PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

LEKSVIKGATA 38

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Leksvikgata 38
7066 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	2021
BRA:	161 m^2
BRA-i:	149 m^2
Rapportdato:	1.6.2026 (Gyldig til 1.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	21	0	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Leksvikgata 38
7066 Trondheim

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/43659

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. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.6.2026

Rapportdato
1.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Magnus Henriksen Stensvåg**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Kine Gabrielsen Stensvåg**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Informasjon om boligen

Adresse: **Leksvikgata 38, 7066 Trondheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **415** Bruksnr: **274** Festenr:
Seksjonsnr: **1** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2021**
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Selveier rekkehus som er bygget i 2023.
Boligen er over 2 etasjer + sokkeletasje.
Det er støpt gulv mot grunn og betong i etasjeskillere. Stående kledning.
Flat takkonstruksjon tekket med takpapp.
Det er 3 - lags isolerglass i vinduer og terrassedører.

4. 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)
Sokkeletasje	**49**	**49** Romfordeling: Entre, gang, bad, soverom, bod og kjølerom	**0**	**0**	**8**
1. etasje	**62**	**50** Romfordeling: Stue, spisestue og kjøkken	**12** Romfordeling: Sportsbod i parkeringskjeller	**0**	**15**
2. etasje	**50**	**50** Romfordeling: Gang, 3 soverom og baderom	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**161**	**149**	**12**	**0**	**23**

Kommentar til arealberegning

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

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

5. Hovedrapport

5.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Det er støpt grunnmur som danner en sokkel.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Type grunnmur i kjeller	Betong
Det er støpt betongmur i vegger og støpt gulv.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

5.2 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Det er innredet, entre, soverom, bad, bod og kjølerom.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det ble etablert kjølerom etter overtakelse i 2023.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-1**
Det er fritt eksponert murvegger i kjeller, disse veggene ligger inn mot parkeringskjeller og andre konstruksjoner under bakken.	

5.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er terrasse med utgang fra stue. Terrasse er i impregnert trevirke.	
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-1**

5.4 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 karmer, 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**

5.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Det er stående kledning på boligen fra 2021.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**

5.6 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Pulttak
Det er pultakkonstruksjon.	
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Det er en innredet lukket konstruksjon uten tilgang for inspeksjon fra innsiden.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

5.7 Taktekking

Type takkonstruksjon	Pulttak
Type tekking	Pappshingel
Taket er tekket med pappshingel.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

5.8 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp
Det er komfyrvakt og vannstoppesystem

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk integrert i koketoppen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

5.9 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	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?	Nei
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

Brannvarsler i tak og brannslukker.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

5.10 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er avløpsrør av 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-1**

5.11 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Det er rør i rør system i boligen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er plassert på bad.	

5.12 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
El-skap med automatssikringer.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig 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.	

5.13 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Det er vannbåren varme til gulv, tilkoblet fjernvarmen.	
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-1**

5.14 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er balansert ventilasjon.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2025, det byttes filter årlig.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

5.15 Våtrom: Bad i sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det. er servantskap med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk via balansert ventliasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

5.16 Våtrom: Bad i 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling	
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?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er servantskap med servant, badekar med dusjgarnityr og vegghengt toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk fra baderommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

5.17 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Drenering
- Krypkjeller
- Skorstein over tak
- Oljetank
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260208
Addresse	Leksvikgata 38		
Postnr.	7066	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Kine Gabrielsen Stensvåg		
Selgers navn	Magnus Henriksen Stensvåg		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

30.06.2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.:

7898221

Våtrom

Initialer selger:
K S
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Flyttet vann og avløp ifm nytt kjøkken, desember 2021.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og beskrivelse av arbeidet.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K S
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet terrassebord på hele sameiet av utbygger pga reklamasjon på lufting. Montert terrassemarkise fra Fasadeprodukter. Samlet bestilling i sameiet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura for terrasemarkise.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Flyttet stikk og montert nye stikk ifm m nytt kjøkken i desember 2021. Montert smartbryter stue. Montert dimmer 2. etasje.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og dokumentasjon

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Sameiet har sentralt ventilasjonsanlegg i P-kjeller. I forbindelse med 5-årsbefaring/garantiutløp skal det undersøkes om luftmengdene er riktige siden noen enheter har meldt inn problemer med anlegget / lave luftmengder.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sameiet har serviceavtale med leverandøren av anlegget, som utfører jevnlig service. Sameiet har dokumentasjon på dette.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Brynje Ventilasjon

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Brynje utfører service årlig. Dette håndteres av sameiestyret og de har dokumentasjon på dette.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Håndteres av sameiestyret.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

5-års reklamasjonsbefaring.

Er forholdet utbedret?

Påpekt at spilene i rekkverket på fransk balkong burde vært montert med en avstand til vinkelstål for å få bedre opptørking. Gjelder generelt i sameiet. Saken følges opp av sameiestyret.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Midlertidig brukstillatelse foreligger. Det er ikke søkt om ferdigattest ennå, pga rekkefølgekrav i områdeplanen.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det pågår utbygging av Lillebyområdet øst for boligen. Her er det planlagt flere leilighetsbygg, rekkehus og en ny skole helt øst på feltet. Henviser til tilgjengelige planer for området.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Diverse. Se grunnbokutskrift.

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Byggearbeider i nærliggende områder kan medføre tidvis støy og aktivitet. Oppleves generelt lite problematisk.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Diverse innredninger som hems, loftsseng på barnerom og vinrom/kjølerom er utført av selger. Disse er ikke søknadspliktige og medfører ikke krav til faglært utførelse. Innredningene følger med huset, men kan også demonteres.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er hentet inn priser på maling av yttervegger i sameiet. Det er foreløpig ikke bestemt om eller når dette eventuelt skal gjøre, og om det skal dekkes i sin helhet fra sameiets konto eller kombinert med innskudd fra sameierne.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

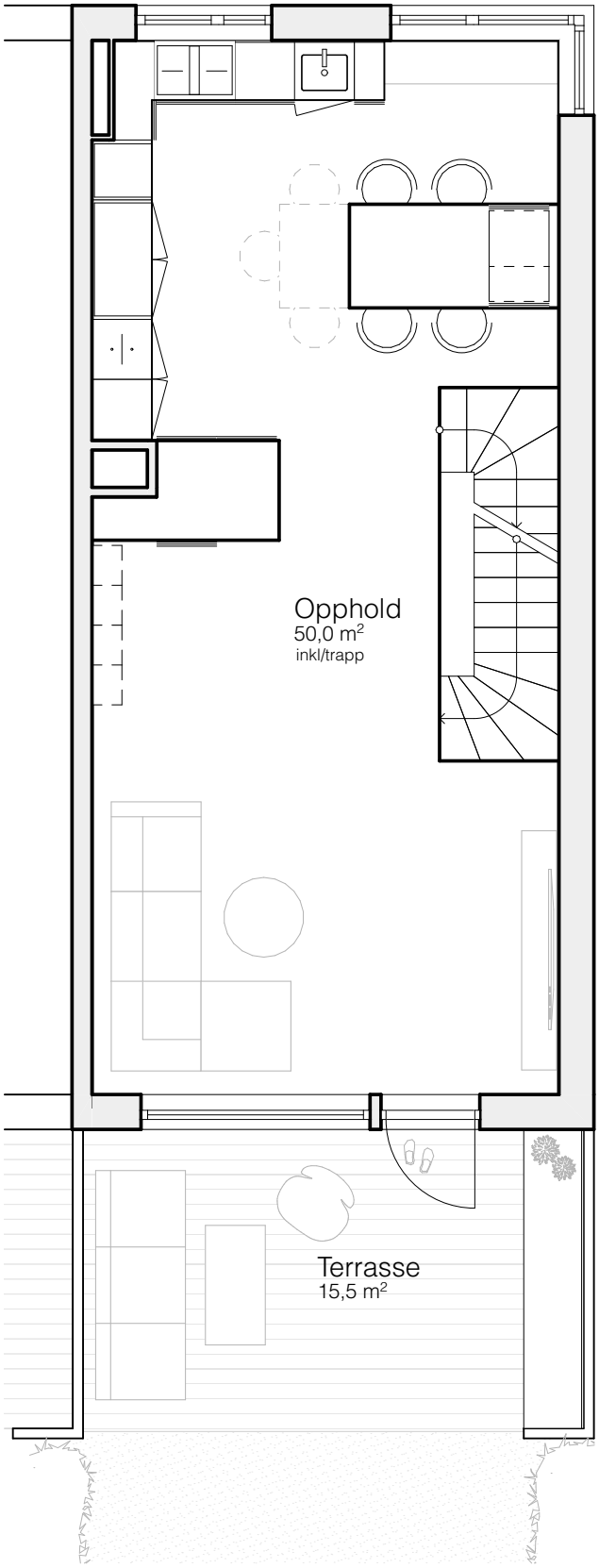
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

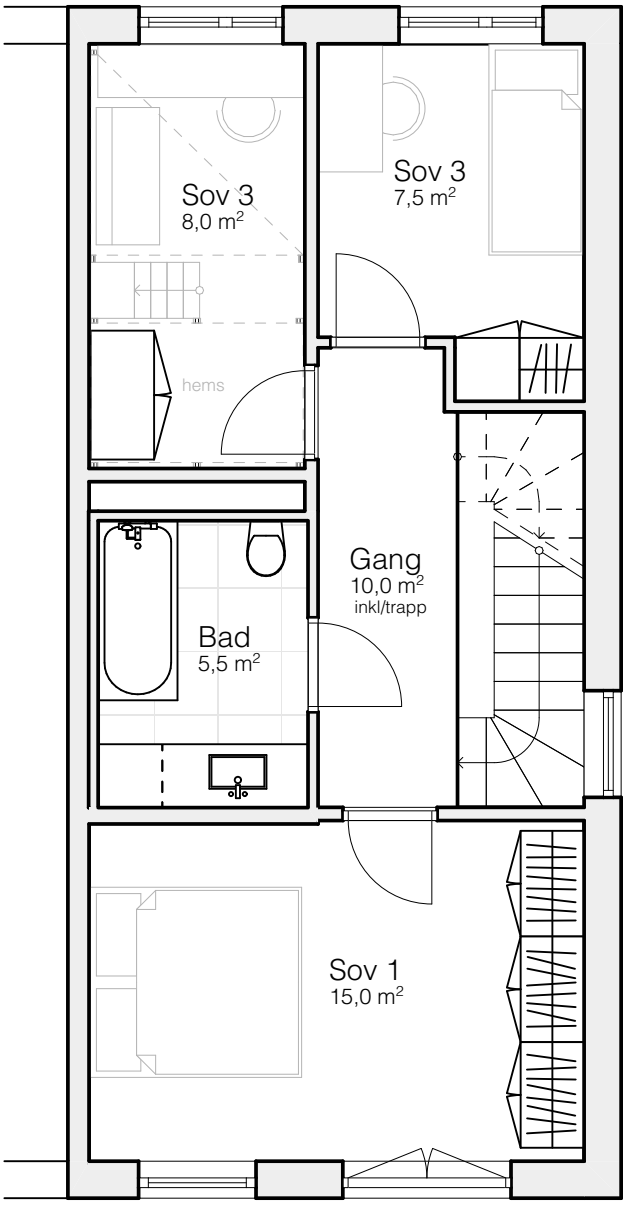
Dato	08.06.2026
Signert av	*Kine Gabrielsen Stensvåg*
Signert av	*Magnus Henriksen Stensvåg*

Initialer selger:
K S
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



1. etasje


Sov 3
8,0 m²
Sov 3
7,5 m²
hems
Gang
10,0 m²
inkl/trapp
Bad
5,5 m²
Sov 1
15,0 m²

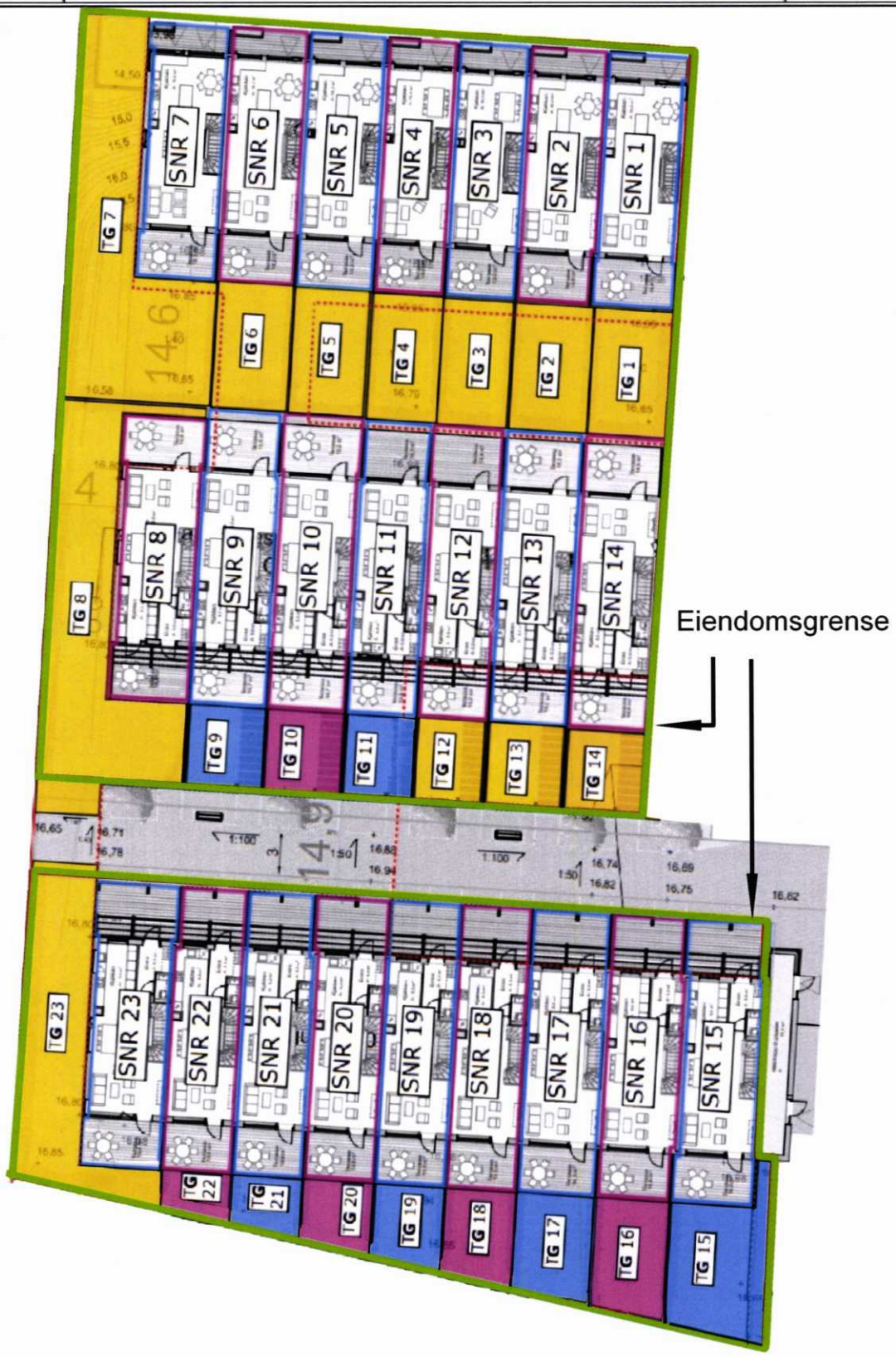
2. etasje

	KART SOM VISER TILLEGGSAREAL GRUNN				
	Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 274	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Leksvikgata 4-50, 7066 TRONDHEIM			
	Hj.haver/Fester:	LILLEBY EIENDOM AS, Sluppenvegen 19, 7037 TRONDHEIM			
TRONDHEIM	Dato: **11.05.2021**				
	Seksjonert eiendom markert med grønn strek				

N

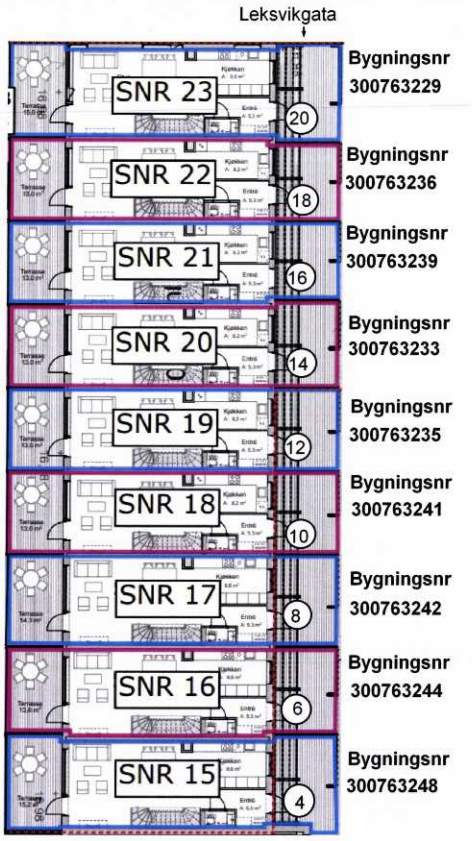
side 2/6

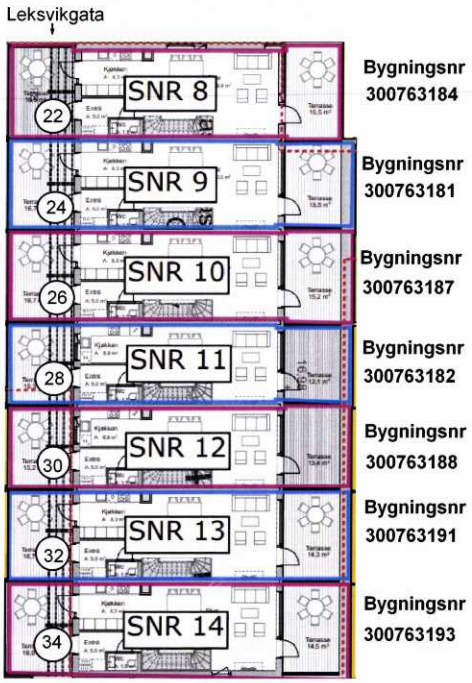
ikke målestokk

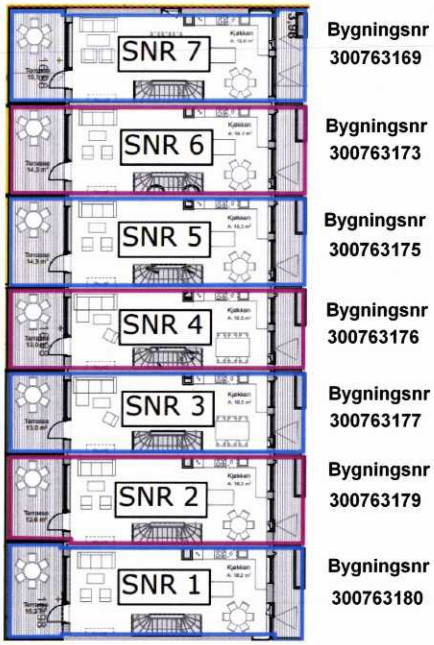


Kart med koordinater er produsert og vedlagt

TG = tilleggsareal grunn seksjon 1-23







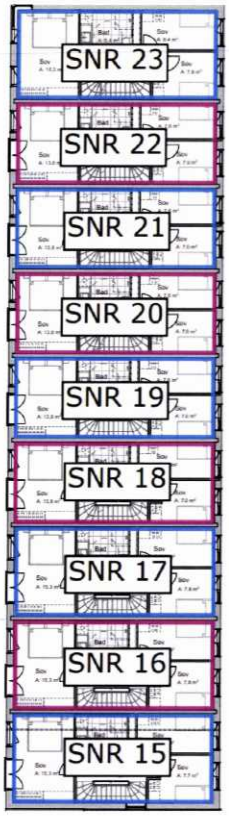
1.etasje

Eierseksjonering

Gnr: 415 Bnr: 274 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 202076719

Dato: 11.05.2021 **Side 4 / 6**



Bygningsnr 300763229

Bygningsnr 300763236

Bygningsnr 300763239

Bygningsnr 300763233

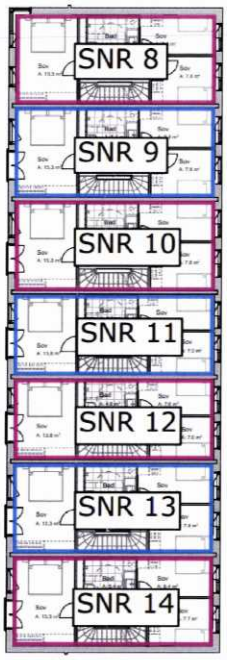
Bygningsnr 300763235

Bygningsnr 300763241

Bygningsnr 300763242

Bygningsnr 300763244

Bygningsnr 300763248



Bygningsnr 300763184

Bygningsnr 300763181

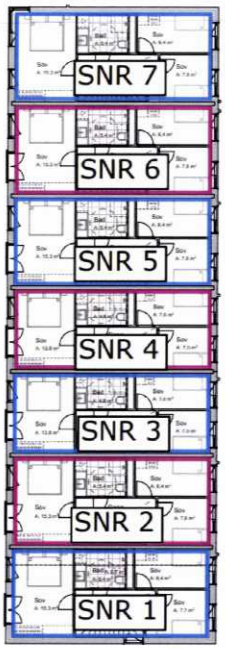
Bygningsnr 300763187

Bygningsnr 300763182

Bygningsnr 300763188

Bygningsnr 300763191

Bygningsnr 300763193



Bygningsnr 300763169

Bygningsnr 300763173

Bygningsnr 300763175

Bygningsnr 300763176

Bygningsnr 300763177

Bygningsnr 300763179

Bygningsnr 300763180

2.etasje

Eierseksjonering

Gnr: 415 Bnr: 274 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202076719

Dato: 11.05.2021

enova

Energiattest



Adresse **Leksvikgata 38, 7066 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **04.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307636**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300763180**
Gårdsnummer **415**	Bruksnummer **274**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2021**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **149,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **149,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **66,15 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **67,19 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 718 kWh**

Vedtekter

for

Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6

org. nr. _____.

Vedtatt på sameiermøte 08.06 2021, vedtatt endringer sameiermøte 30.05.24

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6.

§ 2 Formål og virkemidler

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

2.2 Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige bolig- og parkeringssameiene i prosjektet Nye Lilleby, samt Sameiet Lilleby Fellesareal/ Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2 i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (eierseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6 sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En bod tilsvarer en eierandel på 1, en MC-plass/transportsykkelplass tilsvarer en eierandel på 1 og en garasjeplass tilsvarer 2 andeler.
Nevner utvides trinnvis iht. utvidelsen av eiendommen (utbygging av nye byggetrinn).
Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på sameiermøte.

3.2 Sameiere i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5 og 6 er seksjonseiere i følgende boligselskaper:

Sameiet Verkstedgården 1	gnr 415 bnr 271 snr 1 - 46
Sameiet Verkstedgården 2	gnr 415 bnr 282 snr 1 - 56
Sameiet Gartner Lunds Hage 1	gnr 415 bnr 274 snr 1-23
Sameiet Ståltaugen 1	gnr 415 bnr 293 snr 1-36
Sameiet Ståltaugen 2	gnr 415 bnr 294 snr 1-36
Sameiet Tårn 12	gnr 415 bnr 288 snr 1-53
Sameiet Verkstedgården 3	gnr 415 bnr 289 snr 1 - 61
Sameiet Gartner Lunds Hage 2	gnr 415 bnr 290 snr 1 – 4

Sameiet Smelteverket 1 gnr 415 bnr 296 snr 1 - 41

Lilleby Eiendom AS, org.nr. 992654783, på vegne av fremtidige sameier

Lilleby Eiendom AS org.nr. 992654783, kan foreta oppdatering av opplistede sameiere etter hvert som nye tilknyttede matrikkelenheter ferdigstilles.

3.2 Sameiets eiendom er definert til følgende eiendommer:

Gnr 415 bnr 270, 286 og 292, i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

3.3 Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger. Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjelleren, er ferdigstilt, innehar utbygger Lilleby Eiendom AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. § 13. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

4.2 Som **vedlegg 1** følger bruksrettsplan over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

4.3 Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

4.4 Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2-1 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.

4.5 Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boder eller andre fellesrom.

4.6 Det er ikke tillatt å parkere mopeder eller MC utover angitte plasser. Sykkelparkering skal kun skje på angitte arealer.

4.7 Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

4.8 Det er ikke tillatt med faste installasjoner i tak ved biloppstillingsplasser (f.eks. takboks, kajakk m.m.). Parkeringsplassen skal kun brukes til parkering, det er ikke tillatt med hensetting av løse gjenstander.

4.9 Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

4.10 Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Bruk av plasser til bildelingsordninger anses ikke som næring. Utleie av garasjeplass iht. §6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av sameiermøtet iht. §11.

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

§ 5 Rettslige disposisjoner

5.1 Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen. Bod og parkeringsplass overføres samtidig med leiligheten.

5.2 Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass/bod i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eierseksjon med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

5.3 Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er meldt til sameiets styre eller forretningsfører, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

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

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

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod

6.1 En sameieandel med rett til parkeringsplass, MC og bod i garasjeanlegget gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass, MC og bod i garasjeanlegget. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass og bod med samme nummer iht. vedlagte bruksrettsplan – **Vedlegg 1.**

6.2 En sameieandel med rett til parkeringsplass kan selges eller overskjøtes til andre matrikkelenheter/eiendommer innenfor reguleringsplan, r. 20090017.
Hvis en sameier har en eierandel svarende til flere enn en p-plass, og kun har overført en plass sammen med seksjonen kan styret når som helst senere kreve at denne plassen selges, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv. Andelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 mnd. forut for salget.

6.3 En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere/andelseiere innenfor reguleringsplan 20090017.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til

sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

6.4 Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede. 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 Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 6 behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

6.5 Det er et begrenset antall HC – plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

§ 7 Betaling av fellesutgifter

7.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Dvs i forhold til det antall plasser den enkelte sameier disponerer og antall boder som man disponerer.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive eierseksjonssameierne som sameier tilhører eller direkte til sameier. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiet, skal eierseksjonssameiet kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av andel

7.2 Som fellesutgifter anses blant annet:
- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt og kommunale avg
- Belysning/strøm
- Kostnader ved forretningsførsel
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter
- Service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, ventilasjon, grunnvannspumpe, kjøreport mm.

§ 8 Ordinært sameiermøte

8.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig

for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2 Styret i det enkelte boligsameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

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

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

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

8.6 Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

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

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

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

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

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 10 Sameiets styre

10.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og inntil 14 styremedlemmer med inntil ett personlig varamedlem hver, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene som ligger til garasjeeiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §14

10.2 Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i boligsameiet, må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

10.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

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

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

10.6 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 og godkjenning av styret.

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

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

§ 11 Ordensregler

Styret kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§ 12 Diverse bestemmelser

Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 6 plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 13 Oppløsning.

Sameiet kan ikke oppløses.

§ 14 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder. Parkeringskjellere bygges ut trinnvis og ferdigstilte deler av kjeller innlemmes i sameiet etter hvert som de ferdigstilles og overtas.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Lilleby Eiendom AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

   Etter hvert som de tilknyttede boligsameiene ferdigstilles er det aktuelt at styret kan suppleres med representanter fra hvert boligsameie.

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avg., forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht pro & contra avregning.

6. Bestemmelser i §14 kan bare slettes etter samtykke fra utbygger, Lilleby Eiendom AS, org.nr. 992 654 783.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Gartner Lunds Hage 1, org. nr. 927 337 436

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret på ekstraordinært årsmøte 19.05.21.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Gartner Lunds Hage 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.05.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 23 boligseksjoner på eiendommen gnr. 415, bnr. 274 i Trondheim kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- tilleggsdel bygg
- tilleggsdel grunn

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. Bruksareal fra tegning kan avvike fra faktisk areal, og eierbrøken kan således ikke legges til grunn for faktisk areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. 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, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen/utearealer som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Hagedel i tilknytning til den enkelte seksjon er organisert som tilleggsdel bygg eller tilleggsdel grunn iht seksjonsbegjæring.

Seksjonseier pålegges vedlikeholdsansvar for angitt areal og skal dekke kostnadene i sin helhet knyttet til dette. Seksjonsgrensen går midt i hekker/skillevegger mellom seksjoner, og den enkelte seksjonseier er ansvarlig forbruk/vedlikehold/klipping etc for sin del av hekker/skillevegger etc. Oppfyller ikke seksjonseier vedlikeholdsplikten kan styret for seksjonseiers regning utføre nødvendig vedlikehold.

Seksjonseier plikter å søke styret/årsmøte om enhver endring av arealets opprinnelige utforming herunder:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, bod, beplantning, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Arealet må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan avklares med Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser, boder og felles utomhusområder

4-1 Organisering av parkeringsplasser og boder

(1) Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4 gnr. 415 bnr. 270/273, som har egne vedtekter. Parkeringseiendommen er/vil bli fradelt som anleggseiendom, egen volumeiendom. Seksjonseiere som har rett til parkering i parkeringskjeller får rettigheten sikret ved tinglyst realandel i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4. Seksjonseier blir etter dette sameier i garasjesameiet og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet. Sameiet Gartner Lunds Hage 1, gnr. 415 bnr. 274, har tinglyst rett til adkomst gjennom heis/heishus i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4 gnr. 415 bnr. 273 og må derfor dekke sin forholdsmessige del av kostnadene til drift og vedlikehold av heis/heishus.

(2) Realandel tinglyst for parkering kan selges og overskjøtes til andre innenfor de eiendommer som har rettigheter til Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4. Realandel kan ikke selges til andre som ikke skal ha tilknytning til sameiet. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon og som representerer bod, kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra

den enkelte seksjon. Det blir utarbeidet egne vedtekter for realsameiet parkeringskjeller (Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4) som regulerer forholdet mellom eierne.

4-2 Organisering av felles utomhusarealer
(1) Samtlige seksjoner eier en ideell andel i felles utomhusområder Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2, gnr. 415 bnr. 178 som er felles grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Dette er organisert ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon. Seksjonseier blir etter dette sameier og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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 til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, 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 felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(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 heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dette gjelder kostnader forbundet med kabel-

TV/bredbånd, samt felleskostnader til realsameiene. Disse kostnadene fordeles med lik andel på alle seksjoner.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes 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 besluttes 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 av bruksenheten (utkastelse)

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 av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. 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.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av

seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(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 stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

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

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte 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 alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

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 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(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 styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. 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 stedet 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 på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

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 årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) 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. 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) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) 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 seksjonseiernes 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 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. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

12. Prosjektet Nye Lilleby

Prosjektet er planlagt gjennomført i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 1100 boliger.

Selger/utbygger fastsetter egne vedtekter for sameiene for felles utomhus- og parkeringsseiendom. Sameiet Gartner Lunds Hage 1 vil være forpliktet av disse vedtektene, herunder forpliktet til å betale sin andel av kostnadene til drift og vedlikehold av anleggseiendom og opparbeidede utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet. Sameiet andel av disse kostnadene vil inngå i felleskostnadene, jf § 6.

Inntil utbyggingsprosjektet «Nye Lilleby» er ferdig utbygget er Sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som evt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Sameierne må påregne at det kan bli rokeringer av tildelte parkeringsplasser på grunn av bygningsmessig arbeid i parkeringskjeller.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

Vedtekter

for

Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2

Vedtatt på sameiermøte den 08.06.21

§ 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Nye Lilleby Fellesareal 2.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, forvalte felles uteoppholdsareal, lekeområder, sykkelparkering, adkomstarealer, felles utomhus belysning og andre fellesfunksjoner for hele eiendommen gnr. 415 bnr. 178 i Trondheim kommune.

2.2 Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene og parkeringssameiene i prosjektet Nye Lilleby, i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (eierseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2 sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom.

Eierandelen tilsvarer 1 ideell andel per matrikkelenhet. Nevner utvides trinnvis iht. utvidelsen av Eiendommen (utbygging av nye byggetrinn). Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på årsmøte. Sameierne er seksjonseierne i følgende eiendommer:

	Gnr./Bnr.	Sameierbrøk
Sameierne i Sameiet Verkstedgården 1	415/271	46/321
Sameierne i Sameiet Gartner Lunds Hage 1	415/274	23/321
Sameierne i Sameiet Verkstedgården 2	415/282	56/321
Sameierne i Sameiet Ståltaugen 1	415/293	36/321
Sameierne i Sameiet Ståltaugen 2	415/294	36/321
Sameierne i Sameiet Gartner Lunds Hage 2	415/287	10/321
Sameierne i Sameiet Tårn 12	415/288	53/321
Sameierne i Sameiet Verkstedgården 3	415/289	61/321

3.2 Sameiets eiendom er gnr. 415 bnr. 178 i Trondheim Kommune. Sameiets område er definert jf vedlagte kart - se eget vedlegg 1. Uteoppholdsarealet omfatter felles areal for lek, ferdsel, opphold vei, adkomst, benker, sitteplasser, lekeapparater, m.m.

Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i fellesarealet, er ferdigstilt, innehar utbygger Lilleby Eiendom AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. § 13. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Sameiets område skal tjene som fellesareal for samtlige sameiere, og samtlige sameiere har rett til å bruke felles uteoppholdsarealet til det er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder lek, opphold, gang- og adkomst.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2-1 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 er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. §10.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

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

§ 6 Betaling av felles utgifter

6.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive eierseksjonssameierne som sameier tilhører eller direkte til sameier. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiet så skal eierseksjonssameiet kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

6.2 Som kostnader på sameiets område anses blant annet:

- Kostnader til drift og vedlikehold, jf § 2.1
- Vedlikehold av felles veier, snøbrøyting, sandstrøing, gatebelysning m.m
- Forsikring, f. eks. ansvar for felles lekeplasser
- Eiendomsskatt og kommunale avg
- Belysning
- Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og eventuelle styrehonorar

§ 7 Ordinært sameiermøte

7.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for

medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.2 Styret i det enkelte boligsameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

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

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

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

7.6 Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

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

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

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

8.1 Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

§ 9 Sameiets styre

9.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-6 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene som ligger tilhørende til eiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §13

9.2 Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i boligsameiet, må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

9.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre

instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

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

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

9.6 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 og godkjenning av styret.

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

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

§ 10 Ordensregler

10.1 Styret kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§ 11 Diverse bestemmelser

11.1 Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Sameiet Fellessameie plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 12 Oppløsning.

12.1 Sameiet kan ikke oppløses.

§ 13 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

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

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Lilleby Eiendom AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

   Etter hvert som boligsameiene ferdigstilles er det aktuelt at styret kan suppleres med representanter fra hvert boligsameie.

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas

etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunaleavg., forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht pro & contra avregning.

oOOo

ORDENS REGLER FOR
SAMEIET LILLEBY PARKERINGSKJELLER 4

Disse vedtekter er fastsatt av sameiermøtet avholdt 21.04.2022

Alle sameiere og brukere av sameiets eiendom forplikter å rette seg etter disse regler. Sameiets eiendom er gnr 415 bnr 270 i Trondheim Kommune.

1. INNLEDNING

1.1. Ordensreglenes formål er å skape trygge og ensartede regler for sameierne i sameiet.

1.2. Reglene gjelder for alle brukere i sameiet, herunder også evt leietakere.

1.3. Sameierne er ansvarlig for å videreformidle ordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere evt. megler om eksisterende ordensregler og vedtekter ved salg av sameieandel.

1.3.1. Eier av sameieandel er forpliktet til å overlevere alle nøkler og port åpnere til garasjen, ved salg av sameieandelen.

1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. MELDEPLIKT

2.1. Sameiere og brukere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Oppdages det mangler på garasjeanlegget må styret kontaktes omgående.

2.2. Ved innbrudd eller tyveri bes det om at sameiere og brukere melder i fra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

3. FELLESAREAL I GARASJEANLEGG

3.1. Alle inngangsdører til parkeringskjelleren skal til enhver tid være låst. Garasjeporten skal være lukket.

3.3. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer eller lagre private eiendeler i forbindelse med tildelt parkeringsplass, dette gjelder også øvrige fellesarealer som ganger, trapperom og utenfor boder.

3.4. Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute, i privat bod eller på anvist plass i garasjeanlegg.

3.5. Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt i parkeringskjelleren. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er heller ikke tillatt.

3.6. Røyking er forbudt i hele garasjeanlegget.

4. PARKERING
4.1. Parkering i garasjeanlegget må foretas i tråd med gjeldende vedtekter, samt nærværende ordens regler fastsatt av styret. Parkering kan kun skje på tildelt plass.

4.2 Parkering skal kun foretas på oppmerkede plasser.

4.3. Det er ikke tillatt å parkere ikke kjørbare motorkjøretøy (båter, hengere etc) i garasjeanlegg eller på fellesarealene forøvrig. Disse vil bli fjernet for eiers regning og risiko uten foregående varsling.

4.4. Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy som ikke får plass innenfor oppmerket felt.

4.5. Oppbevaring av ting og utstyr, som blant annet bildekk skal skje i egen bod. Tomgangskjøring er forbudt, bl.a på grunn av fare for utløsing av brannalarm.

4.6. Utleie av parkeringsplasser skal godkjennes av styret jf. sameiets vedtekter. Utleie og salg kan kun skje innenfor beboere tilknyttet sameiet.

4.7 Det står styret fritt å engasjere privat kontroll/borttauingsfirma dersom bestemmelsene ikke overholdes. Alle kostnader forbund styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på parkeringsreglene.
et med eventuell kontrollavgift/borttauing belastes bilens eier etter privatrettslige regler.

5. UTTAK AV STRØM
5.1. Det er ikke tillatt å lade elbiler i garasjeanlegget, utover de som har installert egen oppkobling til El bil.

5.2. Felles strømuttak i parkeringskjelleren skal kun benyttes i kortere perioder av gangen.

6. BOD
6.1. Lagring i bodene skal ikke overstige makshøyde, slik at dette kommer i konflikt med bl.a sprinkleranlegg.

6.2. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

7. SYKKELPARKERING
7.1. Hver seksjonseier plikter å holde sin parkeringsplass og fellesarealer tilhørende boder ryddig, og fri for søppel. Sykler og andre løse gjenstander som oppbevares på parkeringsplassene skal flyttes når styret varsler om garasjevask for å tilrettelegge for feiebil. Det skal ikke hensettes ting i ganger.

8. SIKKERHET
8.1. Garasjeporten og dører inn til anlegget skal holdes stengt til enhver tid. Mistanke om uvedkommende i garasjen skal umiddelbart varsles til styret.

Portåpnere eller kodebrikker må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjen eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet portåpner/brikke må straks meldes til styret.

Gassbluss, primus, skibrenner, spraybokser eller andre gassbeholdere skal aldri oppbevares i kjeller. Dette gjelder også større mengde brannfarlig væske. Er du i tvil, sjekk med DSB eller https://www.sikkerhverdag.no/ eller ta kontakt med styret. 8.

Fartsgrense 15 km/t gjelder i hele garasjen. Bilførere anmodes om å utvise stor aktsomhet generelt da det kan være barn og husdyr i garasjen

9. ENDRINGER

9.1. Styret kan endre disse ordensreglene dersom dette er nødvendig for opprettholde eiendommens og brukernes sikkerhet og ro og orden.

Husordensregler for Sameiet Gartner Lunds Hage 1

Vedtatt med alminnelig flertall på årsmøtet den 28.05.2022

Endret på årsmøtet den 23.05.2023.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Gartner Lunds Hage 1. Disse husordensreglene kan endres ved alminnelig flertall på sameiets årsmøte.

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eierseksjonssameiet, og mellom naboer. I tillegg er hensikten å verne om eiendommens anlegg og felles utstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver seksjonseier plikter å påse at rekkehuset brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og mellom 23.00 og 09.00 i helgene.

Ved større private arrangement bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket så langt det lar seg gjøre under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje med mer) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Det er ikke tillatt å røyke i heis/garasjeanlegg, eller øvrige fellesområder innendørs.

Beboerne skal påse at fellesdører til garasjeanlegg/boder er låst til enhver tid. Beboere skal ikke slippe inn ukjente i fellesanlegget.

Ved oppsetting og bruk av midlertidige installasjoner eller utstyr (som f.eks. trampoline eller lekestativ) på egen eiendom, som kan være til sjenanse for andre, skal dette avklares med berørte naboer og styret før det settes opp. Ved uenighet mellom beboere avgjør styret saken.

3. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt.

Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egen avfallscontainer. Hvis det ikke er plass til avfallet i containeren, skal det oppbevares i husstanden til containeren er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Papp, papir, plast, glass og metall skal kastes i særskilt container. For å unngå tilstrømming av skadedyr, må sør omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal

BESKYTTET

ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor søppelcontainer, og bør unngås utenfor egen inngangsdør.

Farlig materiale, herunder giftig materiale, eksplosiver og brennbar væske, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr o.l. må ikke oppbevares i bodene. Gassflasker må oppbevares forskriftsmessig.

4. Solskjerming og faste installasjoner

Seksjonseier skaffer seg eventuell solskjerming for egen regning. Styret må godkjenne all utvendig solskjerming før denne settes opp. Styret kan vedta hvilken solskjerming som skal godtas i sameiet. Dersom seksjonseiere setter opp forhåndsgodkjent solskjerming er det ikke behov for samtykke fra styret.

Øvrig fast installasjon på fasade skal avklares med styret på forhånd.

5. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo væres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som hen påfører eiendommen. Beboere oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

6. Arbeider krever autorisert personell

Eier er ansvarlig for at arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, utføres i henhold til forskrifter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig repareres. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask eller toalett slik at avløpsrør tilstoppes.

Elektrikerarbeid skal uføres av autoriserte elektrikere.

7. Felles kabel-TV/bredbånd

Sameiets kabel-TV/bredbåndanlegg eies av sameiet, og styret disponerer anlegget.

8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i andelen hen rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

9. Innmelding av feil

BESKYTTET

Feil ved heiser, garasjeport og annet felles utstyr meldes til styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/reparasjoner på boligsameiets utstyr.

10. Kjøring i eierseksjonssameiet

Kjøring i mellom rekkehusene skal begrenses til et minimum. Nødvendig nyttekjøring og varelevering er selvsagt greit. Ta hensyn til at det er barn som leker i gatene. Det er ingen parkering tilgjengelig, så kjøretøy må fjernes når varer er levert. Gjesteparkering skal kun skje på anviste plasser.

11. Dyrehold

Hovedregelen er at dyrehold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige beboere.

12. Parkering

Garasjeanlegget er organisert som en egen eiendom, gnr. XX nbr. XX, med egne vedtekter og ordensregler. Hver seksjon har egne, faste parkeringsplasser.

13. Utleie

Ved utleie av boenheten, er det eiers ansvar å påse at leietaker er kjent med, og overholder, vedtekter og ordensregler.

Eier plikter å opplyse styret om hvem som bruker enheten, slik at styret har kontaktinfo til eventuelle leietakere.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende.

14. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på runn av andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til naboen selv.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

BESKYTTET

15. Erstatningsansvar

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen uaktsomhet på sameiets fellesareal. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til boligen og fellesareal. Skader som påføres eierseksjonssameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

BESKYTTET

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Gartner Lunds Hage 1

Organisasjonsnummer: 927337436
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 11. juni kl. 18:00 til 14. juni kl. 18:00 og møtet ble avholdt 11. juni 2024, Havet, Strandveien 104.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Trond Sørgjerd velges som møteleder
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Christine Holum og Victoria Tharmalingam er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 34.500,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 34.500,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal styret bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styremedlemmer velges for to år i gangen, vara i ett år.

Siden sameiets opprettelse har det vært en vara, men vedkommende har deltatt i styrets arbeid på lik linje med ordinære medlemmer. Styret ser det derfor som hensiktsmessig at alle styremedlemmer er "ordinære".

Christine Holum og Victorien Prot sine perioder er ferdig og vi trenger da to nye medlemmer. For å ivareta kjønnsbalanse håper vi på minst ett nytt kvinnelig medlem.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Victorien Prot (14 stemmer)
Kristoffer Sandvik (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Victorien Prot
Kristoffer Sandvik

SAMEIET GARTNER LUNDS HAGE 1
ORG.NR. 927 337 436, KUNDENR. 2491

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	531 048	515 592	531 000	531 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**531 048**	**515 592**	**531 000**	**531 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 865	-5 760	-4 865	-4 865
Styrehonorar	4	-34 500	-34 500	-34 500	-34 500
Revisjonshonorar	5	-6 738	-6 418	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-37 565	-36 120	-38 000	-40 000
Konsulenthonorar	6	-16 563	-15 231	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-62 791	-44 888	-51 200	-71 000
Forsikringer		-48 404	-44 605	-49 100	-55 000
Kommunale avgifter	8	-9 102	-10 312	-11 000	-11 000
Energi/fyring	9	-38 655	-30 216	-30 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-154 434	-133 819	-139 380	-162 000
Andre driftskostnader	10	-7 573	-12 582	-14 000	-14 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-421 189**	**-374 452**	**-389 545**	**-450 365**
DRIFTSRESULTAT		**109 859**	**141 140**	**141 455**	**80 635**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 770	2 072	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**11 770**	**2 072**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**121 629**	**143 212**	**141 455**	**80 635**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		121 629	143 212		

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

SAMEIET GARTNER LUNDS HAGE 1
ORG.NR. 927 337 436, KUNDENR. 2491

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 436	55
Forskuddsbetalte kostnader		63 610	58 440
Driftskonto OBOS-banken		122 363	209 462
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	153
Sparekonto OBOS-banken		432 959	241 844
SUM OMLØPSMIDLER		**621 368**	**509 955**
SUM EIENDELER		**621 368**	**509 955**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		587 444	465 814
SUM EGENKAPITAL		**587 444**	**465 814**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 871	8 312
Leverandørgjeld		19 853	14 867
Skyldige offentlige avgifter		0	264
Annen kortsiktig gjeld	12	3 200	20 698
SUM KORTSIKTIG GJELD		**33 924**	**44 140**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**621 368**	**509 955**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 28.05.2024
Styret i Sameiet Gartner Lunds Hage 1

Trond Sørgjerd /s/ Line Fludal Heimstad /s/ Christine Holum Selboe /s/

Jan Joakim Weibull /s/

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	391 668
Kabel-TV	139 380
Bod	60 444
Parkering	120 888
Overført SE Nye Lilleby Parkeringskjeller 4 (bod+parkering)	-181 332
Kontingent utomhus	41 400
Overført SE Nye Lilleby Fellesareal 2 (kontingent utomhus)	-41 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**531 048**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 865
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 865**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 34 500.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 738.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
Andre konsulenthonorarer fra Rambøll Norge AS, lydmålinger	-13 813
SUM KONSULENTHONORAR	**-16 563**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-18 689
Drift/vedlikehold elektro	-5 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 233
Drift/vedlikehold heisanlegg	-7 213
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 031
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-62 791**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-9 102
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-9 102**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-38 655
SUM ENERGI / FYRING	**-38 655**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-500
Andre fremmede tjenester	-743
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 713
Velferdskostnader	-417
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-7 573**

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**415**	**274**	**0**	**1**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 415/274
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
415 / 271
415 / 282
415 / 12
7035700
415 / 290 / 0 / 13
415 / 274 / 0 / 7
415 / 290 / 0 / 14
415 / 290
415 / 290 / 0 / 11
415 / 274 / 0 / 6
415 / 274 / 0 / 4
415 / 274 / 0 / 2
415 / 245
415 / 290 / 0 / 13
415 / 290 / 0 / 1
415 / 290 / 0 / 2
415 / 290 / 0 / 3
415 / 270
415 / 274
415 / 274 / 0 / 8
415 / 285
415 / 274 / 0 / 10
415 / 274 / 0 / 12
415 / 274 / 0 / 14
415 / 178
50m
N=7033633.77


415/274 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
415 / 271
415 / 282
415 / 12
7035700
415 / 290 / 0 / 13
415 / 274 / 0 / 7
415 / 290 / 0 / 14
415 / 290
415 / 290 / 0 / 11
1
2
5,10
415 / 274 / 0 / 6
415 / 274 / 0 / 4
415 / 274 / 0 / 2
415 / 245
415 / 290 / 0 / 13
415 / 290 / 0 / 1
415 / 270
415 / 274
4
3
5,10
415 / 290 / 0 / 2
415 / 290 / 0 / 3
415 / 274 / 0 / 8
415 / 285
415 / 274 / 0 / 10
415 / 274 / 0 / 12
415 / 274 / 0 / 14
415 / 178
50m
N=7033633,77

Areal og koordinater

Areal: 39,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035680,05 Øst: 571865,04

Ytre avgrensning

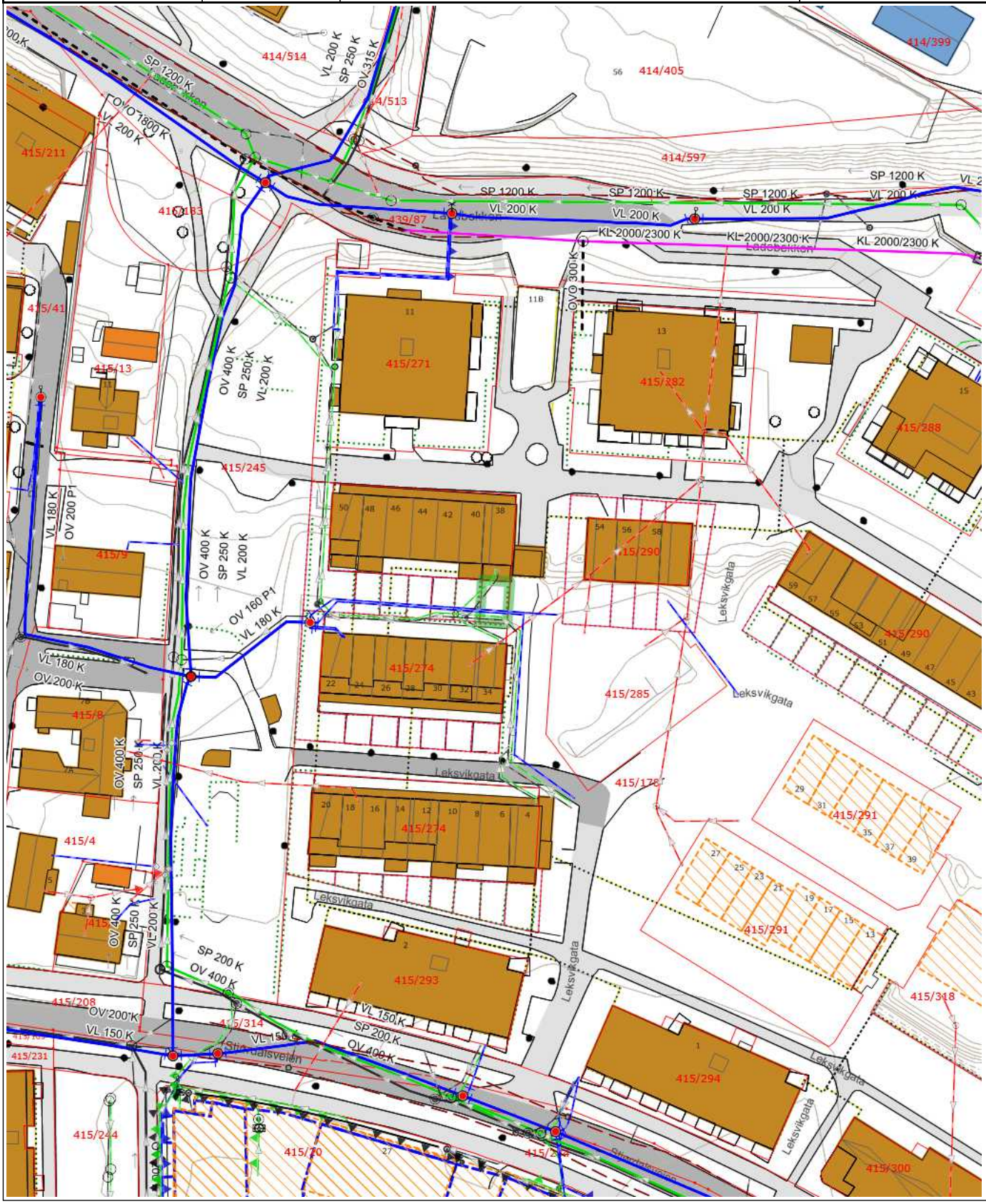
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035684,09	571862,75	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,10	Ikke hjelpelinje		10	
2	7035683,76	571867,84	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			7,77	Ikke hjelpelinje		10	
3	7035676,01	571867,33	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,10	Ikke hjelpelinje		10	
4	7035676,34	571862,24	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			7,77	Ikke hjelpelinje		10	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 274	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Leksvikgata 38 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

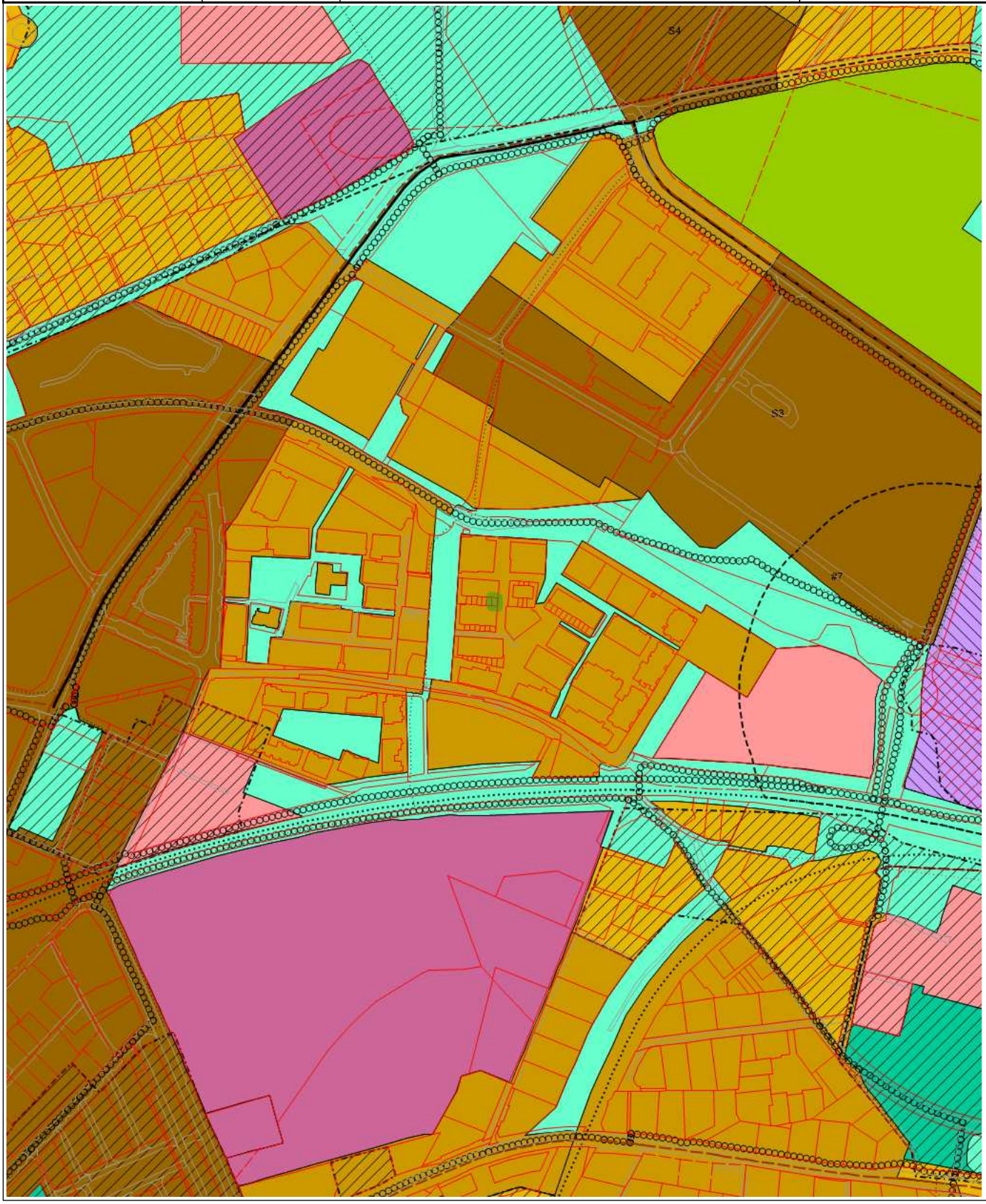
- Innmålt tre
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Byggetiltak
- Godkjent delesak - Ikke matrikelført (linje)
- Takoverbygg
- Bolig
- Bygning under bakken
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Trapp
- Seksjonert bruksrett
- Anleggseiendom
- Hovedteig seksjonert eiendom
- Seksjonert grunneiendom
- Eiendomsinfo

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

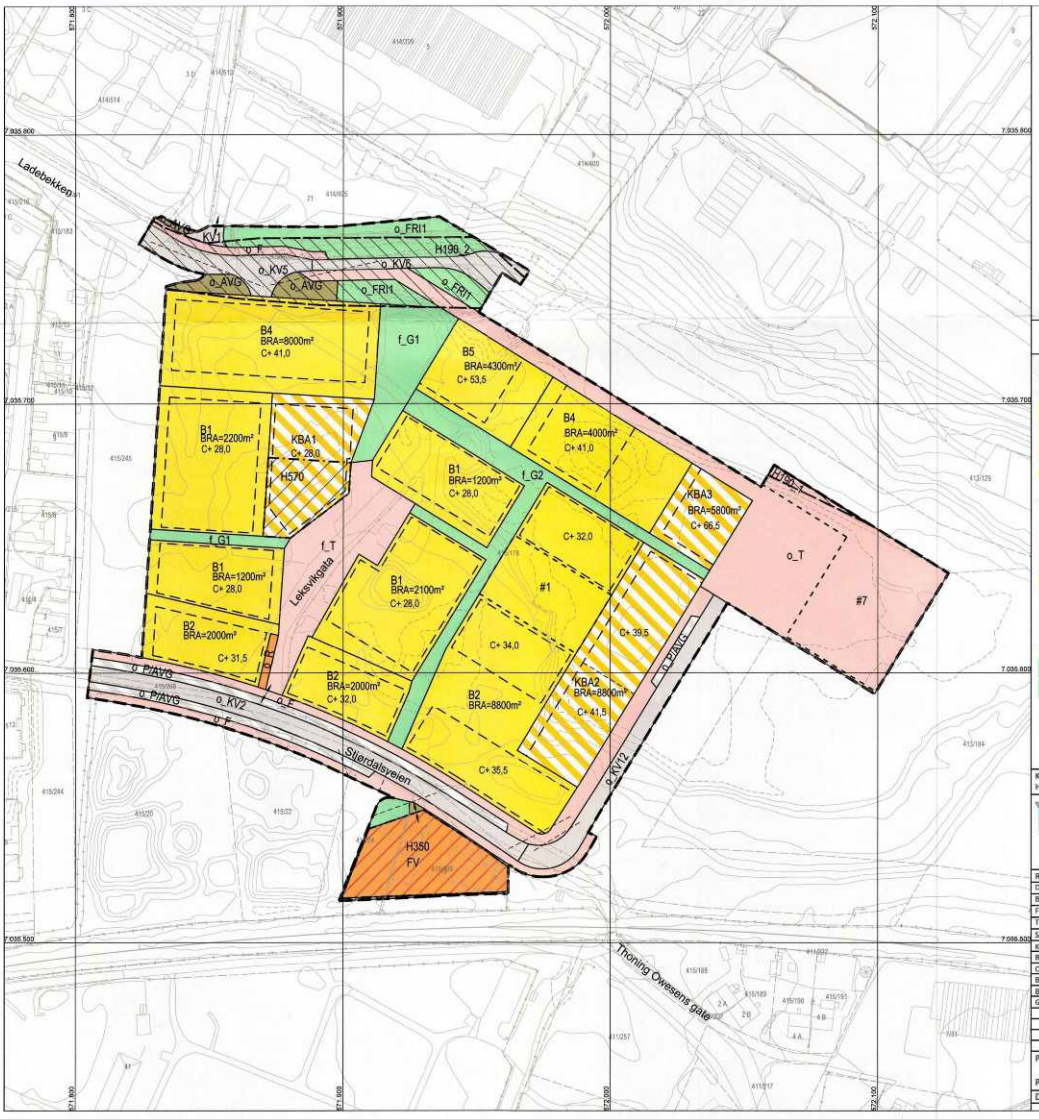
Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 274	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Leksvikgata 38 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:16/26980 r20160031

Lillebyområdet B4, gnr/bnr 415/178 m.fl.

Detaljregulering med bestemmelser

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

Møte 06.09.2018 og saksnummer 129/18 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær

TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse (1110)
- Fjernvarmeanlegg (1520)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) Bolig/forretning/tjenesteyting/bevertning

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2800) Parkering/annen veggrunn-grønt

3. GRØNNSTRUKTUR
- Grønnstruktur (3001)
- Friområde (3040)

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
- Bevaring kulturmiljø (570)

FARESONE
- Brann-/Eksplosjonsfare (350)

SIKRINGSSONE
- Andre sikringssoner (190)

PBL § 12-7 BESTEMMELSER
- Bestemmelsesområde #1 Felles uteoppholdsareal #7 Vannspeil(overvann)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Linje for regulert høyde
- Grense for hensynsoner
- Grense for bestemmelsesområde
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: mai 2018 | Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Lillebyområdet B4
Gnr/bnr 415/178 m.fl.

Målestokk 1:1000 (A2)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Del av f_G1 endret til f_T	07.06.2017	BH			
BRA felt B5	21.06.2017	BH			
Felt B3 endret til KBA2	15.02.2018	BH			
Til sluttbehandling	15.05.2018	BM/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	06.09.2016	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	27.06.2017	
Offentlig ettersyn	04.07.-26.08.2017	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	26.06.2018	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	23.08.2018	
Godkjent i bystyret	06.09.2018	

Plan utarbeidet av: Pir II AS

Planen er fremmet av: Veidekke Eiendom AS

Dato: 07.04.2017

Reguleringsplannr: r20160031

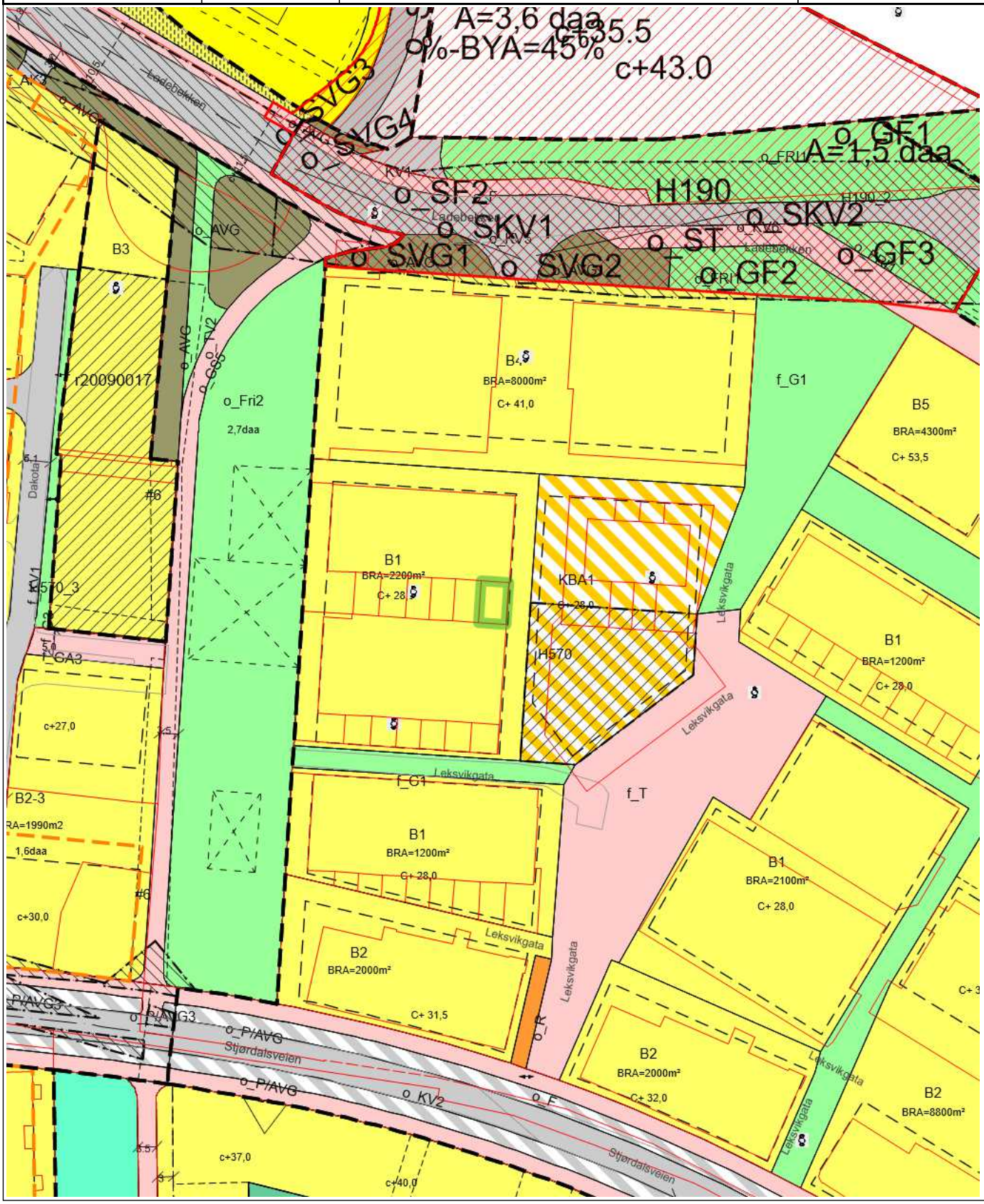
Kommunens saksnr: 16/26980

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 274	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Leksvikgata 38 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bolig
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- Grønnstruktur
- Blå/grønnstruktur
- Turveg
- Friområde
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Parkering
- Parkeringshus/-anlegg

Miljøoppfølgingsprogram Lilleby B4 r20160031

MILJØOPPFØLGINGSPROGRAM TIL 1. GANGS BEHANDLING

Pir II | Innherredsvegen 7 | 7014 Trondheim | Tlf 73 98 40 80 | **www.pir2.no**

MILJØOPPFØLGINGSPROGRAM - MOP, VEDLEGG TIL DETALJREGULERING

PROSJEKT	**r20160031 Lilleby B4**
OPPDRAGSGIVER	**Lilleby Eiendom AS**
KONTAKTPERSON	Kari Sollie
DATO	7.4.2017

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Bakgrunn for planarbeidet 4
1.1 Krav om miljøoppfølgingsprogram MOP 4
1.2 Mål og hensikt med miljøoppfølgingsprogram MOP 4
1.3 Grensesnitt mot andre plandokument 5
2 Beskrivelse av planforslaget 5
2.1 Hovedtrekk i planforslaget 5
2.2 Bebyggelsens plassering og utforming 5
2.3 Trafikkløsninger 6
2.4 Uteoppholdsareal, lekeplasser, friområder og parker 6
3 Miljøoppfølgingsprogram MOP 7
3.1 Mål og tiltak 7
3.2 Effekt og nytteverdi 10

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Krav om miljøoppfølgingsprogram MOP

Lilleby-området er regulert i r20090017 Områdeplan for Lillebyområdet, vedtatt 26.9.2013. Formålet med områdeplanen for Lillebyområdet er å skape en framtidsrettet bydel med fokus på miljø, livskvalitet og bærekraft. Bestemmeslene til områdeplanen § 3.3 Miljøoppfølgingsprogram (MOP) stiller krav om at det skal utarbeides et slikt program.

3.3 Miljøoppfølgingsprogram (MOP)

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner og senere rammesøknader skal det foreligge et Miljøoppfølgingsprogram (MOP) som skal redegjøre for hvordan miljømålene realiseres i tiltak og nødvendige avbøtende tiltak. Redegjørelsen skal omfatte angivelse av ansvar, tidsfrister og metoder samt vurdering av måloppnåelse. «Miljøprogram for Lillebyområdet», Sweco 2011 (vedlagt) bør ligge til grunn for Miljøoppfølgingsprogrammet og påfølgende miljøoppfølgingsplaner.

1.2 Mål og hensikt med miljøoppfølgingsprogram MOP

I planarbeidet på Lilleby har det gjennom hele prosessen vært et sterkt miljøfokus. Utviklere av området har definert hovedmål, satsningsområder og delmål for miljø som skal følges opp gjennom hele plan- og utbyggingsprosessen.

Hovedmål

Lillebyområdet skal utvikles med miljøvennlige og framtidsrettede løsninger som skal gi livskvalitet og attraktivitet

1. Landskap, grøntområder og rekreasjon

Ved Fesiltorget skal det etableres et vannspeil og et større grøntområde som skal gi området identitet. Det skal etableres grønnstrukturer i sørnordretning både i områdets primærstruktur og gjennom den strukturen som bygges i hvert delområde. Uteområdene skal gi mangfoldige opplevelser knyttet til blå-grønne strukturer.

2. Klima

Energiforsyning til bygningsmassen skal planlegges slik at den medfører minst mulig klimagassutslipp.

3. Energi- og ressursforbruk

Bygningsmassen skal ha framtidsrettet energibruk og materialvalg, med tanke på lavt energiforbruk og bærekraftige løsninger for avfallshåndtering.

4. Transport – tilgjengelighet og ferdsel

Området skal utvikles med lav parkeringstetthet, god kommunikasjon med kollektivtransport og et godt utviklet gang- og sykkelveinett.

Andre miljømål

Støv og støy skal være innenfor kravene i nasjonale mål, retningslinjer og forskrifter.

I utvikling av Lillebyområdet skal områdets kulturhistorie være et viktig element i identitetsbyggingen

Hensikten med dette miljøoppfølgingsprogrammet er å vise hvordan miljøfokus videreføres fra områdeplanen inn i detaljreguleringsplanen. Miljøambisjoner og tiltak for videre prosjekterings-, bygge- og driftsfasen konkretiseres, og skal følges opp videre i ramme- og igansettingssøknader for de ulike byggetrinn innenfor planområdet.

1.3 Grensesnitt mot andre plandokument

Miljøoppfølgingsprogrammet er ett av mange dokument som inngår i komplett reguleringsplanmateriale. MOP'en fokuserer direkte på måloppnåelse av målene definert i «Miljøprogram for Lillebyområdet» fra 2011, nevnt over. Selve tiltaket og ulike forhold ved området beskrives i andre dokument, som for eksempel Planbeskrivelse, Bestemmelser og ROS-analyse.

2 Beskrivelse av planforslaget

2.1 Hovedtrekk i planforslaget

Målsetningen for detaljreguleringsplanen er en struktur som gir:

1. Høy tetthet i tråd med områdeplanen, som gir en klimavennlig by og lave infrastrukturkostnader for samfunnet.
2. Attraktive byrom og variert og spennende bymiljø.
3. En demokratisk bydel med et botilbud til alle aldergrupper og inntektsnivåer.

Forslag til utbygging på felt B4 viser en bebyggelse med variert bygningshøyde og variasjon i boligtyper. Planforslaget viser både rekkehus og leilighetshus med boliger i ulike størrelser. Dette sikrer en variert befolkning og varierte aldersgrupper.

Det planlegges ca. 600 nye boliger med tilsammen ca. xx parkeringsplasser, hvorav xx % er under bakken. Det gir et område med lite biltrafikk og dermed trygge gater og uterom.

Gjennomføring:

Det planlegges boliger fra 2-16 etasjer. Utbyging vil skje med bruk av den nyeste teknologi innenfor næringen, med redusert energibruk og mest mulig miljøvennlig materialbruk. Flere av bygningene planleges gjennomført med bruk av massivtre.

2.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Situasjonsplanen under viser forslag til bebyggelse. Overordnet landskapsplan fra områdeplanen er innfelt øverst til høyre. Planområdet ligger i en overgangssone mellom byområder med svært variert bystruktur, med variasjon i orientering, tetthet og skala. Bebyggelsen har tatt opp i seg strukturer, orientering, tetthet og skala fra tilliggende områder. Stort mangfold av boligtyper og boligstørrelser gir rom for varierte husholdninger og en utjevning av levekår i bydelen.



Illustrasjonsplan som viser bebyggelse og uteareal innenfor planområdet. Illsutrasjon fra områdeplan er vist øverst til høyre.

2.3 Trafikkløsninger

Planforslaget viser samme trafikksystem som i områdeplanen. Det er beregnet en turproduksjon fra områdeplanen totalt på ca. 2700-3300 i Stjørdalsveien og 2002-3500 i Ladebekken. Det laveste turtallet kan oppnås med restriktive tiltak f.eks. lav parkeringsdekning eller plassering av parkeringstilbud langt fra bolig. Gangarealene gjennom området gir en alternativ gjennomgangsmulighet for beboere og besøkende, som også kan benyttes som skoleveg.

2.4 Uteoppholdsareal, lekeplasser, friområder og parker

Til sammen er det regulert ca. 35 dekar offentlige friområder, parker og grønnstruktur i områdeplanen. De offentlige friområdene får variert opparbeidelse som gir mulighet for ulik utfoldelse for beboere i alle aldersgrupper. I tillegg kommer felles uteareal innenfor hvert delfelt, som også vil være tilgjengelig for allmenheten. Felt B4 med boligbebyggelse er et bilfritt boligområde, der all parkering skjer i parkeringskjeller under bakkenivå.

Feltet er omkranset av offentlige friområder i vest, nord og øst. Ved nordøstre hjørne av B4 ligger det nye torget, som utformes som et offentlig åpent torg for bydelen. Fra torget og vestover planlegges det mulighet for åpne overvannsløsninger eller andre muligheter for vannelement, i samarbeid med Trondheim kommune som eier av friområdene.



Illustrasjonen viser hvordan fellesareal ved Røkeriet kan bli.

3 Miljøoppfølgingsprogram MOP

3.1 Mål og tiltak

Områdeplanens bestemmelse 3.3 forteller hva en MOP skal inneholde. I tabellen under er alle hovedmål fra «Miljøprogram for Lillebyområdet» vist og punkt i bestemmelsen besvart.

Sett inn tabell, med relevante tema, oppfølging, ev. at det er beskrevet i planbeskrivelsen, vist på ill. plan og fulgt opp i bestemmesler …

Mål	Tiltak	Metode/Milepæl	Ansvar	Kommentar
Hovedmål Lillebyområdet skal utvikles med miljøvennlige og framtidsrettede løsninger som skal gi livskvalitet og attraktivitet	Planlegging og utbygging i tråd med gjeldende planer og regelverk, og i tråd med delmål og Veidekkes egne intensjoner og miljøkrav. Bestemmelse 3.3 fra områdeplanen videreføres, og tiltak nevnt i kapittel 5 i Miljøprogrammet skal følges opp til prosjektering og SØK.	Bestemmelser i detaljregulering. SØK-Rammesøknad/ IG Gjennomføring	Reguleringsarkitekt Utbygger/Prosjekterende Utbygger/Entreprenør	Felt innenfor områdeplanen som er ferdig eller er under utbygging er attraktive i markedet, har en god variasjon og en rekke kvaliteter som er nevnt i hovedmålsettingen. Planforslag for felt B4 har stor varisajon i skala på bebyggelsen og et mangfold av uterom og gangforbindelser som kan gi

				opplevelse av «landsbyliv». Måloppnåelsen ligger an til å bli god.
1. Landskap, grøntområder og rekreasjon Ved Fesiltorget skal det etableres et vannspeil og et større grøntområde som skal gi området identitet. Det skal etableres grønnstrukturer i sør-nord-retning både i områdets primærstruktur og gjennom den strukturen som bygges i hvert delområde. Uteområdene skal gi mangfoldige opplevelser knyttet til blå-grønne strukturer.	Intensjoner i områdeplanens illustrasjonsplan videreføres i detaljreguleringsplan Bestemmelser sikrer at det kan etableres et vannspeil på torget, at det skal være god tilgjenge-lighet rundt og gjennom bolig-området og at det skal lages planer for uteområdene til SØK som viser hvilke kvaliteter som skal bygges. Overvannshånd-tering er også sikret i bestemmelsene. Ny identitet vil bli etablert gjennom gode uterom ved Røkeriet og på torget.	Bestemmelser i detaljregulering. SØK-Rammesøknad/ IG Gjennomføring Bruk	Reguleringsarkitekt Utbygger/Prosjekterende Utbygger/Entreprenør Beboere og andre	Områdeplanen stiller rekkefølgebestemmelser for at omkringliggende uterom som torg og friområder skal opparbeides samtidig med utbygging av boliger. Det sikrer at nye beboere får gode og varierte uterom allerede ved innflytting. Planforslaget har bestemmelser om hvordan overvann håndteres, inkl. hvordan dette er integrert i grønnstrukturen og at det ikke gir negative virkninger for nedenforliggende vassdrag.
2. Klima Energiforsyning til bygningsmassen skal planlegges slik at den medfører minst mulig klimagassutslipp.	-Det er vurdert hvordan energi-effektiviseringstiltak utover lovpålagte krav kan gjennom-føres med tanke på bebyggelse med lavenergi/ passivhus-standard. -Oppvarming av bygningsmassen og tappevann vil bli tilknyttet fjernvarmenettet eller andre miljø-vennlige løsninger.	SØK-Rammesøknad/ IG Gjennomføring Bruk	Utbygger/Prosjekterende Utbygger/Entreprenør Beboere	
3. Energi- og ressursforbruk Bygningsmassen skal ha framtidsrettet energibruk og materialvalg, med tanke på lavt energiforbruk og bærekraftige løsninger for avfallshåndtering.	-Energiforbruket til fremstilling av materialer skal vurderes. -Energiforbruket til transport av materialer skal vurderes -Livssyklusanalyser skal gjennomføres for å kunne vurdere materialvalg i et livsløpsperspektiv. - Det vurderes å benytte massivtre som konstruksjonsmaterialer, i stedet for betong. Avfall: Avfallssug med sortering av flere fraksjoner gir god mulighet for gjennvinning.	Bestemmelser i detaljregulering. SØK-Rammesøknad/ IG Gjennomføring Bruk	Reguleringsarkitekt Utbygger/Prosjekterende Utbygger/Entreprenør Beboere og andre	Ved utbygging vil det bli vurdert å benytte seg av tilbud fra Statkraft, som kan levere varme/tørke til byggeprosesen, noe som vil redusere CO2-utslipp. Utbygger kan bidra til reduksjon av anleggsbidrag ved å få avklart flest mulig forhold før byggestart, som plassering av

				tekniske rom, føringsveg for fjernvarmerør, fordeling av gravearbeider og bruk av fjernvarmerør til all oppvarming, inkl. baderom.
4. Transport – tilgjengelighet og ferdsel Området skal utvikles med lav parkeringstetthet, god kommunikasjon med kollektiv-transport og et godt utviklet gang- og sykkelveinett.	Intensjoner i områdeplanens illustrasjonsplan videreføres i detaljreguleringsplan Bestemmelser sikrer lav parkerings-dekning med maks antall parkerings-plasser. Gang- og sykkel-vegnettet plasseres og utformes slik at det blir attraktivt å benytte. Det vil gi god tilgjengelighet til omkringliggende servicefunksoner, arbeidsplasser og kollektivårer. Det planlegges tiltak for blant annet sykkelparkering som skal gjøre det enklere å velge «grønn transport» til erstatning for bil, i tråd med prinsipper om grønn mobilitet.	Bestemmelser i detaljregulering. SØK-Rammesøknad/ IG Gjennomføring Bruk	Reguleringsarkitekt Utbygger/Prosjekterende Utbygger/Entreprenør Beboere og andre	
Andre miljømål Støv og støy skal være innenfor kravene i nasjonale mål, retningslinjer og forskrifter.	Bestemmelser i planen sikrer at målet og funn i utredninger blir fulgt opp.	Bestemmelser i detaljregulering. SØK-Rammesøknad/ IG Gjennomføring	Reguleringsarkitekt Utbygger/Prosjekterende Utbygger/Entreprenør	Støysonekart viser at ny bebyggelse innenfor felt B4 ikke er støyutsatt med untak av et par punkter. Støyproblematikk kan enkelt løses med fasadetiltak. Basert på det vi vet om framtidig aktivitet og virksomhet, og retningslinjer for luftkvalitet, er det vurdert at luftkvaliteten er god nok og at det ikke er nødvendig med utredning av luftkvalitet.
Andre miljømål I utvikling av Lillebyområdet skal områdets kulturhistorie være et viktig element i identitetsbygginge n	Plankart, bestemmelser og godt samarbeid med Byantikvaren sikrer at Røkeriet blir et identitetsskapende element i det nye boligområdet. Høyhusbebyggelse markerer og gir ny identitet til Lilleby og det nye torget og viderefører områdekarakteren med	Bestemmelser i detaljregulering. SØK-Rammesøknad/ IG Gjennomføring	Reguleringsarkitekt Utbygger/Prosjekterende Utbygger/Entreprenør	Sentralt i felt B4 ligger Røkeriet med antikvarisk verdi med sin karakteristiske nygotiske fasade mot sørøst. Etter brann høsten 2016 er det kun fasaden som står igjen. Fasaden gir dette feltet en forankring

	vertikalitet i bygningselementen.			i historien og en egen identitet. I feltene B1-B3 har Bergs Maskin og Finnes barnehjem samme funksjon. Det største felles utearealet har gode solforhold og ligger i tilknytning til Røkeriet.

3.2 Effekt og nytteverdi

I denne fasen av prosjektet, detaljregulering, skal MOP videreføre målsetting fra Miljøprogrammet og bestemmeslene til områdeplanen, og der det er mulig, konkretisere miljøambisjonene på et mer detaljert nivå enn i områdeplanen.

Miljøfokus i de ulike fasene sørger for at miljømålene for Lillebyområdet følges opp i tråd med ambisjoner og forpliktelser.

MOP er diskutert med landskapsarkitekt, RIVA (VA-ingeniør) og utbygger, og er på den måten forankret i prosjektorganisasjonen for felt B4.

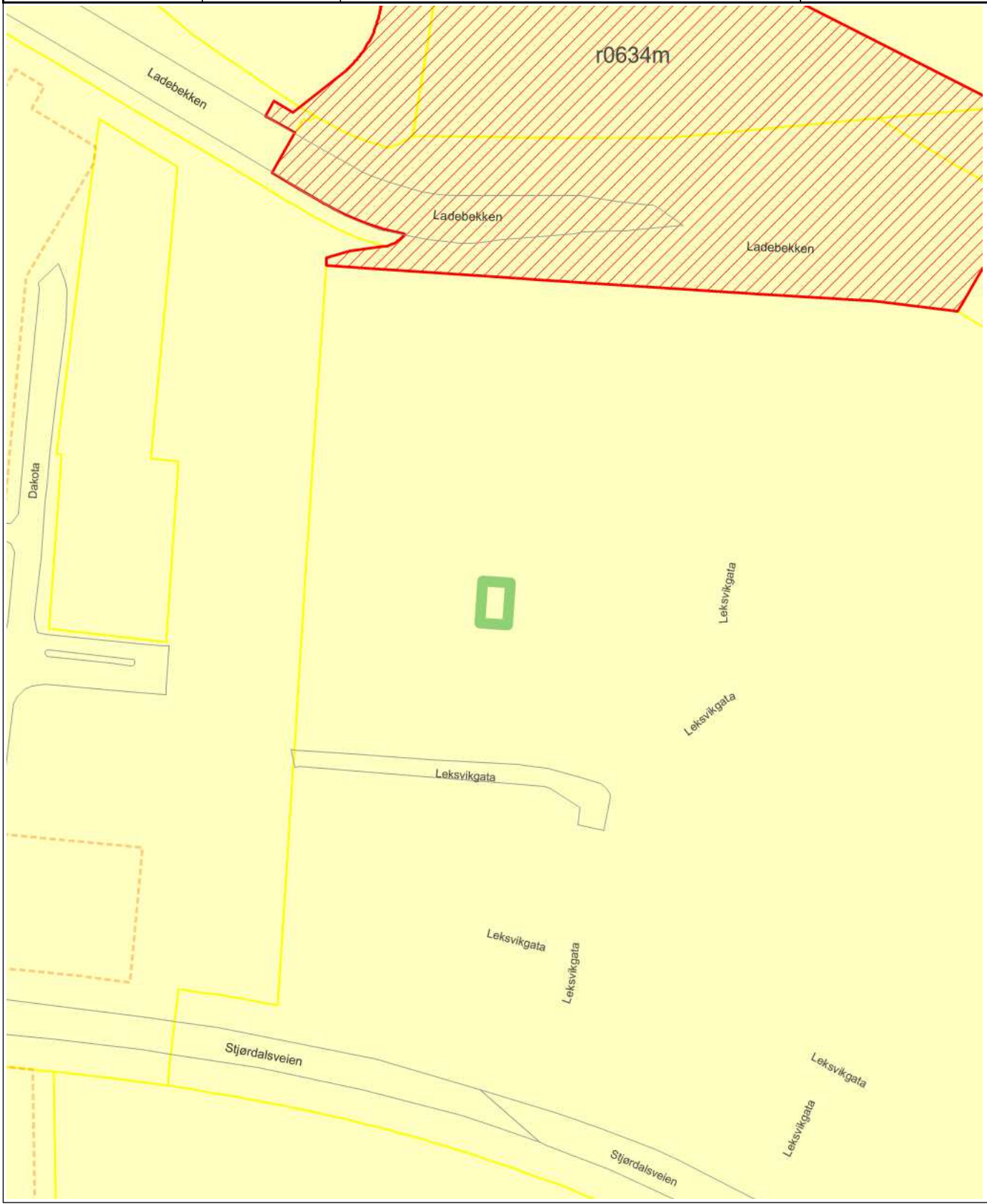
Det er viktig at alle som har byggeplaner i området deltar i videre plan- og prosjekteringsarbeid arbeidet sammen med Trondheim kommune. I utførelsesfasen blir oppfølging spesielt viktig siden det er her resultatene kommer og kan dokumenteres.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 274	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Leksvikgata 38 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Vera Gravråkmo	BYGG-20/83161 oppgis ved alle henvendelser	Petter Mordal	11.06.2021

Leksvikgata 4, 6, 8....- 50 med unntak av nr 36, midlertidig brukstillatelse for rekkehus

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/178/0/0
Bygningsnummer:	300763184, 300763233, 300763187, 300763235, 300763126, 300763229, 300763193, 300763188, 300763236, 300763191, 300763239, 300763179, 300763180, 300763177, 300763181, 300763182, 300763244, 300763248, 300763241, 300763242, 300763169, 300763173, 300763163, 300763175, 300763176
Ansvarlig søker:	VEIDEKKE ENTREPRENØR AS
Tiltakshaver:	LILLEBY EIENDOM 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

Vera Gravråkmo
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LILLEBY EIENDOM AS

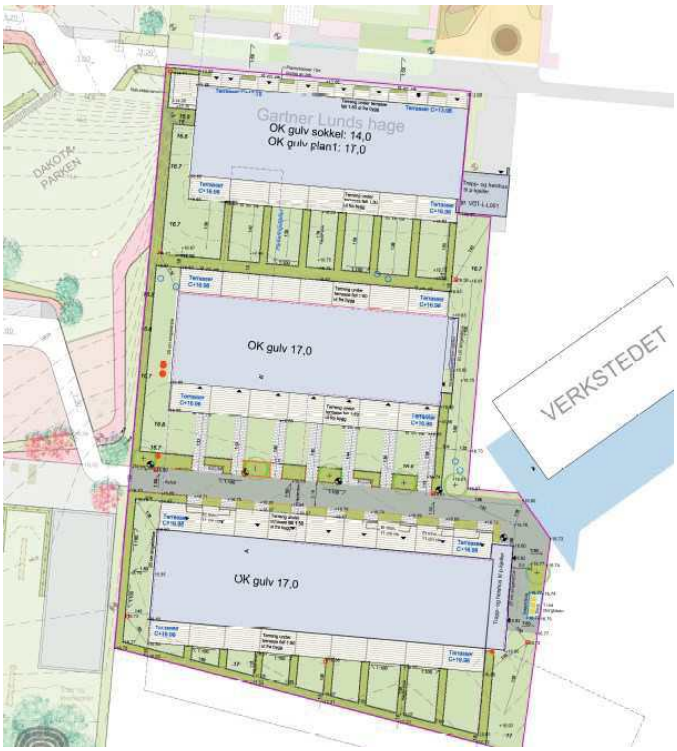
SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 14.05.2021. Søknaden er komplettert 28.05.2021, 10.06.2021 og 11.06.2021.

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



Områdeplan r20090017 og detaljreguleringsplan r20160031

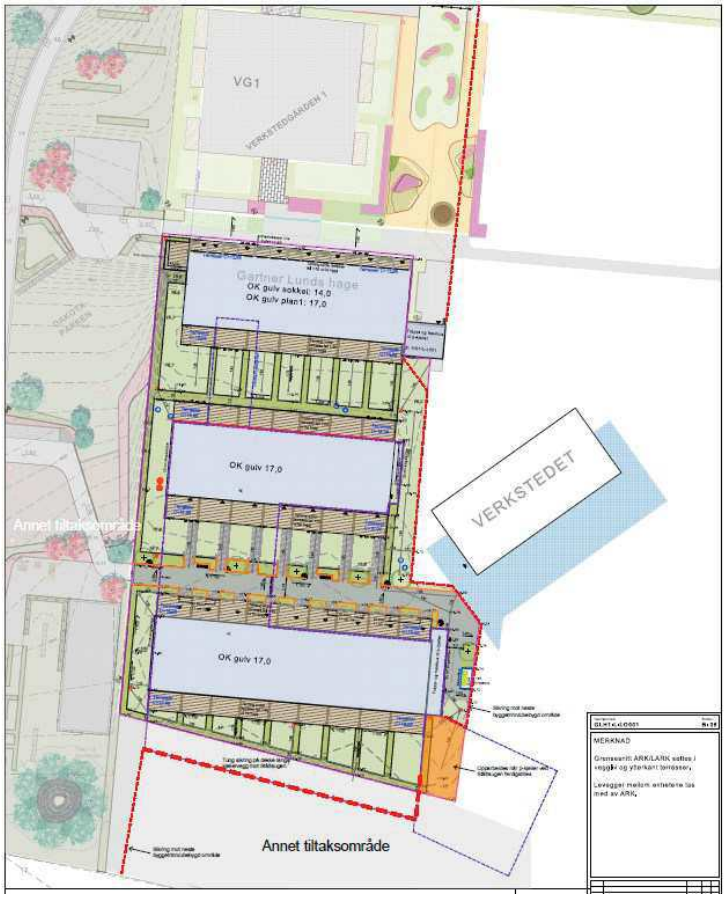


Utsnitt «Gartner Lunds Hage 1 Høyde- og elementplan» *GLH1-L-LO001 B 06, revidert 11.03.2021 (oppdatert utomhusplan)*

Tiltaket er beskrevet i vedtak med dokument nr BYGG-19/82069-5 i rammetillatelse 10.09.2019.

Søker har bekreftet 11.06.2021 at relevante rekkefølgekrav er utført. Det ble samtidig presisert at arbeider på byggene som er nødvendig for å ta byggene i bruk er utført.

Søkers redegjørelse for sikringstiltak rundt varmesentralen (Sak: 20/90183-6):
«Det er tidligere blitt gitt dispensasjon for å utføre sikringstiltak rundt varmesentral samtidig som rekkehusene bygges. Sikringstiltakene nærmer seg ferdigstillelse, og vil bli utført ila juni. Rekkehusrekke 3, som er den rekken som vender mot sør og som sikringstiltaket er berørt av (sikringsområdet treffer så vidt sørlig del av rekke 3) har innflyttingsdato 30.juni – 2. juli. Ifm med arbeidene med sikringstiltakene, samt årstiden vi er inne i, er gassanlegget tomt for gass, og vil heller ikke blir fylt på igjen før etter fellesferien. Dette betyr at risiko for utslipp ikke er tilstede pga at tankanlegget er tomt. Vi håper med bakgrunn i dette at



søknad om midlertidig brukstillatelse på Gartner Lunds Hage 1 (Leksvikgata) kan behandles uavhengig av at sikringstiltakene ikke er fullført pdd. Som nevnt blir arbeidene ferdigstilt ila juni og ferdigattest innsendt iht denne tidsplanen.»

Byggesakskontoret vurderer at bestemmelsen i dette tilfellet ikke utløser behov for dispensasjon da søker dokumenterer at sikkerheten er ivaretatt.

Plan for ferdigstillelse av utomhus vedlagt søknaden.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- rekkefølgekrav i henhold til gjeldende planer
- resterende utomhus

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 31.12.2022.

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.

Leksvikgata 38

Nabolaget Lilleby - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Lade skole (1-10 kl.) 661 elever, 38 klasser	9 min 0.7 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	18 min 1.5 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-1... 85 elever, 3 klasser	14 min 1.2 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	6 min 2.9 km
Cissi Klein videregående skole	18 min
Bybroen videregående skole 210 elever	8 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ladeveien Linje 2, 54, 106	5 min 0.4 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	8 min 0.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.7 km
Dronningens gate 62 Linje 9	9 min 3.6 km
Trondheim Værnes	30 min

BARNEHAGER

Dronning Mauds Minne barnehage (1-... 59 barn	9 min 0.8 km
Stabburet barnehage (2-5 år) 80 barn	11 min 0.9 km
Voldsminde barnehage (1-5 år) 38 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Lade	3 min
Coop Extra Lilleby	4 min

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

VARER/TJENESTER

City Lade	8 min
Apotek 1 Elefanten Lade	8 min
Lade Vinmonopol	8 min

SPORT

Lilleby skole	5 min
Jarlebanen - kgb	7 min
Flex Gym	4 min
3T-Lade	8 min

«Stille, rolig, nært det meste»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

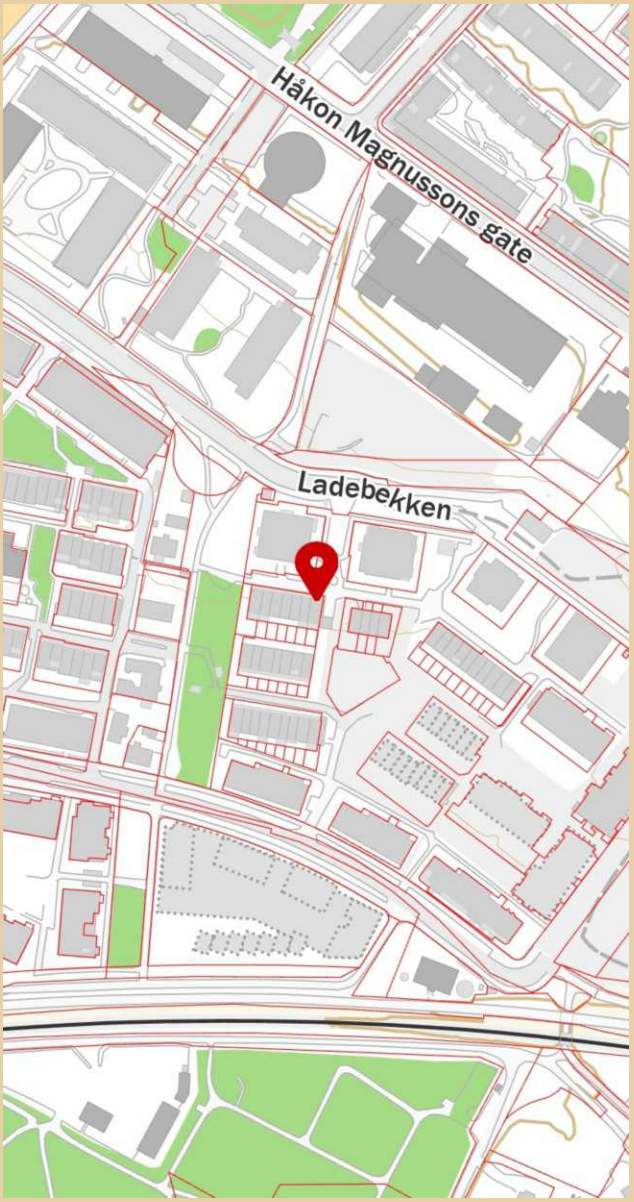
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Sykkel



FINN

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

Leksvikgata 38

Nabolaget Lilleby - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Lade skole (1-10 kl.) 661 elever, 38 klasser	9 min 0.7 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	18 min 1.5 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-1... 85 elever, 3 klasser	14 min 1.2 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	6 min 2.9 km
Cissi Klein videregående skole	18 min
Bybroen videregående skole 210 elever	8 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ladeveien Linje 2, 54, 106	5 min 0.4 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	8 min 0.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.7 km
Dronningens gate 62 Linje 9	9 min 3.6 km
Trondheim Værnes	30 min

BARNEHAGER

Dronning Mauds Minne barnehage (1-... 59 barn	9 min 0.8 km
Stabburet barnehage (2-5 år) 80 barn	11 min 0.9 km
Voldsminde barnehage (1-5 år) 38 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Lade	3 min
Coop Extra Lilleby	4 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

City Lade	8 min
Apotek 1 Elefanten Lade	8 min
Lade Vinmonopol	8 min

SPORT

Lilleby skole	5 min
Jarlebanen - kgb	7 min
Flex Gym	4 min
3T-Lade	8 min

«Stille, rolig, nært det meste»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

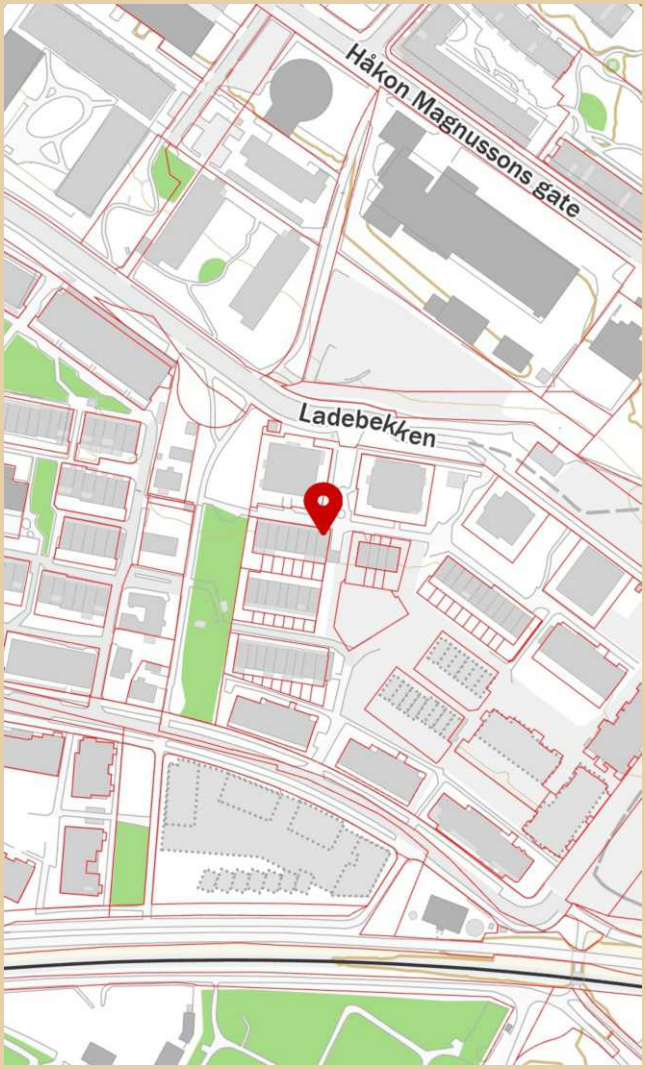
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Sykkel



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

Leksvikgata 38

Nabolaget Lilleby - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Lade skole (1-10 kl.) 661 elever, 38 klasser	9 min 0.7 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	18 min 1.5 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10... 85 elever, 3 klasser	14 min 1.2 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	6 min 2.9 km
Cissi Klein videregående skole	18 min
Bybroen videregående skole 210 elever	8 min 3.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kiwi Lilleby	5 min
Obs City Lade	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ladeveien Linje 2, 54, 106	5 min 0.4 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	8 min 0.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.7 km
Dronningens gate 62 Linje 9	9 min 3.6 km
Trondheim Værnes	30 min

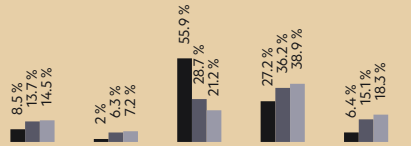
BARNEHAGER

Dronning Mauds Minne barnehage (1-5... 59 barn	9 min 0.8 km
Stabburet barnehage (2-5 år) 80 barn	11 min 0.9 km
Voldsminde barnehage (1-5 år) 38 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Lade	3 min
Coop Extra Lilleby	4 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 63/100

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

- Buss
- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Lilleby skole	5 min
Jarlebanen - kgb	7 min
Flex Gym	4 min
3T-Lade	8 min

«Stille, rolig, nært det meste»

— Sitat fra en lokalkjent

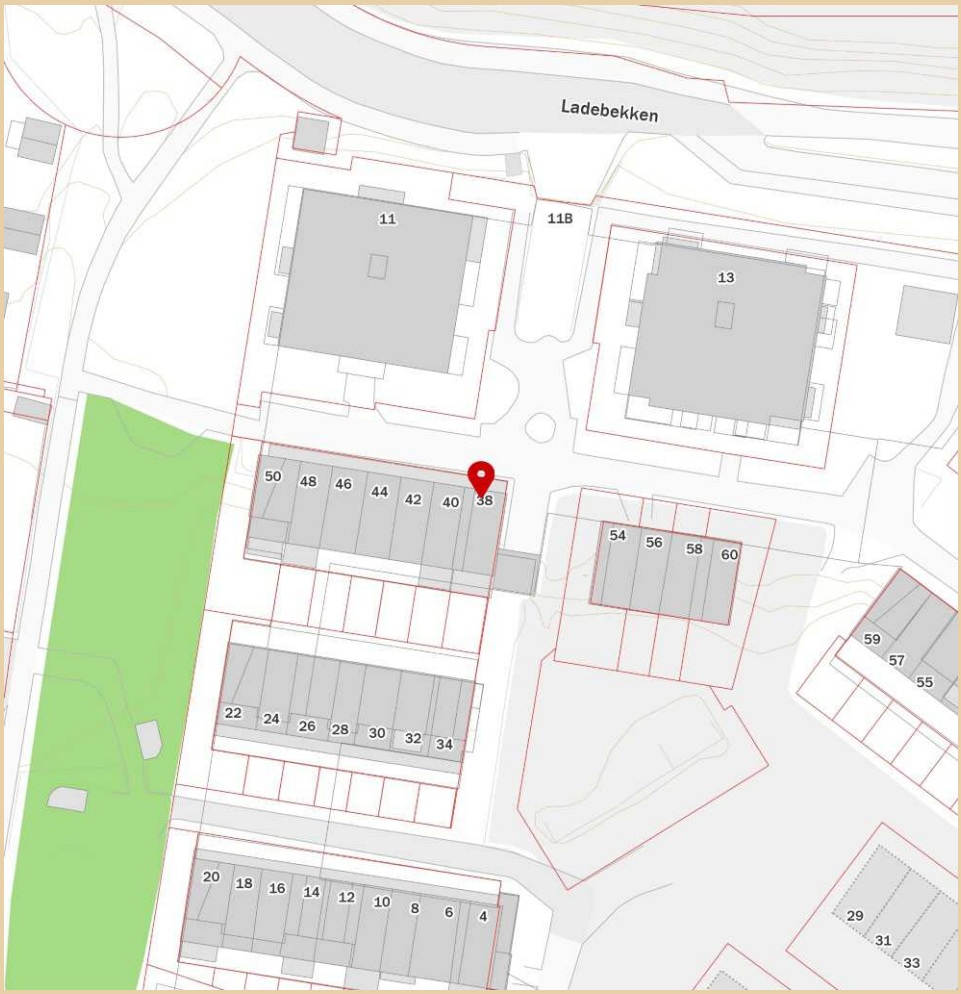
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

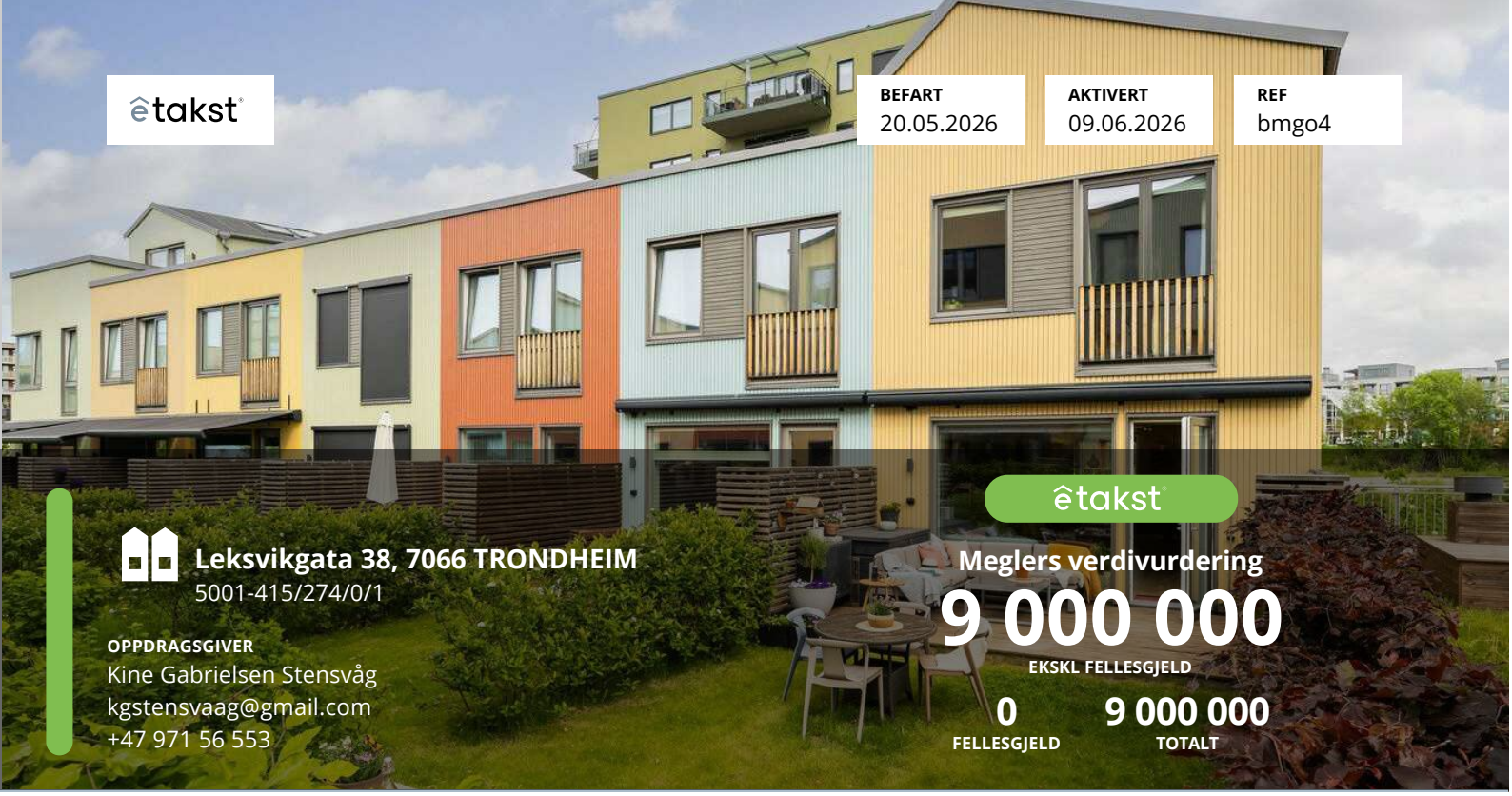
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 76/100



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



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
20.05.2026	09.06.2026	bmgo4

Leksvikgata 38, 7066 TRONDHEIM

5001-415/274/0/1

OPPDRAGSGIVER

Kine Gabrielsen Stensvåg
kgstensvaag@gmail.com
+47 971 56 553

etakst

Meglers verdivurdering

9 000 000

EKSKL FELLESGJELD

0	9 000 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveier rekkehus	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	2021
Soverom	4
Etasjer	3
Fellesutgifter	2 965
Formue	45 282

AREAL

BRA-i	149 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	12 m2	ALH	- m2

EGENSKAPER

Parkering.

Energimerke: Ukjent

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Dakota 14H, 7066 Trondheim	25.10.2024	8 325 000	0	8 325 000	2016	144 m²
Leksvikgata 34, 7066 Trondheim	15.03.2025	8 650 000	0	8 650 000	2021	144 m²
Dakota 14E, 7066 Trondheim	03.07.2025	8 300 000	0	8 300 000	2016	119 m²

Stilfullt enderekkehus fra 2021 med stor solrik hage. Eksklusivt kjøkken. Svært mye lagring. Vannbåren varme. P-plass.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

MEGLER

Robert Hopen
robert.hopen@privatmegleren.no
+4747670094

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Leksvikgata 38, 7066 Trondheim
Gnr. 415, Bnr. 274, Snr. 1, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260208

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Robert Hopen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 476 70 094

E-post: robert.hopen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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