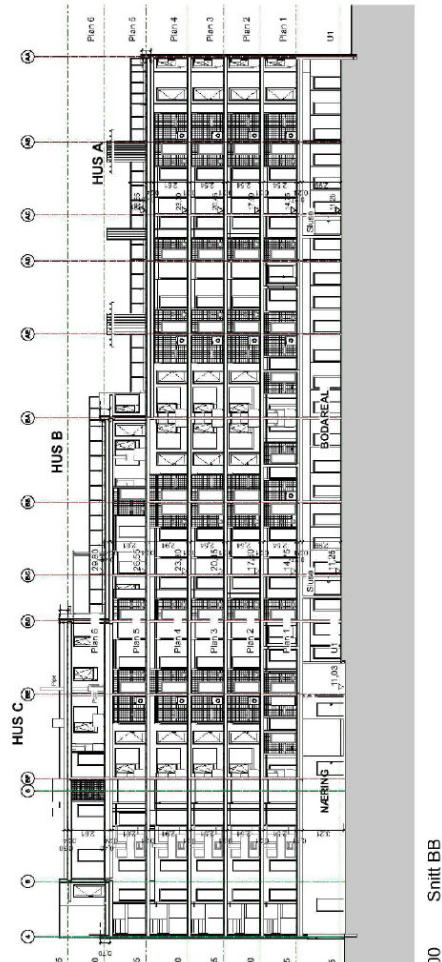
MALESTOKK:



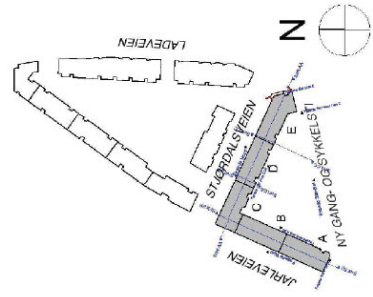
SKIBNES Arkitekt AS	ARKITEKTER AS Skibnesvej 66, 7300 Skovhoved Tlf: 7350 1000 E-mail: arkitekt@skibnes.dk Cvr nr: 30188747	1711.2 PROSJEKT NR:	LILLEBY TRIANGEL N2 PROSJEKT:	IG2 FASE:	16.04.2021 DATO:	A20-08 TEGN NR:	Takplan 7 INNHOOLD:	1:300 MALESTOKK:
--	---	--	--	------------------------------------	---	--	--	---



Snitt langs Sjørdalsvegen



30 Snitt BB



ANGEL N2

IG2

16.04.2021

Snitt A og B

1:400

FASE:

DATO:

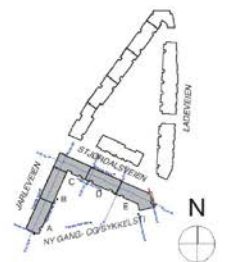
A30-01

TEGN NR.:

MALESTOKK:



1:400 Fasade Sør-Øst



SKIBNES ARKITEKTER AS

SKIBNES
Overingenstg. 66, 7019 Sandness
T: 722 00 00 F: 722 00 00
E: skibnes@skibnes.no
P: 7019 Sandness

1711.2

PROSJEKT NR.

LILLEBY TRIANGEL N2

PROSJEKT

IG2

FASE

16.04.2021

DATO

A40-02

TEGN. NR.

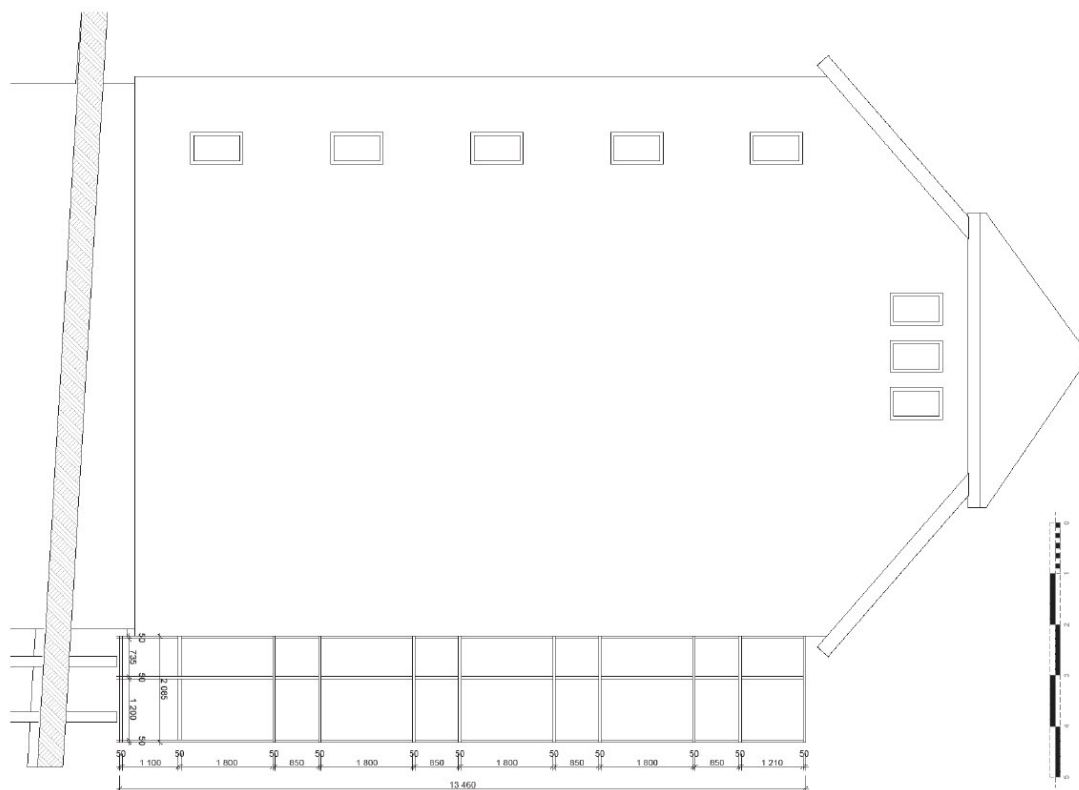
Fasade Sør-Øst

INNHOOLD

1:400

MALESTOKK



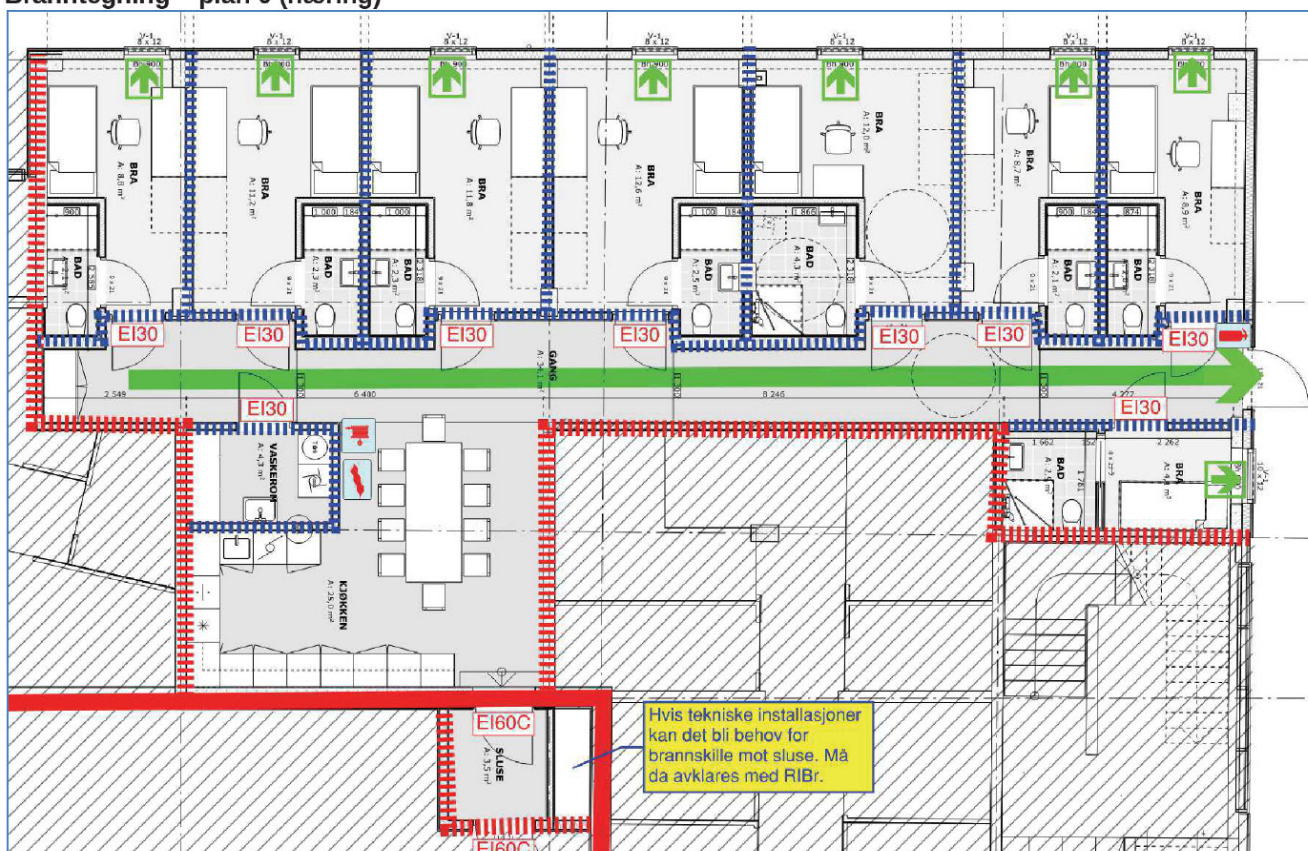


4 Branntegning for tiltaket

Symbolforklaring

	Utenfor tiltaket. Krav gitt i opprinnelig brannkonsept		Brannør EI 60-CS _a		Rømningstrasé
	Branncelleskille EI 90 A2-s1,d0		Brannør EI 30-S _a		Utgang/rømningsretning
	Branncelleskille EI 60 A2-s1,d0		Brannslange - forslag plassering		Rømningstvindu
	Branncelleskille EI 30		Slokkeapparat - forslag plassering		Brannteppe (anbefaling)

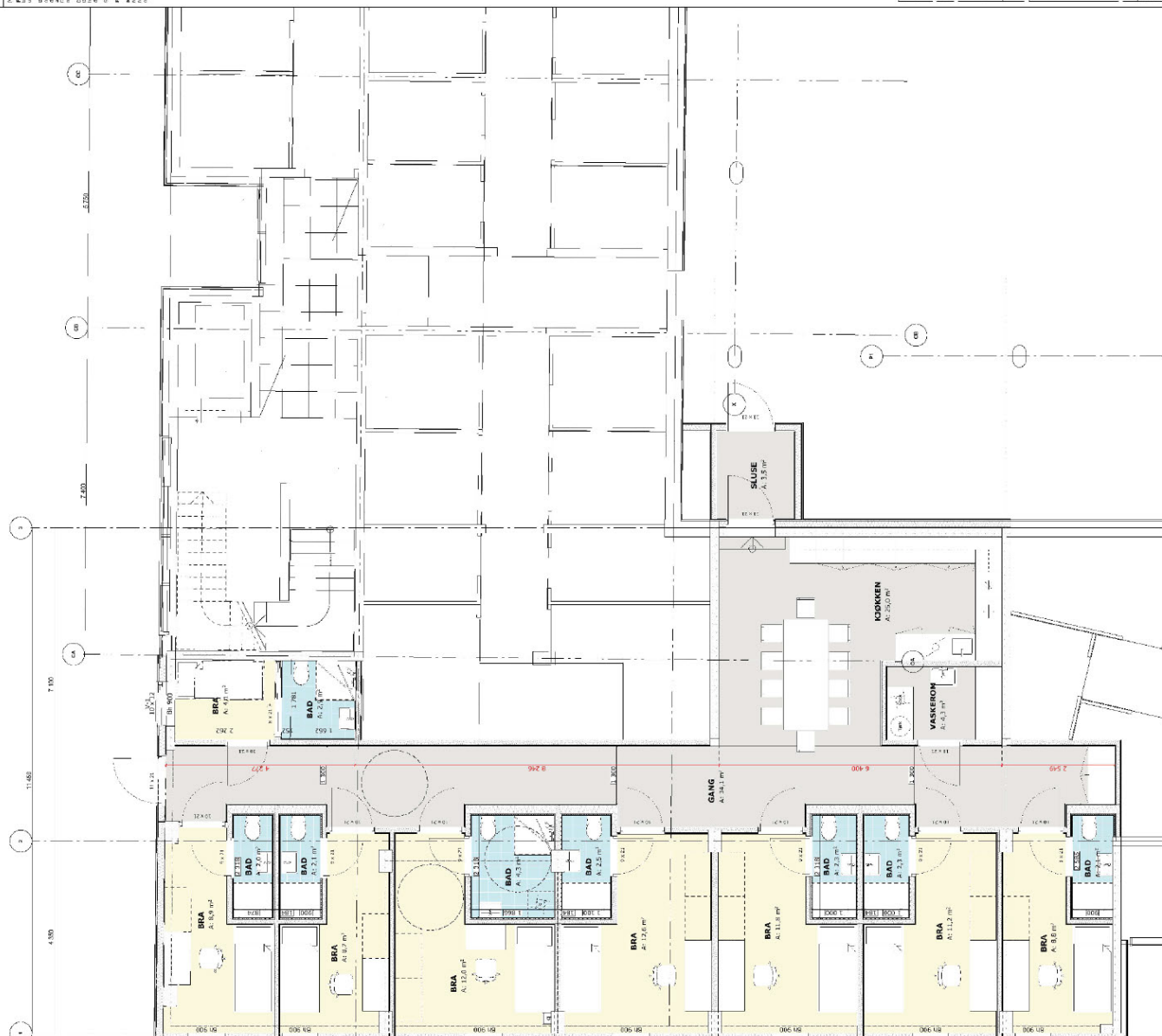
Branntegning – plan 0 (næring)





1:500

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 60 00	REV.
TEGNINGEN ER BESKTYTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE OM ARBEIDSTEGNING.	

[illegible]

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig uønsket henning pga. tekniske feilinger. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Beslaget i sølvsfhus skal utføres med skorstein. Kjøpet gjelder ikke dersom beslaget oppføres med ventilasjon varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannlåsene varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badetrom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannlåsene for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varme tapetrom.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med bygningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplaser. Dette kan frelve fra perspektiver i husholdningen og det kommer fram av dør- og vindusdetaljer hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder.

Sikkerhetsglass leveres iht. plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

Prosjektering iht TEK 17.

NBI For bestilling av kapitalvarer som vindu, precat, takstoler etc. vil det være behov for en arbeidetegning slik at underlaget er gjennomprosjektert for best mulig sikkerhet i forhold til riktige leveranser. Norgeshus AS kan ikke ta ansvar for evt. feil som kan oppstå hvis bestillingen blir gjort på et underlag som ikke er detaljprosjektert.

NBI Tegningsgrunnlag er mottatt fra Skibnes Arkitektur AS. Norgeshus AS tar ikke ansvar for feil eller mangler i tegningsgrunnlaget.

Tegningen kan ikke brukes til detaljprosjektering uten verifisering av oppmålinger. Det som det oppdrags avvik, må prosjekterende opplyses om dette.

BYGGKOMMUNE:	GHR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Trondheim	415/255	7041	Trondheim
ADRESSE:	BRA TOTALT:		
Stjordsveien 1	177,8 m²		
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATE:	FORMAT:
JW	-	31.01.22	A3
PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:		
Lilleby Triangel	20-0584		
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:		
Plassering i etasje	ARK-2-0-01		
STATUS:	MÅLSTOKK:		
Byggemelding	1:500		

TILTAKEHVER:

Lilleby Romutleie SUS

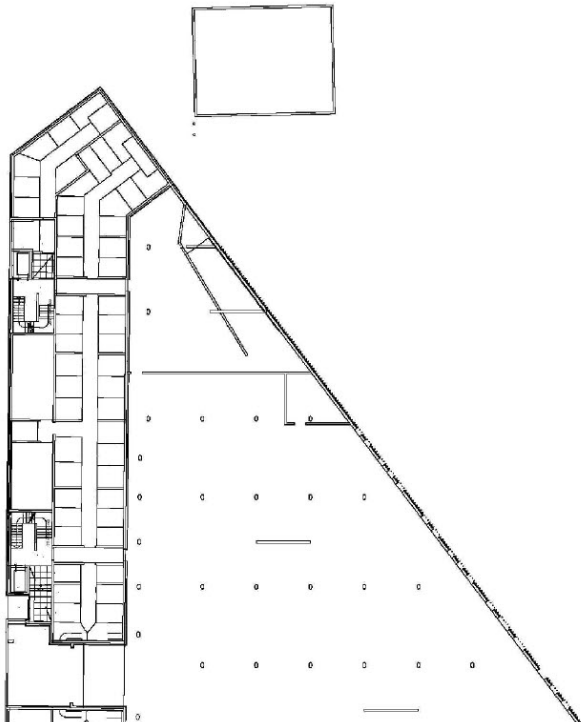
BYGGESKEMA



INGENJØR OG ARKITEKTONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 60 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPHavsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

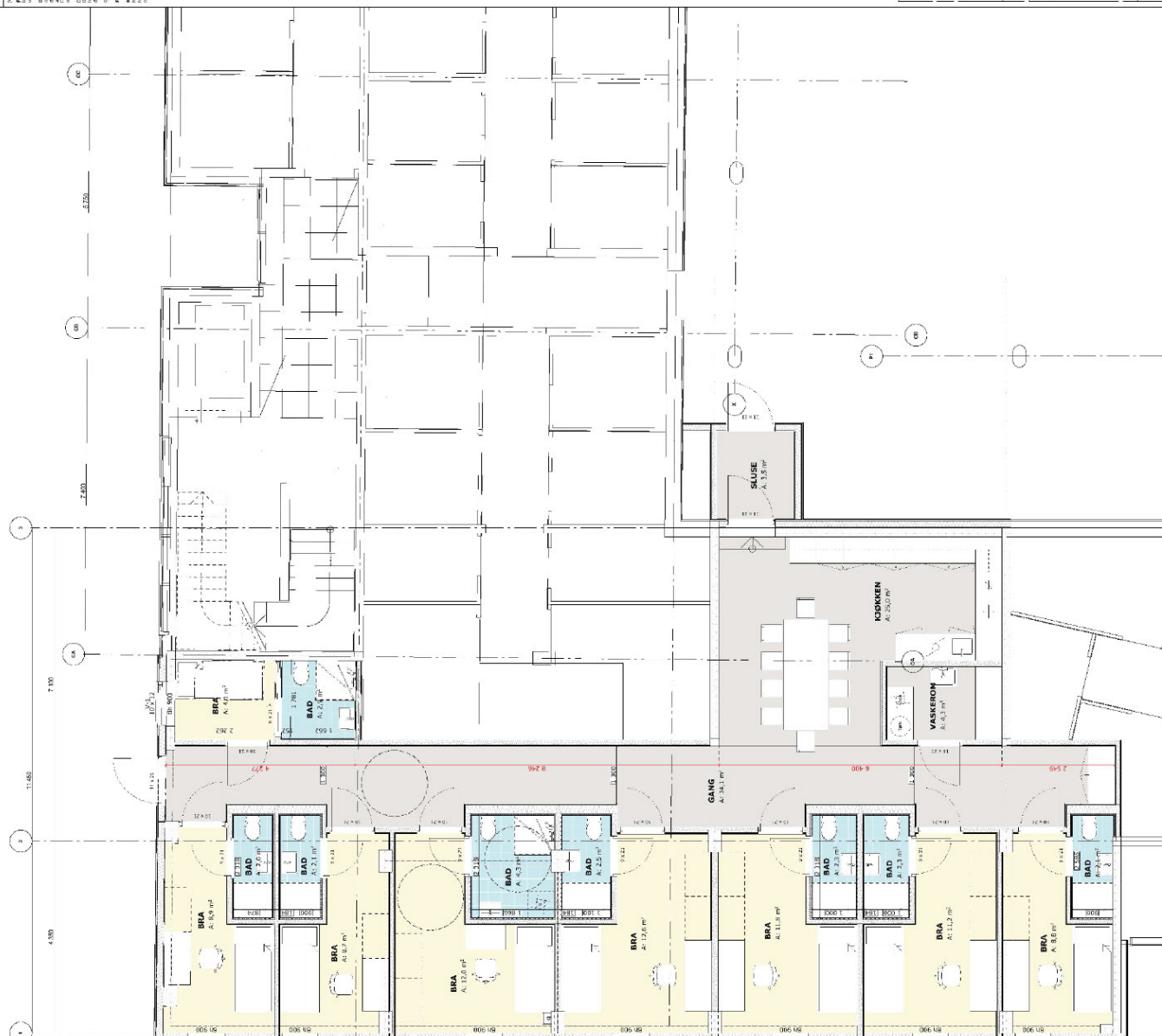
REV.



Plassering i etasje

1:500



[illegible]

HUS C





TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

NORGESHUS AS

Postboks 161
7223 MELHUS

Vår saksbehandler
Ida Berg Hanssen

Saksnummer
BYGG-20/85101
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Iren Hansen

Dato
05.08.2022

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

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

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ida Berg Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LADEJARLEN UTVIKLING AS

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 08.07.2022.

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

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



Figur 1 Situasjonsplan

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

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

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

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

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

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

Dato for søknad om ferdigattest er angitt til 01.07.2023.

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

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

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



NORGESHUS AS

Postboks 161
7223 MELHUS

Vår saksbehandler
Ida Berg Hanssen

Saksnummer
BYGG-20/85101
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Iren Hansen

Dato
26.01.2024

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

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

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

Forlengelse av frist gjelder følgende midlertidige brukstillatelser:

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

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

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

Ny frist settes til 01.01.2025.

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-20/85101

Dato
26.01.2024

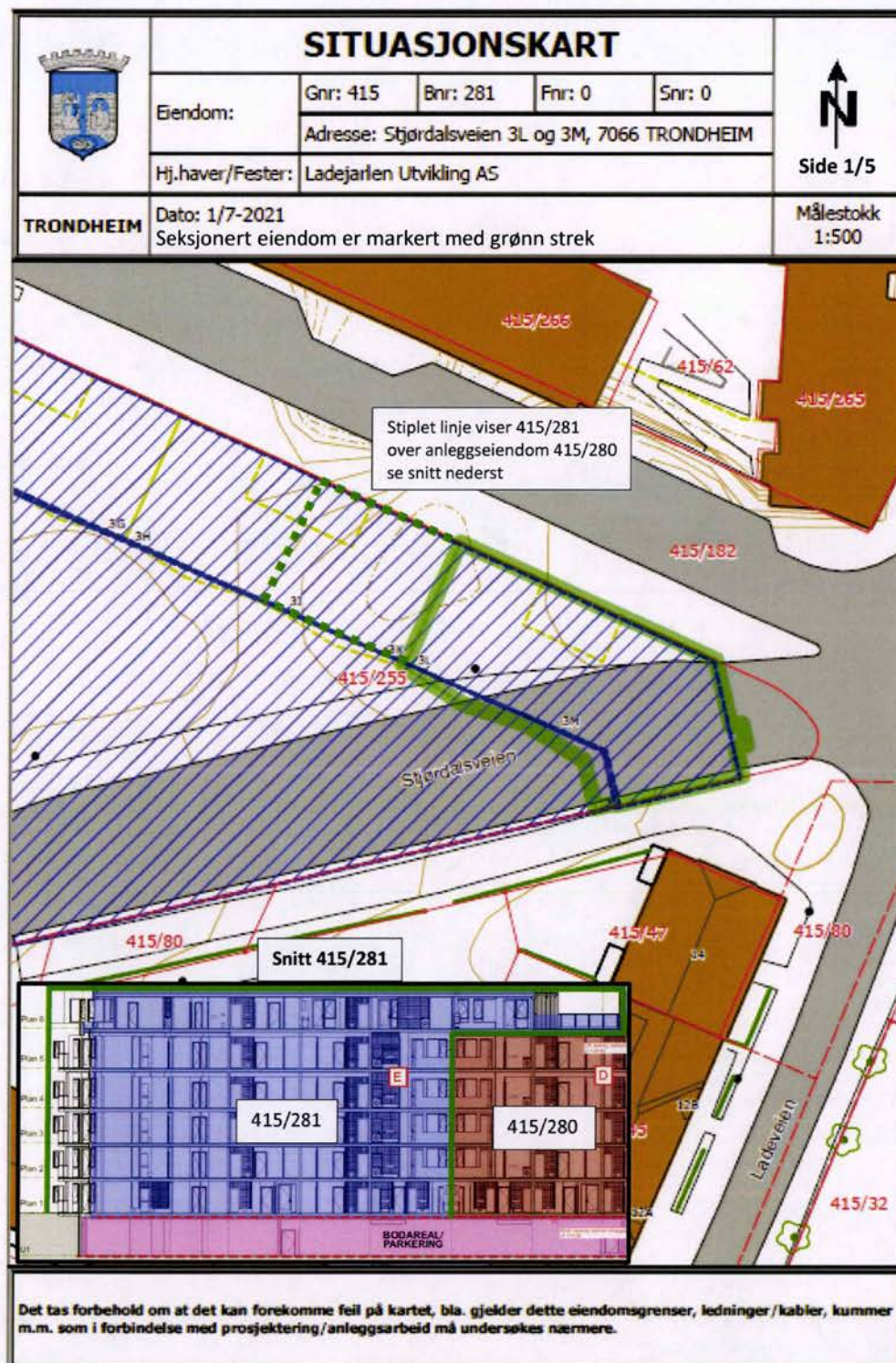
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

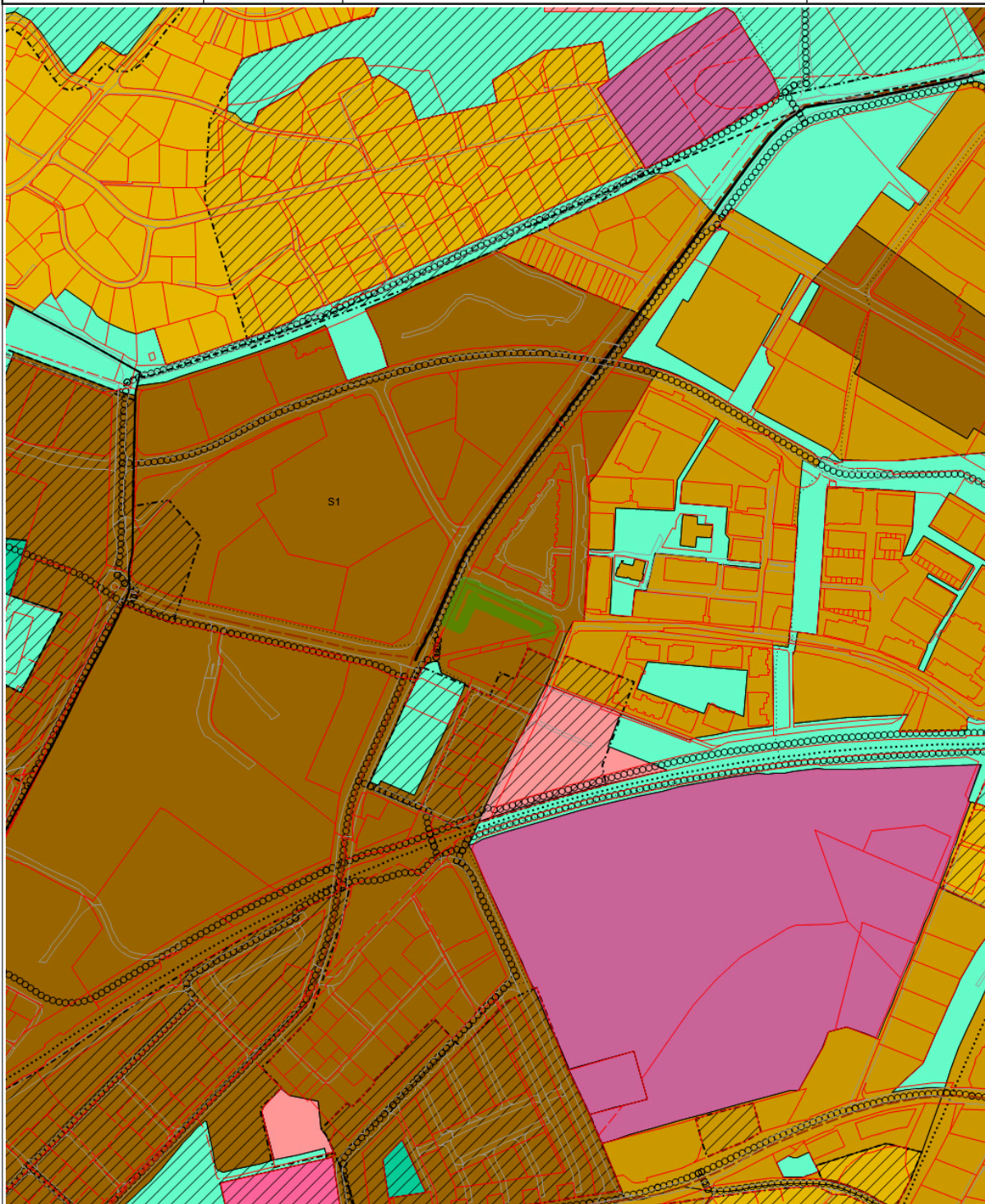
Ida Berg Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LADEJARLEN UTVIKLING AS



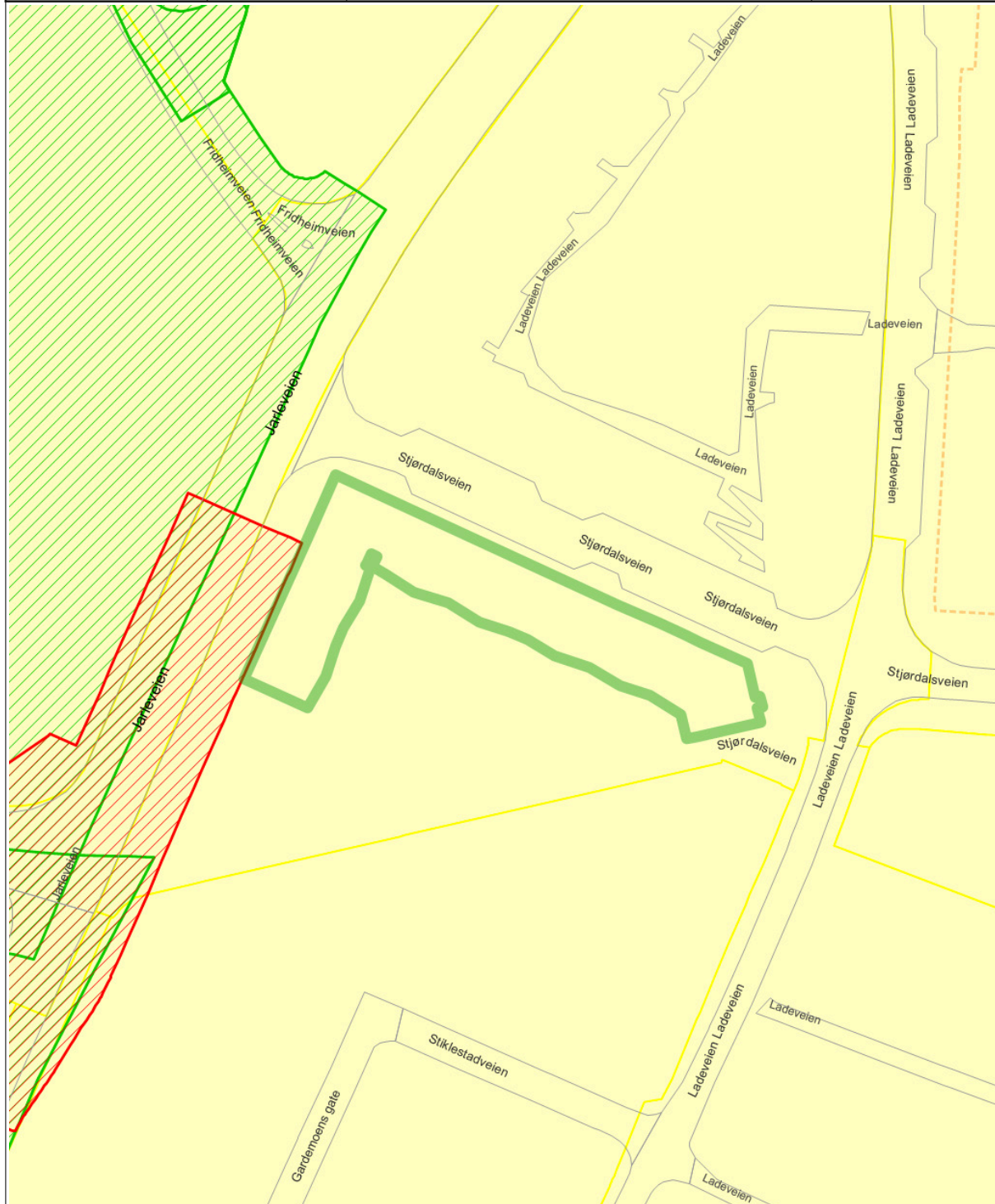
 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 281	Fnr: 0		Snr: 19
	Adresse:	Stjørdalsveien 3M 7066 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon		Bestemmelsesområde #4 Sjøbad Strandveikaia		Bestemmelsesområde #12 Bynaturpark
	Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Jernbane - på bakken		Jernbane - bro
	Kollektivtrase		Framtidig kollektivtrase		Hovedveg
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1		Byggesone 2
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
	Grav og urnelund		Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur

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



Tegnforklaring



Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - under
bakkenivå



RpOmråde igangsatt



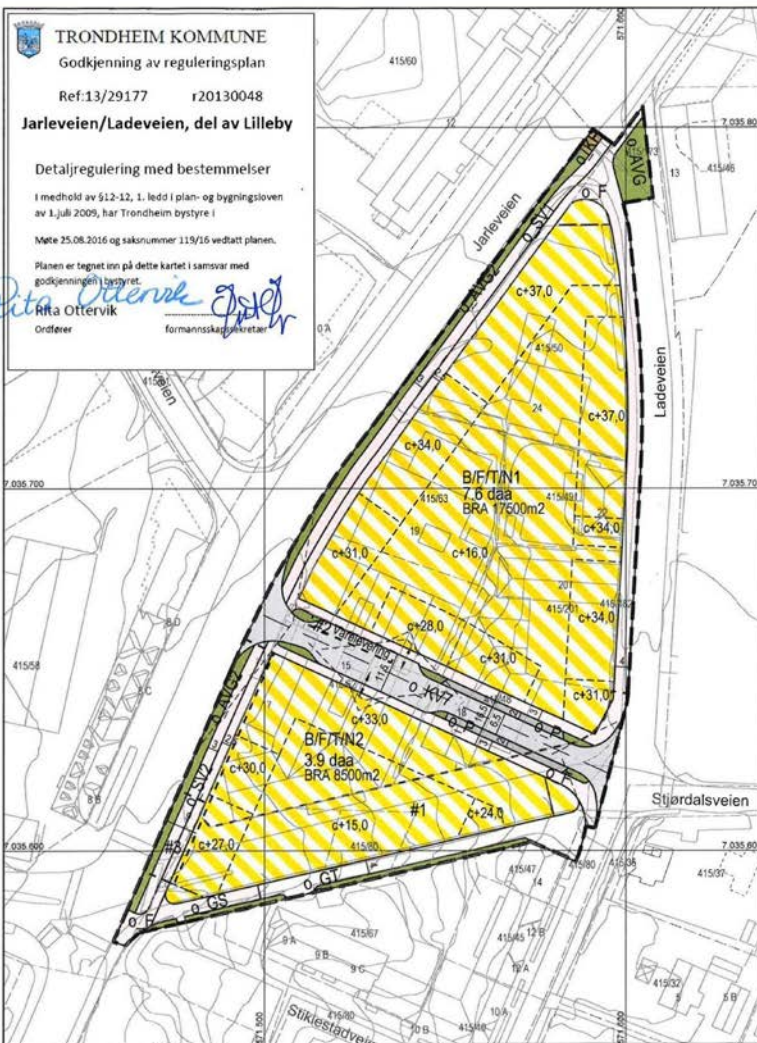
RpOmråde forslag



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå

Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Eiendomsgrense fiktiv
	Veg		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		Avslag dispensasjon
	RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Stengning av avkjørsel		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde		Frisiktsone ved veg
	Blokkbebyggelse		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Felles avkjørsel		Kontor/Industri		RpBestemmelseOmråde
	Bevaring kulturmiljø		Frisikt		Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Undervisning		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Veg		Kjøreveg		Fortau
	Gatetun		Gang-/sykkelveg		Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - grøntareal		Parkeringsplasser
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		RpFormålGrense		RpGrense
	Byggegrense		Parkeringshus/-anlegg		



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

Detalregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 25.08.2016 og saknummer 119/16 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenning i bystyret.

Rita Ottervik
Ordfører

[Signature]
formannskapetsekretær

TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-7 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
Bolig/forretning/tjenesteyting/næring

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gatetun (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Sykkelveg/-felt (2017)
- Annen veggrunn - grantareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkeringsplasser (2082)

§12-7 BESTEMMELSER

- #1 - Eksisterende kjøreveg
- #2 - Varelevering
- #3 - Superbussholdeplass

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Friskiltnje
- Linje for regulert høyde
- Grense for bestemmelsesområde
- Avkjørsel

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

TRONDHEIM KOMMUNE Detalregulering av Jarleveien/Ladeveien, del av Lilleby					
Målestokk 1:1000 (A3)					
Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Just. Ny Stjordsalv. Superbussholdep.	20.04.2016	BH			
Holdeplass s. buss, GS gm i Stjordsalv	20.04.2016	BH			
Til sluttbehandling	06.06.2016	BM/Tk			
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			DATO		
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet			SIGN.		
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet			19.03.2014		
Behandlet i byrådsrådet/planutvalget - utsatt			12.06.2015		
Behandlet i byrådsrådet/planutvalget - utsatt			20.10.2015 - utsatt		
Behandlet i byrådsrådet/planutvalget - utsatt			09.11.2015 - utsatt		
Behandlet i byrådsrådet/planutvalget			24.11.2015		
Offentlig ettersyn			01.12.2015 - 14.01.2016		
Behandlet i byrådsrådet/planutvalget			28.06.2016		
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen			11.08.2016		
Godkjent i bystyret			25.08.2016		
Plan utarbeidet av: Pir II AS			Reguleringsplan nr: r20130048		
Planen er fremmet av: Koteng Bygg AS			Kommunens sak nr: 13/29177		
Dato: 10.04.2015					



Jarleveien/Ladeveien, del av Lilleby, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

BESTEMMELSESOMRÅDER

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

§ 3 PLANKRAV

3.1 Detaljert plan for offentlige samferdselsanlegg

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

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

3.2 Utomhusplaner

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

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Arealformål

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

4.2 Boligkvalitet og støyforhold

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

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

4.3 Forretninger

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

4.4 Utnyttelse

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

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

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

4.5 Bebyggelsens høyder

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

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

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

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

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

4.6 Bebyggelsens plassering

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

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

4.7 Krav til uteoppholdsareal for boliger

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

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

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

4.8 Parkering

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

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

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

4.9 Adkomst

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

4.10 Varelevering

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

4.11 Renovasjonsløsning

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes stasjonært avfallssug.

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

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

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

4.12 Støy

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

4.13 Luftkvalitet

For å sikre best mulig luftkvalitet i boliger, skal inntak til ventilasjonsanlegg for boligene vendes bort fra Jarleveien, Stjørdalsveien og Ladeveien som er svevestøvkilder.

4.14 Nettstasjoner

Ved søknad om tiltak innenfor planområdet skal plassering av nye nettstasjoner innenfor planområdet angis. Plassering skal avklares med nettleverandør.

4.15 Overvann

Overvann fra tak, plasser og grøntområder skal fordrøyes før det slippes inn på offentlig ledningsnett. Fordrøyningsbasseng tillates ikke plassert under offentlig gategrunn.

4.16 Eksisterende bebyggelse og anlegg

All eksisterende bebyggelse og anlegg innenfor planområdet tillates revet / fjernet. Med søknad om tillatelse til rivning eller flytting skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fortau

På fortau mellom B/F/T/N1 og Ladeveien tillates etablert møbleringssone på maksimalt 1 meters bredde langs bebyggelsen mot Ladeveien i felt B/F/T/N1. Øvrige fortau opparbeides som vist på plankartet.

5.2 Gatetun

Gatetun skal opparbeides som kjørbare gangveg fra Ladeveien som sikrer adkomst for utrykningskjøretøy og nødvendig tilbringertjeneste til gnr/bnr 415/40, 415/45, 415/47 (Ladeveien 10B, 12B og 14) og 415/67 (Stiklestadveien 9A, 9B og 9B). Det tillates biladkomst til eksisterende parkeringsplasser for 415/67 (Lilleby Borettslag).

Det tillates avsatt areal for avfallshåndtering for gnr/bnr 415/67 (Lilleby Borettslag) innenfor formålet gatetun. Eventuell løsning med avfallsbeholdere som skal tømmes på stedet må plasseres ut mot Ladeveien. Utforming skal skje i samråd med, og godkjennes av, Trondheim kommune.

5.3 Annen veggrunn (o_AVG)

Innenfor alle felt for annen veggrunn grøntareal skal det etableres grøntanlegg. Innenfor felt o_AVG2 (langs Jarleveien) og i felt o_AVG langs nye Stjørdalsveien skal det også etableres høystammede trær. Antall og plassering skal godkjennes av Trondheim kommune.

5.4 Frisikt

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisisiktløse og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veger.

§ 6 BESTEMMELSESONRÅDER

6.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan eksisterende kjørevege og fortau benyttes som adkomst til Lillebyområdet frem til ny kjørevege o_KV7 er ferdig opparbeidet.

6.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor bestemmelsesområde #2 i nye Stjørdalsveien tillates det etablert sone for varelevering.

6.3 Bestemmelsesområde #3

Bestemmelsesområde #3 skal sikre areal for etablering av superbusholdeplass i sonen mellom Jarleveien og byggeområde B/F/T/N2. Hvis tiltak i byggeområde B/F/T/N2 igangsettes før det er vedtatt hvor superbusholdeplass i Jarleveien skal plasseres, skal tiltakets fasadeliv legges utenfor bestemmelsesområdet. Bestemmelsesområdet bortfaller dersom det blir avklart at superbusholdeplass skal plasseres ved felt o_KH.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg

7.1.1 Fortau, annen veggrunn og parkering skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveger.

7.1.2 o_KV4 i områdeplan for Lilleby (Ladeveien nord) frem til regulert vendehammer skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 gis ferdigattest.

7.1.3 o_KV6 i områdeplan for Lilleby (kjøreadkomst til o_VA i områdeplan for Lilleby) skal utbedres samtidig med opparbeidelse av o_FRI1.

7.1.4 o_KV7 (Stjærdalsveien) med tilliggende fortau og parkering/annen veggrunn – grøntareal skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest. Ved åpning av o_KV7 for gjennomkjøring til Jarleveien skal Ladeveien og Fridheimsveien stenges for inn-/utkjøring til Jarleveien. o_KV13 i områdeplan for Lilleby (Ladebekken fra Fridheimsveien til Strandveien) skal være åpnet for gjennomkjøring før o_KV7 åpnes for gjennomkjøring til Jarleveien. Eksisterende kjøreveg innenfor bestemmelsesområde #1 kan benyttes som adkomst til F/B/T/N1 og B/F/T/N2 inntil o_KV7 er åpnet for gjennomkjøring til Jarleveien.

7.1.5 o_KV9 i områdeplan for Lilleby (Ladeveien langs B6-1, B6-2-2 og o_U i områdeplan for Lilleby) skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.1.6 o_KV11 i områdeplanen for Lilleby (del av Thomas Hirsch gate sør for jernbanen) skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.1.7 Fortau (o_F) langs Jarleveien skal være opparbeidet langs hele det byggeområdet som bygges ut før ny bebyggelse ut mot Jarleveien gis ferdigattest.

7.1.8 o_GT og o_GS skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.1.9 o_GS7 i områdeplan for Lilleby (tilkopling sør for jernbaneundergangen) skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.1.10 o_GS11 i områdeplan for Lilleby (til City Lade) skal utbedres samtidig med opparbeidelse av o_FRI1.

7.1.11 o_GV1 og o_GV2 i områdeplan for Lilleby (langs jernbanen) skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.1.12 o_SV1, o_SV2, o_GS12 og o_GS13 i områdeplan for Lilleby (alle langs jernbanen) og tilliggende annen veggrunn skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.2 Opparbeidelse av friområder

7.2.1 o_G1 og o_G2 i områdeplan for Lilleby (langs jernbanen) skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.2.2 o_Fri3 og o_FRI1 i områdeplan for Lilleby (skråningen mot City Lade) med nærmiljøanlegg skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.2.3 o_FRI2 i områdeplanen for Lilleby skal være opparbeidet før boenhet 31 innenfor felt

B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.3 Opparbeidelse av vannspeil innenfor # 7

Vannspeil innenfor #7 i områdeplan for Lilleby skal være opparbeidet etter byggeplan godkjent av kommunen før det gis ferdigattest for boenhet nr 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2, og før det gis ferdigattest for bebyggelse innenfor felt o_TY i områdeplan for Lilleby.

7.4 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder V/A, avfallssug og tilknytning til fjernvarme skal være etablert i samsvar med byggeplan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis innen det enkelte feltet. Tekniske planer for veg, vann- og avløp, renovasjon og grønt skal godkjennes av Trondheim kommune. Fjernvarme godkjennes av Statkraft Varme.

VA-plan skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. VA-anleggene skal være etablert før ferdigattest gis.

7.5 Skole- og barnehage

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis. Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikker skoleveg. Nye boliger kan ikke gis ferdigattest før det er etablert trafikksikker atkomst til friområdene og nærmiljøanleggene som er opparbeidet innenfor områdeplanen for Lilleby.

7.6 Uterom

Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før uteareal er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

7.7 Støytiltak

Nødvendig tiltak for demping av luftstøy, strukturstøy og vibrasjoner skal være ferdigstilt før ny bebyggelse gis ferdigattest.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Anleggsstøy og støy fra anleggstrafikk

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, kap.6, og Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, tabell 4 og 5, legges til grunn.

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn-/helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)

Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	45	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

8.2 Geotekniske forhold

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold /grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det fremgå om det er behov for oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.3 Vilkår om forurenset grunn og bygningsavfall

Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides avfallsplan med miljøsaneringsplan for alle rive-, grave- og byggetiltak.

Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn godkjennes av Trondheim kommune etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

8.4 Teknisk infrastruktur

Ved søknad om tillatelse til tiltak for ny bebyggelse og anlegg skal det foreligge overordnet plan for teknisk infrastruktur for hele planområdet, utarbeidet i samarbeid med Trondheim kommune.

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).

Rita Ottervik 



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Stjördalsveien 3M
7066 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Lerstadgrind

Telefon: 476 32 249
E-post: thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre