PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

PEDER FALCKS VEG 7

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251021

Selger 1 navn
Lene Christin Olsen

Gateadresse
Peder Falcks veg 7

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7044

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 3001508

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251021

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll i forbindelse med nybygg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1642510 21

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1642510 21

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164251021

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Christin Olsen	103720078b4c9a8f40e3b a4b26abb11b00391c76	16.06.2025 07:10:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251021

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

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Peder Falcks veg 7

7044 TRONDHEIM

5001/6/47/36/0/0

Rapportdato

18.06.2025

TG 0	7
TG 1	0
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	0

PEDER FALCKS VEG 7 - 5001/6/47/36/0/0

Befaring utført den 23.05.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

PEDER FALCKS VEG 7 - 5001/6/47/36/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

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.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

PEDER FALCKS VEG 7 - 5001/6/47/36/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

PEDER FALCKS VEG 7 - 5001/6/47/36/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

PEDER FALCKS VEG 7 - 5001/6/47/36/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Peder Falcks veg 7 , 7044, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/6/47/36/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2024

Tomt: 0 m^2

Hjemmelshaver(e): Lene Christin Olsen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Bygget er oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Utvendige fasader fremstår med fasadeplater, trekledning og pussede overflater. Vinduer og balkongdør fremstår med 3-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med papp eller lignende.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

PEDER FALCKS VEG 7 - 5001/6/47/36/0/0

3.etasje			
Primærrom 46 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 46 m^2	**BTA** 50 m^2
Beskrivelse primærrom Entré, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

3.etasje			
BRA-i 46 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 8 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 46 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 8 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 51 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

PEDER FALCKS VEG 7 - 5001/6/47/36/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
16.06.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 20.06.2024 i kommunens saksdokumenter.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

PEDER FALCKS VEG 7 - 5001/6/47/36/0/0

3 Vinduer / dører

TG 0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør. Slette innerdører. Verandadør i tre med 3-lags isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer og dører er kontrollert og ingen avvik funnet. Fremstår med liten slitasje.
Vinduer og dører er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

PEDER FALCKS VEG 7 - 5001/6/47/36/0/0

4 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og folierte plater i himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 35 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:
Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmesssig stand.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Hjørnesluk i plast med slukrist i rustfritt stål. Mansjett ikke synlig.

PEDER FALCKS VEG 7 - 5001/6/47/36/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:
Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

PEDER FALCKS VEG 7 - 5001/6/47/36/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

PEDER FALCKS VEG 7 - 5001/6/47/36/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk over stekesone. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skorg, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Komfyrvakt installert på platetopp. Automatisk stoppekran med lekkasjeføler er installert i skap under oppvaskkum.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra kjøkkenvask. Ingen skader eller avvik avdekker på innredning. Liten bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

PEDER FALCKS VEG 7 - 5001/6/47/36/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
I overskap over stekesone på kjøkken.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen er tilknyttet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørstokker er installert i skap over toalett på badet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

PEDER FALCKS VEG 7 - 5001/6/47/36/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

PEDER FALCKS VEG 7 - 5001/6/47/36/0/0

7 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Entré

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ikke installert varmtvannsbereder i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

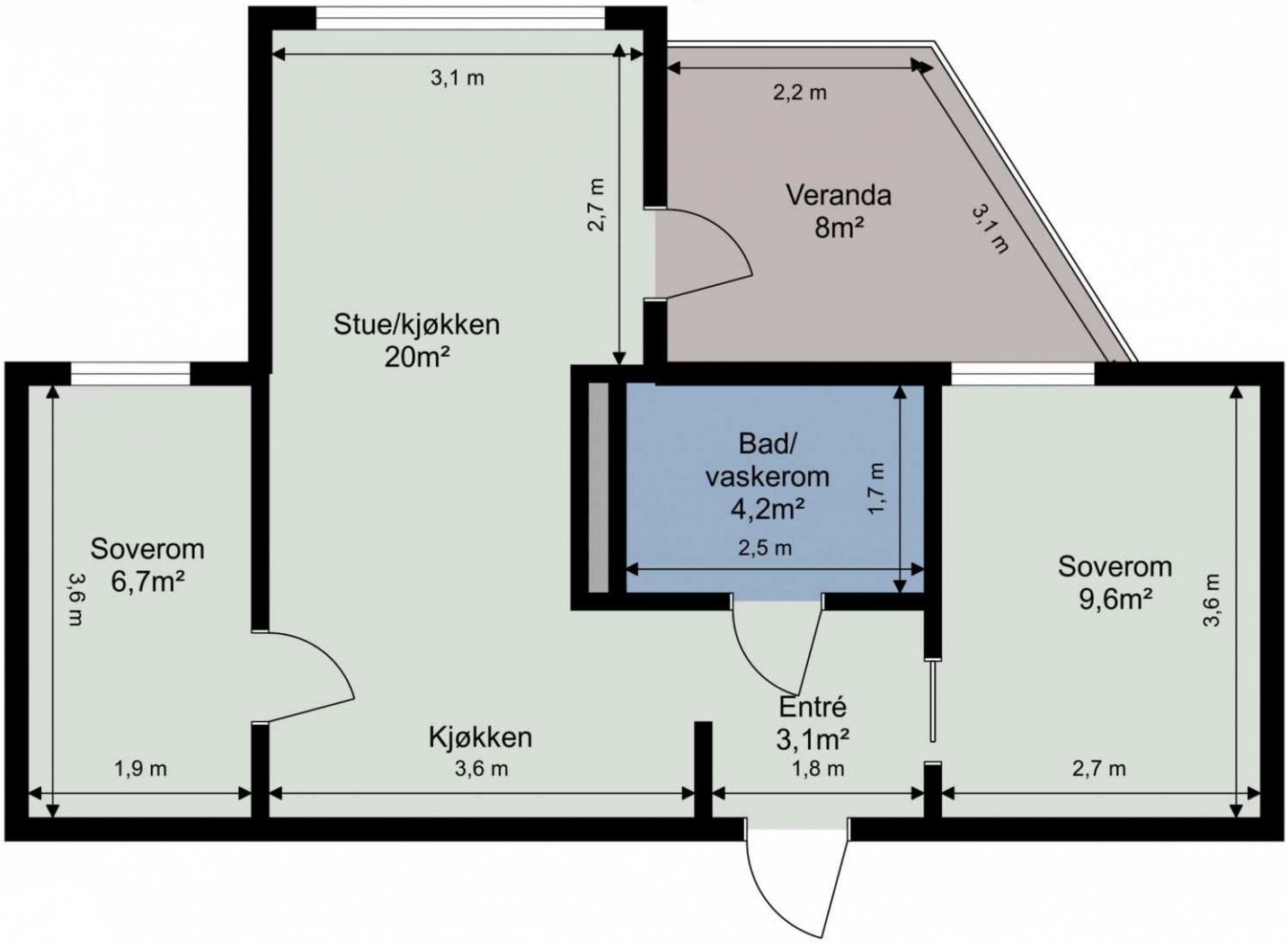
Bilde



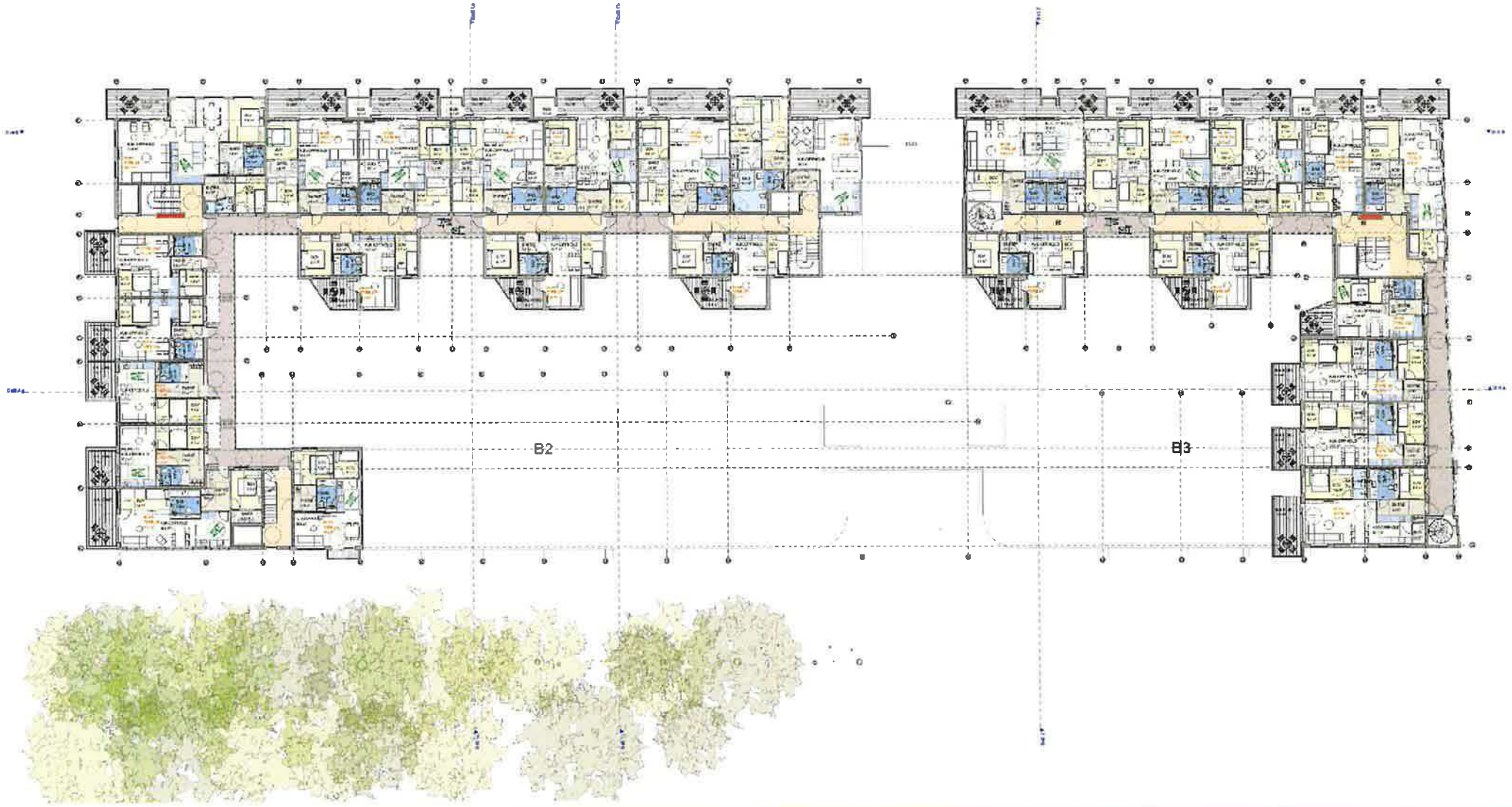
PEDER FALCKS VEG 7 - 5001/6/47/36/0/0

Peder Falcks veg 7

3. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.



RAMMESØKNAD

Liljendal B2-B3

11.02.2022

E-05 Plan 3. Etasje

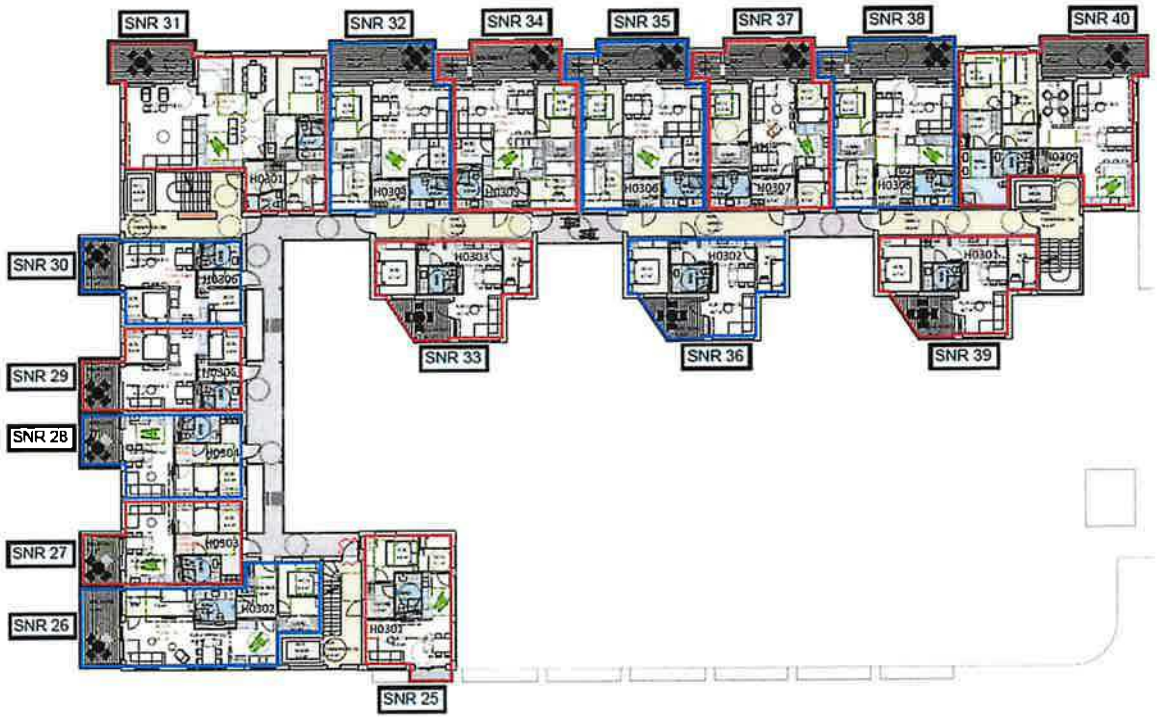
Koordinatsystem (x,y): Euref89 - UTM32
Høydesystem (z): NN2000

1:350

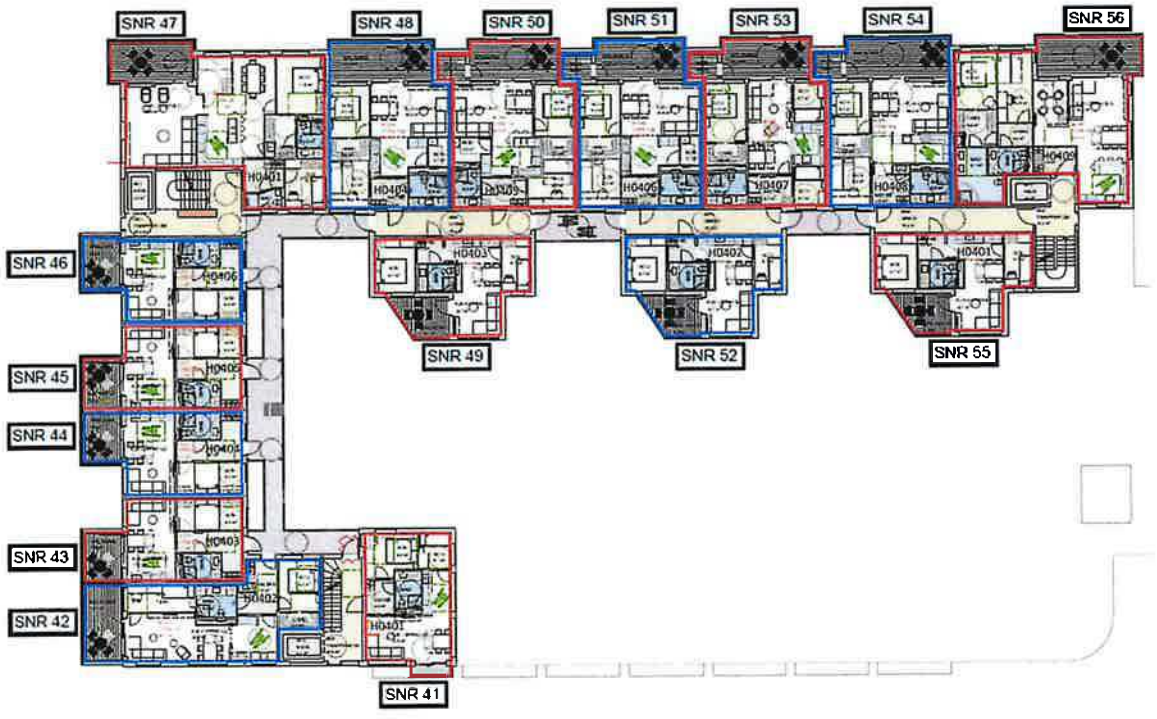
pka ARKITEKTER
Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1360589/200
Uthentet 2025-05-09 10:29
Kartverket

3.etasje



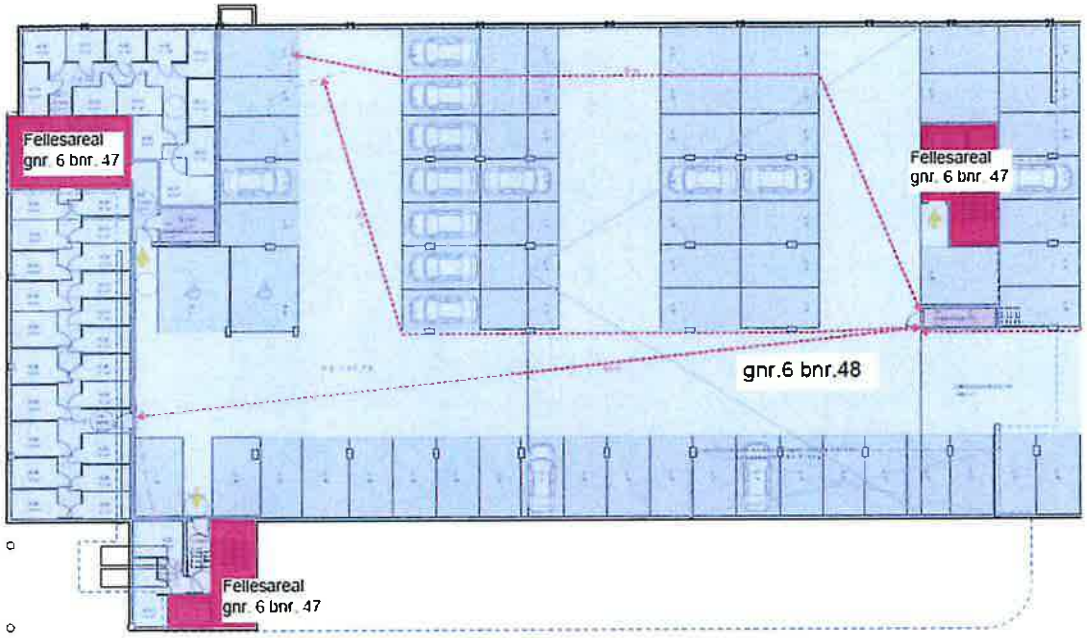
4.etasje



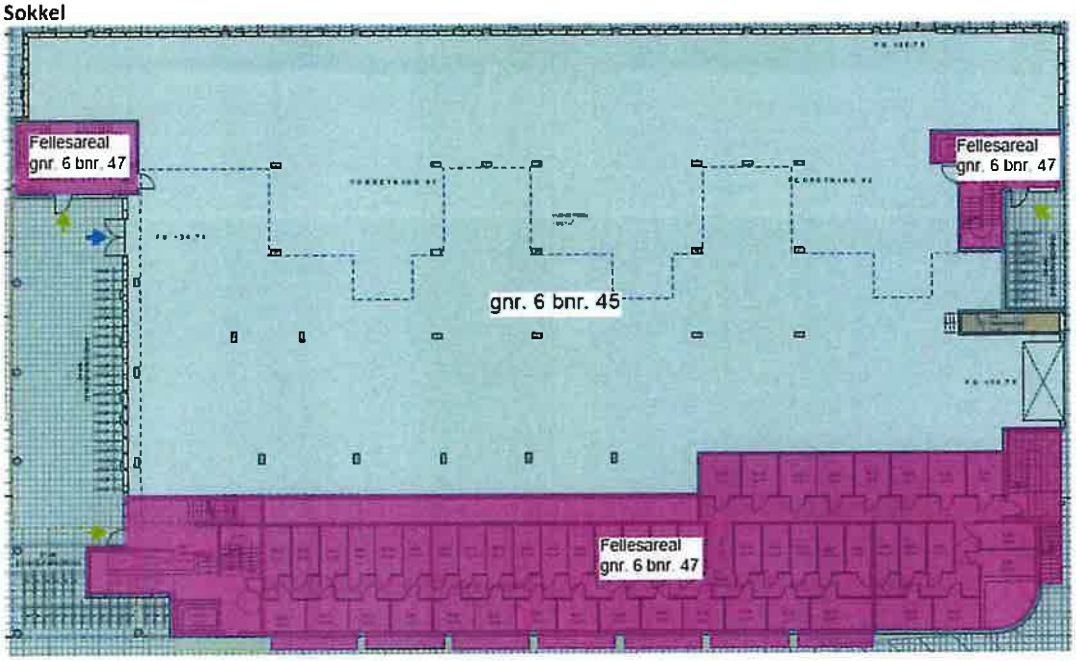
Eierseksjonering
Gnr: 6 Bnr: 47 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202324150
Dato: 10.11.2023 Side 4/5

Peder Falcks veg 1, 5 og 7 **Bygningsnr.: 301071766**

Kjeller



Sokkel



Eierseksjonering
Gnr: 6 Bnr: 47 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202324150
Dato: 10.11.2023 Side 2/5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1360589/200
Uthentet 2025-05-09 10:29

SITUASJONSKART

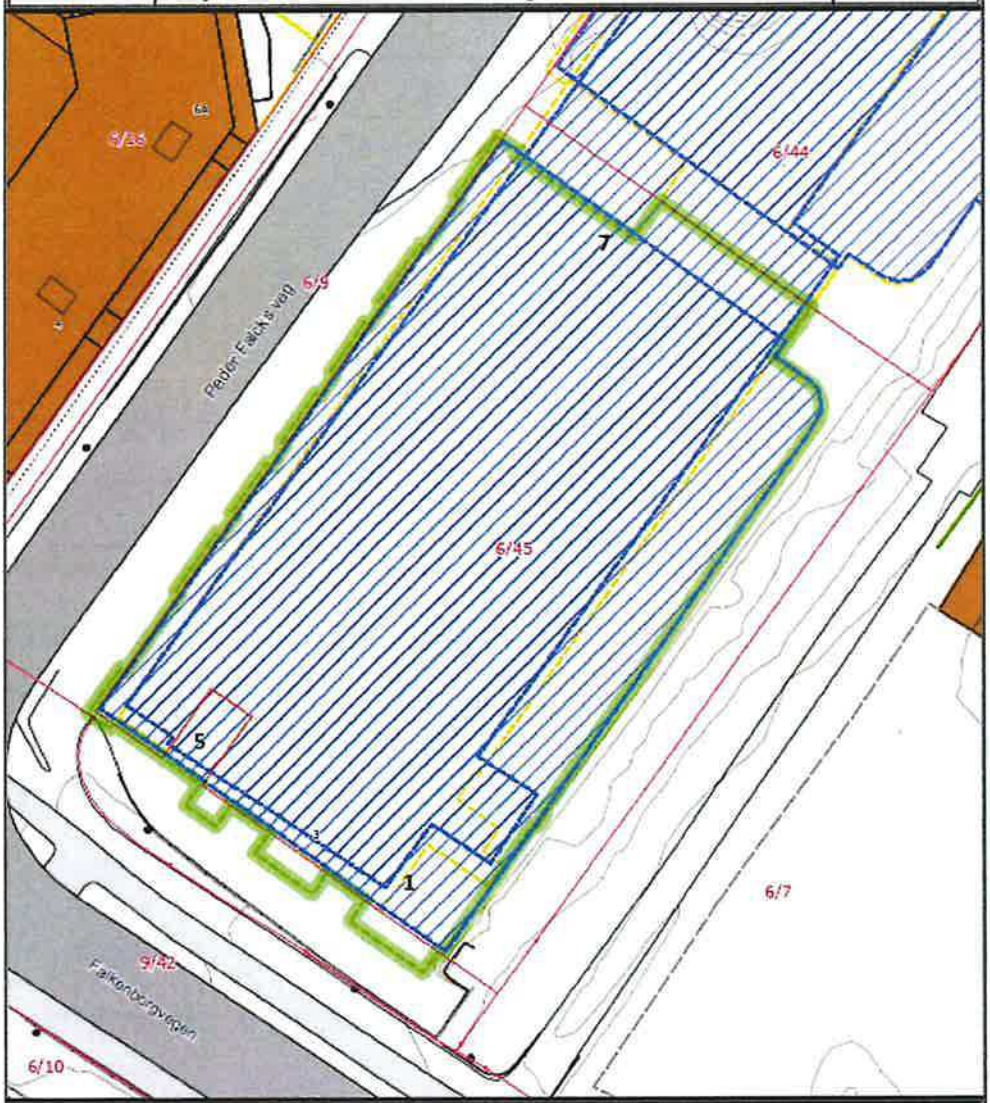
Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 47	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Peder Falcks veg 1, 5, 7, 7044 TRONDHEIM			
Hj.haver/Fester:	Blåin AS			

Side 1/5

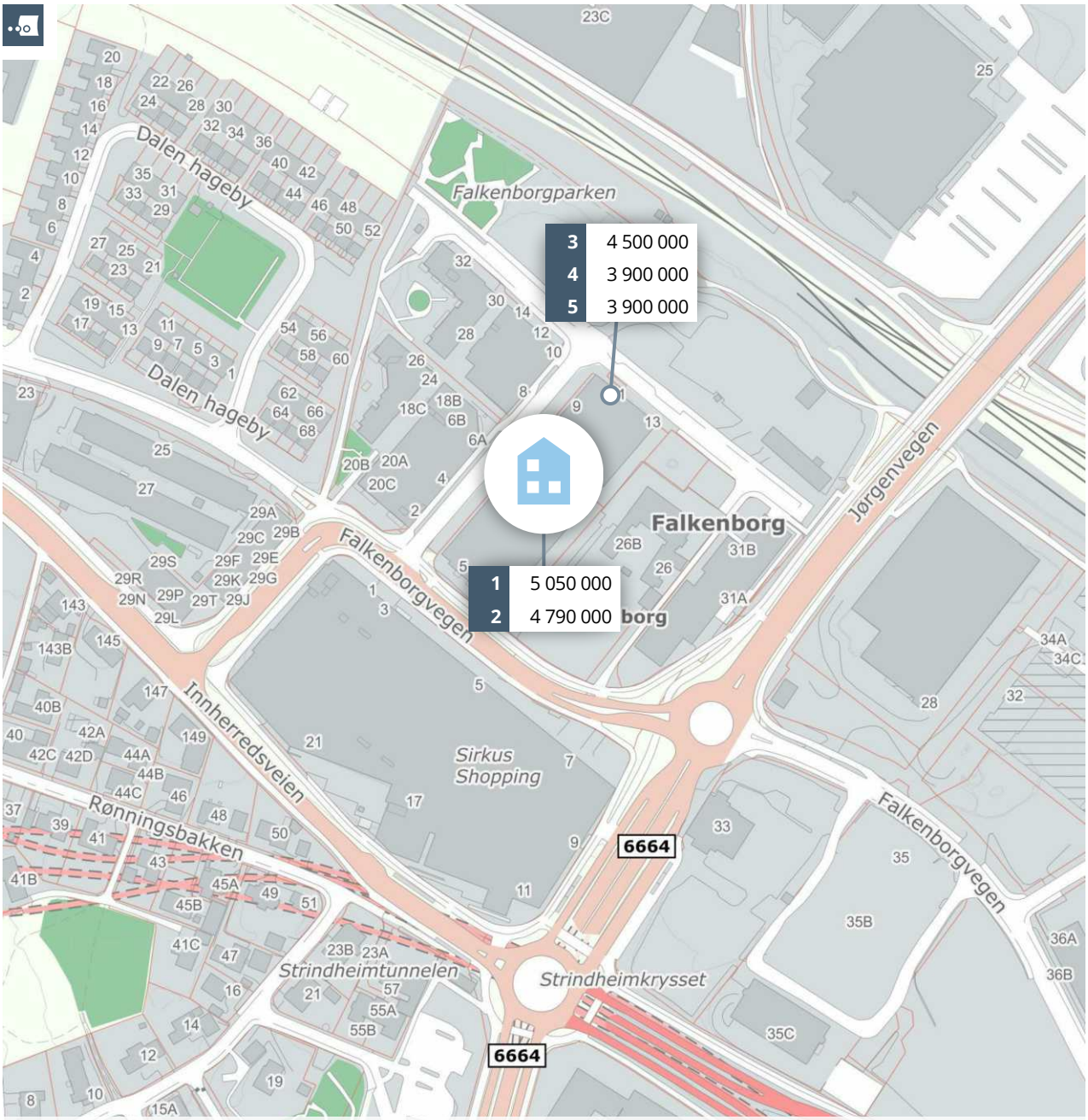
TRONDHEIM

Dato: 9/11-2023
Seksjonert eiendom er markert med grønn strek

Målestokk 1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Meglers verdivurdering

PEDER FALCKS VEG 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 19.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Magne Opheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Peder Falcks veg 7, 7044 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 6 BNR 47 FNR 0 SNR 36 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS STRINDHEIM 2

Verdivurdert til

3 790 000

0	3 790 000	82 391
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	46 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	2 261
Formue	8 415
Soverom	2
Etasje	3

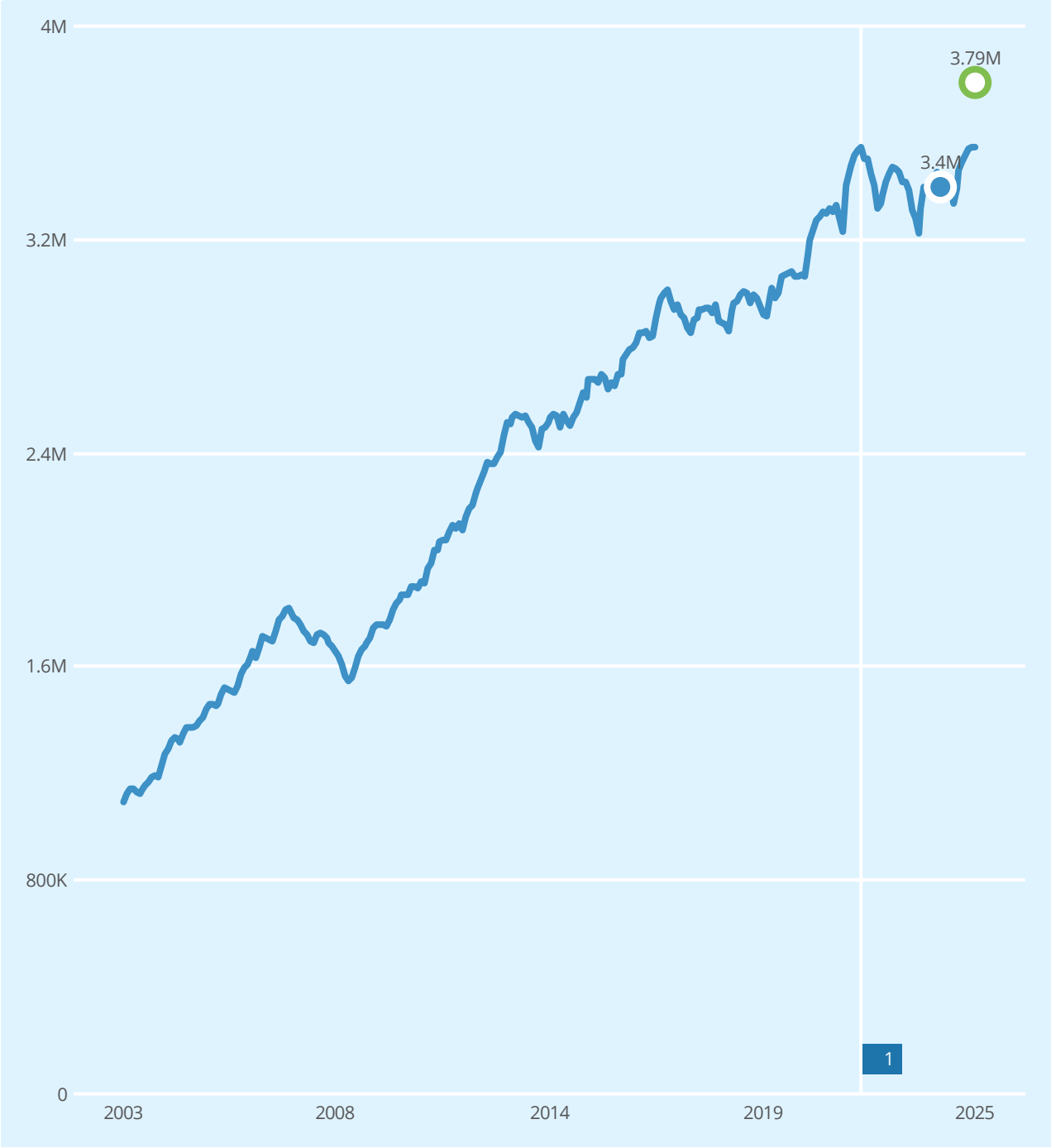
Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Peder Falcks veg 7 66 m² 2024 6. etg 2 sov	13.12.2024	4 790 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**76 515**
2 Peder Falcks veg 7 66 m² 2024 3. etg 3 sov	07.05.2025	4 870 000	**4 790 000**	0	4 790 000	**72 576**
3 Peder Falcks veg 11 60 m² 2024 5. etg 2 sov	11.03.2025	4 590 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**75 000**
4 Peder Falcks veg 11 0 m² 2024 6. etg - sov	03.09.2024	-	**3 900 000**	-	3 900 000	**-**
5 Peder Falcks veg 11 0 m² 2024 3. etg - sov	20.09.2024	-	**3 900 000**	-	3 900 000	**-**

Verdien er basert på en vurdering av leiligheten og en sammenligning av andre salg som er gjort i området.

Historiske omsetninger



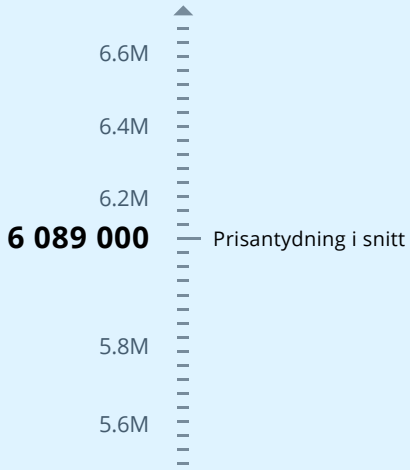
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.07.2024		02.07.2024	-	3 400 000	-	3 400 000

Leiligheter til salgs i STRINDHEIM 2 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

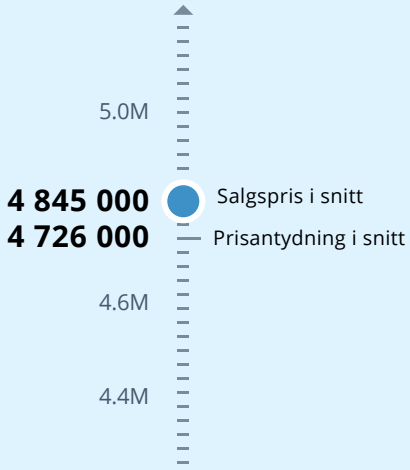


Annonsene har i snitt ligget ute i

58
dager

Leiligheter solgt i STRINDHEIM 2 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

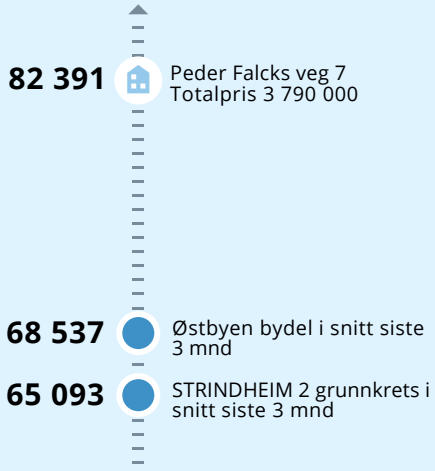


Solgt i snitt i løpet av

13
dager

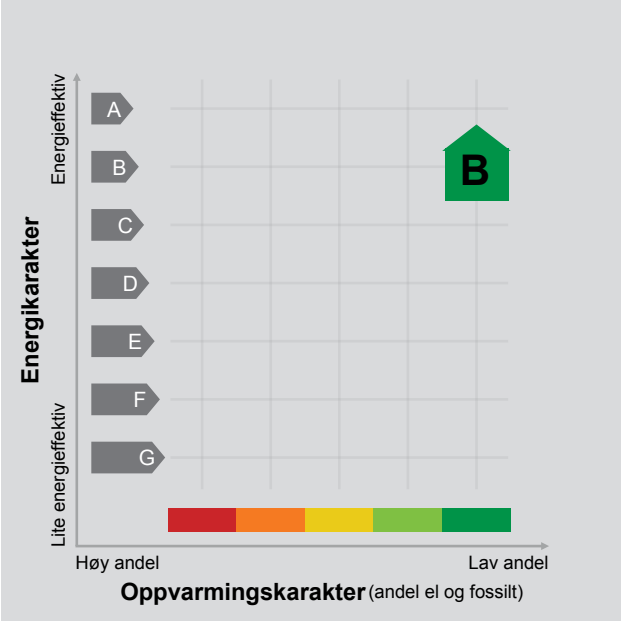
for 3% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Peder Falcks veg 7
Postnummer	7044
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	47
Seksjonsnummer	36
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301071766
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	89e3cf1c-6772-4d45-845a-d5d46fd2af62
Dato	21.02.2024
Innmeldt av	LEIF MORTEN LAURITZEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Luft kort og effektivt
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	45.8
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Peder Falcks veg 7
Postnummer: 7044
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0302
Dato: 21.02.2024 9:31:20
Energimerkenummer: 89e3cf1c-6772-4d45-845a-d5d46fd2af62

Kommunenummer: 5001
Gårdsnummer: 6
Bruksnummer: 47
Seksjonsnummer: 36
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301071766

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Boligopplysninger:

Sameiet Liljendal III	Vår ref.:	1392/36	Fødselsdato eier: 25.05.1978
Peder Falcks veg 7	Type:	Sameie frittstående	
7044 TRONDHEIM	Eiere:	Lene Christin Olsen	
Organisasjonsnr: 933 473 848	Seksjonsnr:	36	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m² ned: 2 261

Felleskostnader:	Flat fordeling - Styrehonorar, revisjon, forr.fører, filter	348
	Felleskostnad driftsdel	728
Tilleggsytelser:	Tillegg bod	117
	Fastbeløp måling og avregning energi	150
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	366
Måler:	1392 Varme Sameiet Liljendal III: 1392/36 A konto varme og varmtvann (458 - 36)	552

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med TELIA

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

MÅLERE: Boligselskapet har fellesmåling på varme, vann og avløp. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig. Målere skal avleses ved eierskifte, målernummer og stand oversendes til felleskostnader@tobb.no

MILJØGEBYR. TOBB ønsker å delta aktivt til nytte for miljøet. Et av elementene er fokus på avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljøgebyr på papirfakturaer for felleskostnader. Miljøgebyr unngås ved å inngå avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (Jan):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. Jan:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Hanne Pedersen
Adresse:	Peder Falcks veg 7, H0602
Postnr/-sted:	7044 TRONDHEIM
E-post:	liljendal3@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 08.05.2025

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	96
Annen formue:	8 415	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	36		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	6/47 - seksjon:36
Bygningstype:	Høyblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

Boligopplysninger:

Sameiet Liljendal III		V³r ref.:	1392/36	Fødselsdato eier:	25.05.1978
Peder Falcks veg 7		Type:	Sameie frittst³ende		
7044 TRONDHEIM		Eiere:	Lene Christin Olsen		
Organisasjonsnr:	933 473 848				

8: Bygning/eiendom

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert p³ boligene. Kommunen har oversikt over snøknadspliktige endringer som er utført. De har ogs³ informasjon om eventuell vernestatus p³ bygning, reguleringsendringer etc

9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	3001508

FORSIKRING SAMEIE. Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inng³tt felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier m³ alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før v³re opplysninger er oppdatert. Vi gjør derfor eiere/kjøpere oppmerksom p³ at de m³ gjøre seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	El og fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Følger ikke parkeringsplass med leiligheten. ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:		BRA	46
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

DIVERSE UTSTYR. Brannslokkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til v³re beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling p³ https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/.

TOBB NØKKELEN: Boligselskapet har TOBB Nøkkelen, som gir beboerne mulighet til å åpne fellesdører ved hjelp av mobiltelefonen (app). Beboerne kan ogs³ dele nøkler (hvor det er delingstillatelse) med familie, venner og tredjeparter (avisbud, pakkeleverandører, h³ndverkere m.m.)

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF f³r dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forh³ndsvarsel).

Boligopplysninger:

Sameiet Liljendal III	Vår ref.:	1392/36	Fødselsdato eier:	25.05.1978
Peder Falcks veg 7	Type:	Sameie frittstående		
7044 TRONDHEIM	Eiere:	Lene Christin Olsen		
Organisasjonsnr: 933 473 848				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE SAMEIE. Eierskiftegebyr: kr 6 570,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET LILJENDAL III

Org.nummer 933 473 848

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65, sist endret på ordinært årsmøte 22.05.2025

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Liljendal III.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 77 eierseksjoner på eiendommen gnr. 6, bnr. 47 i Trondheim kommune.
Alle seksjoner er seksjonert til boligformål.

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

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

2 SAMEIEBRØK

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

Sameiebrøken bygger på seksjonens hoveddel med fratrekk for evt. balkonger og terrasser. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

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

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

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

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

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

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

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

4 PARKERING, BODER OG TAKHAGE

Sameiets parkeringsbehov ivaretas i Sameiet Liljendal B2 og B3 Parkeringskjeller, gnr. 6, bnr. 48 Trondheim kommune. Parkeringseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie.

Seksjonseierne som har rett til parkering og/eller bod i dette sameiet, får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Liljendal B2 og B3 Parkeringskjeller. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

De seksjoner som får bod i eierseksjonssameiets eiendom får bruksrett til denne iht **vedlagt bruksrettsplan**. Med denne bruksretten følger pliktig deltakelse til drift og vedlikehold. Installasjoner og innretninger på dette arealet skal på forhånd godkjennes av styret og ikke være til hinder for nødvendig adkomst til vedlikehold. Oppdatering av bruksrettsplanen kan kun gjøres av styret eller forretningsfører og etter samtykke fra rettighetshaverne.

Det er tinglyst gjensidig rett til adkomst og bruk av takhagene på eiendommene gnr 6 bnr 47 Sameiet Liljendal III og gnr 6 bnr 46 Sameiet Liljendal IV i Trondheim kommune.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting iht. eierseksjonslovens § 32, annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

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

Dersom beboer i sin bruk av boligen utløser brannalarm slik at det gjennomføres unødig brannutrykning til sameiet, skal vedkommende seksjonseier dekke brann og redningstjenesten sitt gebyr for slik unødig utrykning.

Sameiets vedlikeholdsplikt

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

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

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

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

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

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

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

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.
Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

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

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

Årsregnskap og revisjonsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Utsending skjer fortrinnsvis elektronisk. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan

settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

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

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum

- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

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

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over 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 seksjonseierne.

9 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og inntil fire styremedlemmer.
Det kan velges inntil to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute.
Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.
Styret representerer seksjonseierne på vanlig måte i saker relatert til samvirke med Sameiet Liljendal B2 og B3 Parkeringskjeller.

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

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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

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

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

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

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

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

12 FORSIKRING

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

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

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

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til administrasjon, honorarer til styret, forretningsfører og revisor samt evt. felles innkjøp av filter til boligenes ventilasjonsanlegg fordeles likt mellom seksjonene.
Kostnader til abonnement tv og/eller internett fordeles likt mellom tilknyttede seksjoner.
Individuelle avtaler med leverandør om utvidet leveranse dekkes av den enkelte seksjonseier.
På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.
Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.
Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

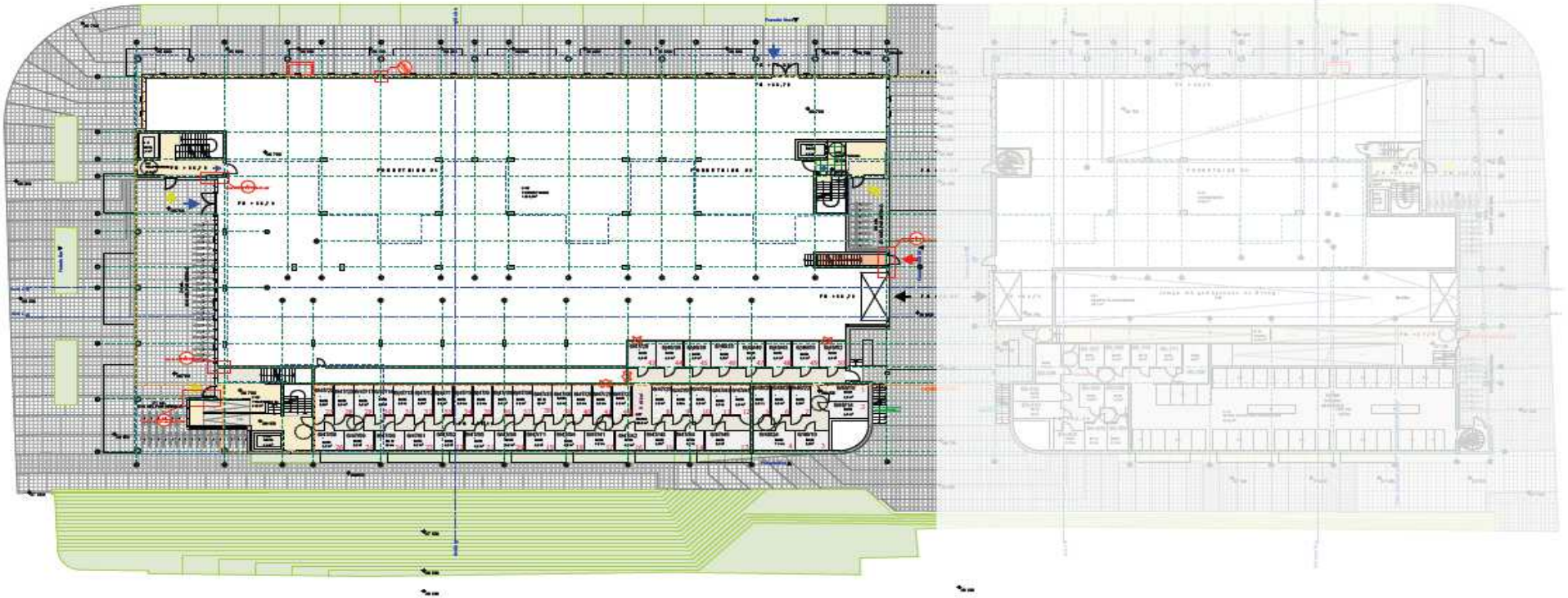
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

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

Bruksrettsplan boder
Gnr. 6 bnr. 47 i Trondheim kommune
Sameiet Liljendal III, org.nr. 933 473 848
Tilhørende vedtektene pkt. 4

Plan 1 - B2
Rev. 21.03.24

Utskrift: 23.03.2023



1:350 1. etasje

UNDERLAG FOR TVERRFAGLIG KOORDINERING
Liljendal B2-B3

23.03.2023
Plan 1. Etasje
Koordinatsystem (x,y): Euref89 - UTM32
Høydesystem (z): NN2000

IKKE ARBEIDSTEGNING
Tegning har IKKE status som arbeidstegning og heller IKKE status som ferdig grunnlagstegning. Underlag brukes for tverrfaglig koordinering og for å formidle status på pågående prosjektering

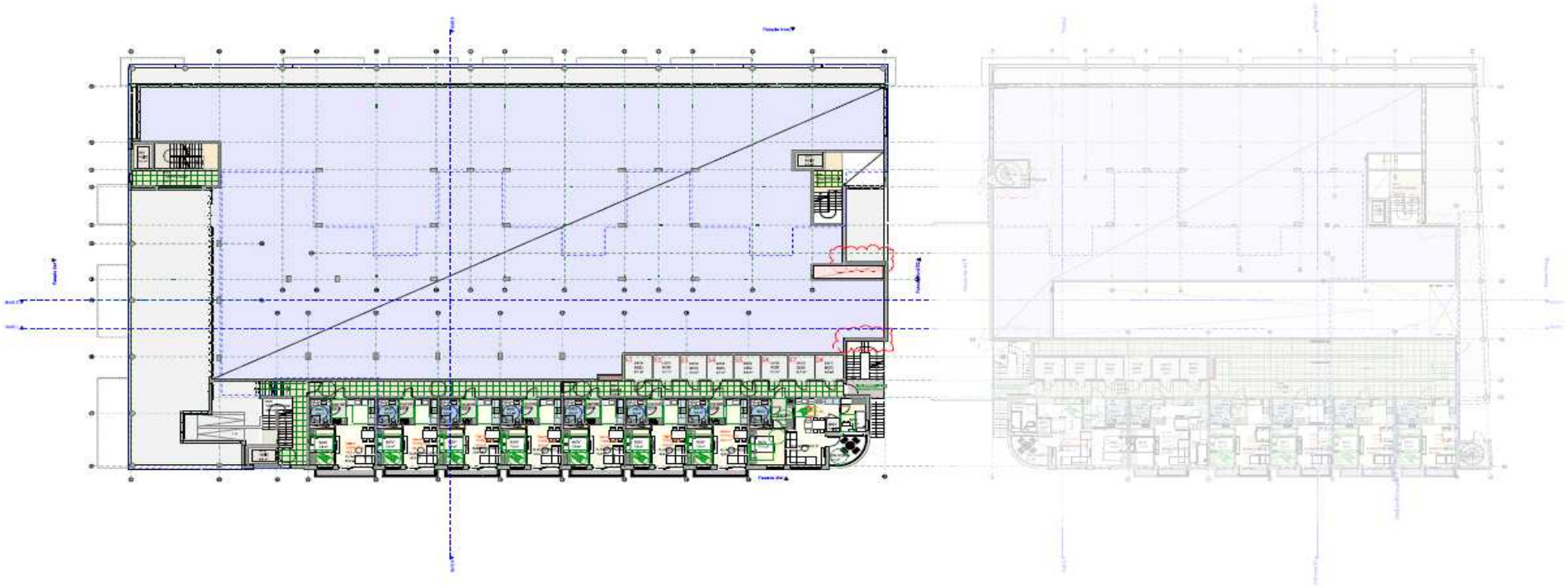
1:350

pka ARKITEKTER
Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

Bruksrettsplan boder
Gnr. 6 bnr. 45 i Trondheim kommune
Sameiet Liljendal III, org.nr. 933 473 848
Tilhørende vedtektene pkt. 4

Plan 1,5 - B2
Rev. 21.03.24

Utskrift: 23.03.2023



1:350 1,5 etasje

UNDERLAG FOR TVERRFAGLIG KOORDINERING
Liljendal B2-B3

23.03.2023

Plan 1,5 Etasje

Koordinatsystem (x,y): Euref89 - UTM32
Høydesystem (z): NN2000

IKKE ARBEIDSTEGNING
Tegning har IKKE status som arbeidstegning og heller IKKE status som endig grunnlagstegning. Underlag brukes for tverrfaglig koordinering og for å formidle status på pågående prosjektering

1:350

pka ARKITEKTER
Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET LILJENDAL III

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.
Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 20.03.2024, sist endret på ordinært årsmøte 22.05.2025.

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

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

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

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

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor bruksenheten og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom bruksenheten skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen.
Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.

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

4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.
Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.
Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

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

6 DYREHOLD

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

7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

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

Det skal være ro i sameiet alle dager mellom klokken 2300 og 0700. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

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

Røyking er forbudt i fellesareal innomhus, sånn som ved inngangsparti, svalganger, i ganger, trapperom og kjeller. Ved røyking på veranda må det tas hensyn til naboene. Gå gjerne i dialog med naboen der det er et problem.

8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

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

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Liljendal III

Tid: Torsdag 22.05.2025 - kl.18:00
Sted: Charlottenlund barneskole, inngang i.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Godtgjørelse til styret for perioden 2024-2025 er satt til kr 130.000,- i budsjett, men foreslås økt til kr 155.000,-.

Dette med bakgrunn i nyoppstartet sameie hvor det er medgått mer tid, større arbeidsmengde og flere saker enn når sameiet etter hvert kommer i ordinær drift. Et nytt sameie innebærer merarbeid for styret for inngåelse av avtaler og kontrakter, oppfølging utbygger for fellesarealer, oppstart av drift, HMS og generelt oppfølging da mye må justeres og følges opp i et nytt sameie.

Forslag til vedtak: Styret foreslår godtgjørelse til styret for perioden 2024-2025 kr 155.000,-.

Årsmøtet vedtar foreslått godtgjørelse til styret, totalt kr 155.000,-.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Sak fra styret - vedlikeholdsavsetning

Styret ønsker å opprette vedlikeholdsavsetning samt øremerket bankkonto for midler til fremtidig vedlikehold.

Forslag til vedtak: Det vedtas å opprette vedlikeholdsavsetning, samt egen bankkonto for øremerkede midler. Årsmøtet gir styret fullmakt til å foreta avsetning og overføring til egen bankkonto for fremtiden.

5.2 Endring av styresammensetning

Styret foreslår å gjøre om varamedlem til permanent styremedlem. Praksis fra oppstart av sameiet har vært at vara har deltatt på alle møter, og fungert som et ordinært styremedlem. Styret mener det derfor vil fungere best med styreleder og 4 styremedlemmer med stemmerett.

Styret foreslår at valg av varamedlem går ut, og at 3 styremedlemmer er på valg, hvorav varamedlem er på valg for styremedlem.

Forslag til vedtak: Det vedtas å endre styrets sammensetning til styreleder og 4 styremedlemmer, hvor 3 styremedlemmer er på valg i år.

Styrets innstilling: Styret foreslår at valg av varamedlem går ut, og at 3 styremedlemmer er på valg.

5.3 Endring i Ordensregler

Styret foreslår å ta inn et nytt avsnitt i Ordensreglene punkt 7 - Ro, orden og alminnelige hensyn, for regulering av røyking på fellesarealer. Dette for å sikre et godt og trivelig bomiljø for alle, og minimere avfall og søppel som følge av røyking på våre felles områder og ved inngangspartier.

Forslag til nytt avsnitt i punkt 7.
Røyking er forbudt i fellesareal innomhus, sånn som ved inngangsparti, svalganger, i ganger, trapperom og kjeller. Ved røyking på veranda må det tas hensyn til naboene. Gå gjerne i dialog med naboen der det er et problem.

Det foreslås også å endre tekst i 1. avsnitt i punkt 7 om ro:

Endres fra:
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, så lenge det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.
På søndager og helligdager og mellom kl 23^{00} og 07^{00} på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

Endres til:
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, så lenge det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

Det skal være ro i sameiet alle dager mellom klokken 2300 og 0700. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større

festligheter.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å legge til nytt avsnitt og endre tekst i Ordensreglene punkt 7 - Ro, orden og alminnelige hensyn.

5.4 Endring i vedtektene punkt 5 - vedlikehold, seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Styret foreslår å ta inn et nytt avsnitt i Vedtektene punkt 5 - Vedlikehold, seksjonseiers vedlikeholdsplikt, for regulering av uaktsom utløsing av brannalarm. Dette for å unngå unødvendige brannalarmer og gjøre beboerne mer oppmerksom på sine forpliktelser, samt gi styret rett til å fakturere sameiere som uaktsomt utløser unødvendig brannalarm.

Nytt avsnitt i punkt 5:
Dersom beboer i sin bruk av boligen utløser brannalarm slik at det gjennomføres unødig brannutrykning til sameiet, skal vedkommende seksjonseier dekke brann og redningstjenesten sitt gebyr for slik unødig utrykning.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å legge til nytt avsnitt i Vedtektene punkt 5 - Vedlikehold, seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Pedram Khanmoradi Gargari
Ida Høyem Nordbotten

Forslag til vedtak: Valg av 2 eller 3 styremedlemmer avhenger av vedtak sak 5.2.

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Marit Magnussen Nordbotn

Forslag til vedtak: Valg avhenger av vedtak sak 5.2.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

09.05.2025
Sameiet Liljendal III
styret

Sameiet Liljendal III - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		386 942	0	1 027 920	867 810
Felleskostnader lik fordeling		115 102	0	0	321 810
Inntekter garasjer		75 971	0	0	0
Tillegg elektroniske fellesavtaler		157 549	0	322 480	338 184
Andre tillegg	1	52 809	0	283 242	283 242
Andre driftsinntekter	2	730 000	0	770 000	0
Sum driftsinntekter		**1 518 373**	**0**	**2 403 642**	**1 811 046**
Driftskostnader					
Personalkostnader		0	0	-7 050	-18 330
Styrehonorar		0	0	-50 000	-130 000
Forretningsførerhonorar		-65 333	0	-120 000	-134 980
Honorar administrative tjenester		-12 421	0	-6 250	-36 920
Eksterne honorar	3	-6 000	0	-10 000	-15 000
Kontingent/felleskostnader		0	0	-201 732	-201 732
Drifts- og serviceavtaler		0	0	-180 000	-166 000
Vaktmestertjenester		-37 438	0	-152 790	-84 000
Renholdstjenester		-55 700	0	-125 340	-123 000
Løpende vedlikehold	4	-55 147	0	-112 000	-189 500
Periodisk vedlikehold		0	0	-50 000	-50 000
Elektroniske fellesavtaler		-188 112	0	-322 480	-338 184
Forsikring		-94 527	0	-190 000	-217 400
Kommunale tjenester og renovasjon		-29 156	0	-16 000	-16 000
Eiendomsavgifter		-4 773	0	0	0
Energi, felles		-77 889	0	-80 000	-80 000
Andre driftsutgifter	5	-12 219	0	-10 000	-10 000
Sum driftskostnader		**-638 714**	**0**	**-1 633 642**	**-1 811 046**
DRIFTSRESULTAT		**879 659**	**0**	**770 000**	**0**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		15 308	0	0	0
Netto finansposter		**15 308**	**0**	**0**	**0**
Resultat før skattekostnad		**894 967**	**0**	**770 000**	**0**
Ordinært resultat etter skatt		894 967	0	770 000	0
ÅRSRESULTAT	**6, 9**	**894 967**	**0**	**770 000**	**0**
Disponering av totalresultat:		894 967	0	770 000	0
Overført til annen egenkapital		894 967	0	0	0

Sameiet Liljendal III - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskutterte kostnader MBU	7	87 922	0
Periodiserte kostnader	7	176 651	0
Mellomregning Klare Finans	7	50 981	0
Opptjente renter	7	15 308	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	993 292	0
Sum omløpsmidler		**1 324 154**	**0**
SUM EIENDELER		**1 324 154**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	894 967	0
Sum egenkapital		**894 967**	**0**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 140	0
Forskudd kunder		43 317	0
Forskutterte inntekter MBU		307 312	0
Påløpte kostnader		73 418	0
Sum kortsiktig gjeld		**429 187**	**0**
Sum gjeld		**429 187**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 324 154**	**0**

Sted:_____, dato:_____

Hanne Pedersen
Leder

Pedram Khanmoradi Gargari
Styremedlem

Ole Skoveng
Styremedlem

Ida Høyem Nordbotten
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Sameiets første driftsår er 2024, det foreligger derfor ingen tall for 2023.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg bod	52 809	0
Sum andre tillegg	**52 809**	**0**

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	730 000	0
Sum andre inntekter	**730 000**	**0**

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 000	0
Sum eksterne honorarer	**6 000**	**0**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	46 619	0
Reparasjon og vedlikehold garasjer	813	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	7 516	0
Reparasjon og vedlikehold annet	200	0
Sum vedlikehold	**55 147**	**0**

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	4 283	0
Kontorrekvisita, trykksaker	5 302	0
Bankgebyrer	226	0
Andre gebyrer	2 408	0
Sum andre driftsutgifter	**12 219**	**0**

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	894 967	0
Årets endring i disponible midler	**894 967**	**0**
Disponible midler i periodens slutt	**894 967**	**0**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**894 967**	**0**

Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	993 292	0
Sum bankinnskudd	**993 292**	**0**

Note 9 - EGENKAPITAL

	2024	2023
Årets resultat	894 967	0
Annen egenkapital 31.12	**894 967**	**0**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**894 967**	**0**

Årsmelding 2024 for Sameiet Liljendal III

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Liljendal III for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Hanne Pedersen
Styremedlem, Ida Høyem Nordbotten
Styremedlem, Ole Skoveng
Styremedlem, Pedram Khanmoradi Gargari
Varamedlem, Marit Magnussen Nordbotn

Styrets arbeid i siste periode

Sameiet Liljendal III, og med det styret i sameiet, var i drift vel et halvt år i 2025 etter oppstart i juni. Styrets årsmelding gir en oversikt over styrets arbeid og aktiviteter gjennom året.

Styrets arbeid:

Styret har gjennomført 9 møter gjennom siste halvår i 2025, og behandlet over 40 saker. I tillegg har styret sørget for dialog med og innhenting av tilbud fra leverandører på nødvendige drifts- og serviceavtaler, i tillegg til å jobbe med løpende forvaltning av sameiet. Styret har hatt fokus på sikkerhet for beboere, og eiendommen, og har gjort diverse tiltak sammen med utbygger og eier av næringsareal, for å øke sikkerheten og sikre at ikke uvedkommende har tilgang til bygget. Dette arbeidet fortsetter i 2025 da ytterligere sikkerhetstiltak skal komme på plass.

Styret har også samarbeidet tett med styret i Liljendal IV og Parkeringssameiet, samt hatt møte med Liljendal I og II for å samarbeide om et best mulig bomiljø i Peder Falcks veg.

Vedlikeholdsarbeid:

Som nyopprettet sameie har det ikke vært behov for vedlikeholdsarbeid. Men styret har hatt tett dialog med utbygger/entreprenør rundt retting av feil, utbedringer og gjenstående arbeider. Særlig har lekkasje i parkeringskjeller fra takhage, samt gjenstående arbeider som følge av dette, vært fokus. Styret har mottatt fremdriftsplan fra entreprenør når det gjelder ferdigstillelse av takhage, og følger opp dette.

Sosiale arrangementer:

Da fellesarealer i stor grad ikke har vært ferdigstilt, og verken takhage eller takterrasse har hatt stor bruksverdi, har det ikke vært initiert fellesaktiviteter som dugnader og sosiale sammenkomster i 2024. Dette vil vi komme tilbake til i 2025.

Økonomisk situasjon:

Det tar gjerne 1,5-2 år for et nyoppstartet sameie å få full oversikt over økonomien og løpende drift.

Så langt har det vært god økonomistyring, og årsoppgjøret for 2024 ser ut til å få et positivt resultat med lavere kostnadsnivå enn budsjettert. Dette har hovedsaklig årsak i

at noen service- og driftsavtaler var budsjettert inn i 2024, men ikke trer i kraft før 2025. Samt innkjøring av kostnadsnivå som nyoppstartet sameie.

Styret i Sameiet Liljendal III

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.01.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Liljendal III torsdag 22.05.2025 kl. 18:00 - Charlottenlund barneskole, inngang i.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Berit Elise Grindstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Ole Skoveng

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Vebjørn Ørsjødal

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 11
Antall fullmakter: 2
Totalt stemmeberettigede: 13

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Godtgjørelse til styret for perioden 2024-2025 er satt til kr 130.000,- i budsjett, men foreslås økt til kr 155.000,-.

Dette med bakgrunn i nyoppstartet sameie hvor det er medgått mer tid, større arbeidsmengde og flere saker enn når sameiet etter hvert kommer i ordinær drift. Et nytt sameie innebærer merarbeid for styret for inngåelse av avtaler og kontrakter, oppfølging utbygger for fellesarealer, oppstart av drift, HMS og generelt oppfølging da mye må justeres og følges opp i et nytt sameie.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 155 000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Sak fra styret - vedlikeholdsavsetning

Styret ønsker å opprette vedlikeholdsavsetning samt øremerket bankkonto for midler til fremtidig vedlikehold.

Vedtak:
Det vedtas enstemmig å opprette vedlikeholdsavsetning, samt egen bankkonto for øremerkede midler. Årsmøtet gir styret fullmakt til å foreta avsetning og overføring til egen bankkonto for fremtiden.

5.2 Endring av styresammensetning

Styret foreslår å gjøre om varamedlem til permanent styremedlem. Praksis fra oppstart av sameiet har vært at vara har deltatt på alle møter, og fungert som et ordinært styremedlem. Styret mener det derfor vil fungere best med styreleder og 4 styremedlemmer med stemmerett.

Styret foreslår at valg av varamedlem går ut, og at 3 styremedlemmer er på valg, hvorav varamedlem er på valg for styremedlem.

Vedtak:
Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

5.3 Endring i Ordensregler

Styret foreslår å ta inn et nytt avsnitt i Ordensreglene punkt 7 - Ro, orden og alminnelige hensyn, for regulering av røyking på fellesarealer. Dette for å sikre et godt og trivelig bomiljø for alle, og minimere avfall og søppel som følge av røyking på våre felles områder og ved inngangspartier.

Forslag til nytt avsnitt i punkt 7.
Røyking er forbudt i fellesareal innomhus, sånn som ved inngangsparti, svalganger, i ganger, trapperom og kjeller. Ved røyking på veranda må det tas hensyn til naboene. Gå gjerne i dialog med naboen der det er et problem.

Det foreslås også å endre tekst i 1. avsnitt i punkt 7 om ro:

Endres fra:
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, så lenge det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.
På søndager og helligdager og mellom kl 23^{00} og 07^{00} på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

Endres til:
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, så lenge det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

Det skal være ro i sameiet alle dager mellom klokken 2300 og 0700. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

Vedtak:

Årsmøtet vedtar enstemmig å legge til nytt avsnitt og endre tekst i Ordensreglene punkt 7 - Ro, orden og alminnelige hensyn.

5.4 Endring i vedtektene punkt 5 - vedlikehold, seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Styret foreslår å ta inn et nytt avsnitt i Vedtektene punkt 5 - Vedlikehold, seksjonseiers vedlikeholdsplikt, for regulering av uaktsom utløsing av brannalarm. Dette for å unngå unødvendige brannalarmer og gjøre beboerne mer oppmerksom på sine forpliktelser, samt gi styret rett til å fakturere sameiere som uaktsomt utløser unødvendig brannalarm.

Nytt avsnitt i punkt 5:
Dersom beboer i sin bruk av boligen utløser brannalarm slik at det gjennomføres unødig brannutrykning til sameiet, skal vedkommende seksjonseier dekke brann og redningstjenesten sitt gebyr for slik unødig utrykning.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak:

Årsmøtet vedtar endtemmig å legge til nytt avsnitt i Vedtektene punkt 5 - Vedlikehold, seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Nytt avsnitt blir som følger: *Dersom beboer i sin bruk av boligen utløser brannalarm slik at det gjennomføres unødig brannutrykning til sameiet, skal vedkommende seksjonseier dekke brann og redningstjenesten sitt gebyr for slik unødig utrykning.*

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Pedram Khanmoradi Gargari
Ida Høyem Nordbotten

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Pedram Khanmoradi Gargari

Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Ida Høyem Nordbotten

I henhold til vedtak i sak 5.2, skal det velges et styremedlem til. Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Marit Magnussen Nordbotn

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Marit Magnussen Nordbotn

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:
Vivian Krogh

Protokoll for Sameiet Liljendal III

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Berit Elise Grindstad (sign.)	02.06.2025
Protokollvitne	Vebjørn Ørsjødal (sign.)	02.06.2025

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET LILJENDAL III

OG

EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE
SAMEIET LILJENDAL B2 OG B3 PARKERINGSKJELLER

TID: **SØNDRE GATE 4, AMFIET I SPAREBANK 1 SMN**

STED: **30. MAI 2024 KLOKKEN 18.00**

AGENDA:

1 Konstituering
Registrering av oppmøte
Godkjenning av innkalling og dagsorden
Valg av møteleder og referent
Valg av en person til å undertegne protokollene sammen med møteleder

2 Orientering
Eiendomsdannelse
Tv/Internett
Ladesystem parkeringskjeller
Forretningsførsel

3 Vedtekter
Gjennomgang av vedtekter for eierseksjonssameiet og realsameiet

4 Ordensregler
Gjennomgang av ordensregler for eierseksjonssameiet

5 Valg av styremedlemmer
Det skal velges styreleder, inntil fire styremedlemmer og inntil to varamedlemmer til eierseksjonssameiet.

Av de valgte styremedlemmene velges styreleder, ett styremedlem og evt. ett varamedlem til realsameiet.
(Realsameiet vil også senere velge representanter fra Sameiet Liljendal IV og næringseiendommene gnr 6 bnr 44 og bnr 45)

VELKOMMEN!

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte Sameiet Liljendal III

Møtetidspunkt/sted: 30.05.2024 klokken 18:00 i Søndre gate 4

Saker

1 Konstituering

Registrering:	34 av sameiets 77 seksjoner var representert i møtet, hvorav 2 med fullmakt
Godkjenning av innkalling:	Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent
Valg av møteleder og referent:	Sissel Sagmyr ble valgt til møteleder og Mia Sofie Hansen ble valgt til å føre protokoll
Signering av protokoll:	Hanne Pedersen ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder

2 Orientering

Eiendomsorganisering

Mia Sofie Hansen i Brauten Eiendom AS gjennomgikk organiseringen av eiendommen i tråd med reguleringsplan med bestemmelser. Sameiets eiendom er seksjonert i 77 boligseksjoner. Parkeringsplasser og boder er etablert i egen eiendom som er organisert som et tingsrettslig realsameie. Realandeler knyttes opp mot den enkelte matrikkelenhet.

Tv/internett

Roger Berntsen i Telia orienterte om valgt løsning/abonnement for tv/internett.

Aneo

Stine Foosnæs i Aneo orienterte om valgt løsning for lading av el-biler i parkeringseiendommen.

Trym

Morten Fiskvik orienterte om gjennomførte forbefaringer. Det er innkalt til overtakelse. Det kan gjenstå noe småarbeider i og rundt bygget som vil ferdigstilles etter innflytting.

Energimåling

Andreas Grande fra Tobb orienterte om inngått avtale om smartmåling.
Det er installert automatisk avleste energimålere. Når systemet er operativt vil kostnader til oppvarming/fjernvarme faktureres direkte til seksjonseierne og ikke via felleskostnadene (som vil være tilfelle i oppstarten).
Dette gjør at man får kostnader tilpasset sitt faktiske forbruk til enhver tid.

Transaksjon 09222115557518657217 Signert SS, HP

Forretningsførsel
Andreas Grande fra Tobb orienterte om forretningsførers bistand til administrativ og økonomisk forvaltning.
Styret og beboerne får tilgang til digitale løsninger for enklere kommunikasjon og tilgang til dokumenter.
Styret får en egen epost som skal benyttes for alle henvendelser; liljendal3@styrepost.no
Denne er operativ først ved overtakelse.

3 Vedtekter

Møteleder gjennomgikk sameiets vedtekter og ga en generell orientering om forholdene i eierseksjonssameier.

4 Ordensregler

Generell orientering om sameiets ordensregler ble gitt.

5 Valg av styremedlemmer

Følgende ble valgt som styremedlemmer:

Styreleder	Periode
Hanne Pedersen	2024 – 2026

Styremedlem	Periode
Ole Skoveng	2024 – 2026
Ida Høyem Nordbotten	2024 – 2025
Pedran Gargari	2024 – 2025

Varamedlemmer	
Marit Nordbotn	2024 – 2025

Hanne Pedersen

Sissel Sagmyr

Transaksjon 09222115557518659217 Signert SS, HP

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE I

SAMEIET LILJENDAL B2 OG B3 PARKERINGSKJELLER

Tid/sted: 20.03.2024, digitalt møte

SAKER TIL BEHANDLING

Sak 1 Konstituering
Samtlige sameiere var representert i møtet
Sissel Sagmyr ble valgt til møteleder og til å føre protokoll
Morten Fiskvik ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder
Innkalling og dagsorden ble godkjent

Sak 2 Vedtekter
Vedtekter ble gjennomgått og enstemmig vedtatt.

Sak 3 Valg av styremedlemmer og forretningsfører
Følgende ble valgt:

Styreleder
Terje Steen 2024 – 2025

Styremedlem
Morten Fiskvik 2024 – 2025

Forretningsfører
Boligbyggelaget Tobb, org.nr. 946 629 243

Morten Fiskvik

Sissel Sagmyr

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET LILJENDAL B2 og B3 PARKERINGSKJELLER

Vedtatt på sameiermøte 20.03.2024

Org.nummer 933 444 465

1 NAVN, FORMÅL OG SAMARBEID

Sameiets navn er Sameiet Liljendal B2 og B3 Parkeringskjeller.

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

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige eiendommene innenfor detaljreguleringsplan r20180010 i saker av felles interesse.

2 SAMEIETS EIENDOM OG EIERANDELER

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel.
Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkelenhet, for alle eiendommer med rettigheter til sameiets eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesområder og installasjoner.

Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En bod tilsvarer 1 andel og en parkeringsplass tilsvarer 3 andeler.

Sameierne er eiere av følgende matrikkelenheter:

Seksjonene 1 – 56 i eiendommen Gnr 6 Bnr 46
Seksjonene 1 – 77 i eiendommen Gnr 6 Bnr 47
Gnr 6 Bnr 44
Gnr 6 Bnr 45

Sameiets eiendom er definert til:
Parkeringskjeller, Gnr 6 Bnr 48 i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

De eiendommer som skal ha rettigheter i sameiet overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger.

Inntil alle matrikkelenheter som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjelleren, er ferdigstilt, innehar utbygger Liljendal 3 AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av parkeringsanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. pkt. 4 og 5, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringsanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

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

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

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. pkt. 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. Utleie av parkeringsplass iht. pkt. 5 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 årsmøtet.

Bilvask er ikke tillatt i parkeringsanlegget.

Det er ikke tillatt å parkere mopeder eller MC utover angitte biloppstillingsplasser.

Sykkelparkering skal kun skje på angitte arealer.

Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt. 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.

Det kan etableres betalingsløsning for sameieandeler til parkeringsplasser som benyttes til kommersielt bruk. Skilting på fasade og skilting inne i eiendommen samt installasjoner for betalingsløsning, kan etableres uten forhåndssamtykke fra styret. Plassering av skilting og installasjoner skal ikke være til ulempe for de øvrige sameierne.

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

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen. Bod og/eller parkeringsplass overtas samtidig med leiligheten.

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

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 godkjent av sameiets styre, 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.

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

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

En sameieandel gis rett til en bestemt parkeringsplass og rett til en bestemt bod i eiendommen iht. vedlagte bruksrettsplan - **Vedlegg 1.**

En sameieandel med rett til bod kan ikke løsrives fra tilknyttet matrikkelenhet (eierseksjon).

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med tilknyttet matrikkelenhet (eierseksjon), kun overføres eller selges til andre matrikkelenheter innenfor detaljreguleringsplan r20180010.

En parkeringsplass kan kun leies eller lånes ut til andre matrikkelenheter innenfor detaljreguleringsplan r20180010.

Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
Ved en leietakers/låners 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 parkeringsanlegget.

Eiendommen er tilrettelagt for installasjon av ladepunkt for el-biler eller ladbare hybridbiler. Sameiere er til enhver tid forpliktet til å benytte sameiets inngåtte avtale for lading. Kostnader til etablering av ladestasjon, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Et begrenset antall parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset nedsatt funksjonsevne.
Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC-plasser), kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med nedsatt funksjonsevne 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 nedsatt funksjonsevne kan dokumentere behovet og har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om tilrettelagt plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik, skjer tildeling ved loddtrekning.

6 BETALING AV FELLESKOSTNADER

Sameiet har eget driftsregnskap.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av matrikkelenhet.

For sameieandeler som er koblet opp mot eierseksjoner skal felleskostnader faktureres samlet fra Sameiet til det respektive eierseksjonssameiet sameier tilhører.

Som fellesutgifter anses blant annet:

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

Iht tinglyst erklæring skal kostnader for fellesanlegg, uten egne målere og abonnement, viderefaktureres som følger:

gnr 6 bnr 44 næringseiendom (B3) utgjør	10%
gnr 6 bnr 45 næringseiendom (B2) utgjør	15%
gnr 6 bnr 46 Sameiet Liljendal IV (B3) utgjør	30%
gnr 6 bnr 47 Sameiet Liljendal III (B2) utgjør	35%
gnr 6 bnr 48 Sameiet Liljendal B2 og B3 Parkeringskjeller	10%

Sameiet har iht. tinglyst erklæring rett til å fakturere eiendommene og tilknyttede eierseksjonssameier iht. ovennevnte fordeling.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk jfr. punkt 2, dvs. i forhold til det antall parkeringsplasser og boder hver enkelt disponerer.
Unntatt fra dette er parkeringsplasser som benyttes til kommersielt bruk, som forpliktes til å betale felleskostnader tilsvarende 2 ganger felleskostnad pr. sameieandel (3 andeler pr. p-plass * 2) så lenge plassene benyttes kommersielt.

7 ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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 skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

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.

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

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

Stemmegivning på sameiermøtet:
Ved avstemming regnes flertallet etter sameiebrøken.
Sameiermøtet er vedtaksført med det antall stemmer de fremmøtte representerer.
Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.
For deltakere i Sameiet som er eierseksjonssameier utøves enhver prosessuell rettighet i Sameiet, herunder oppmøte og stemmegiving i sameiermøtet, gjennom representant fra eierseksjonssameienes styre. Styrerepresentantene fra de ulike eierseksjonssameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres sameie i Eiendommen.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst 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.

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

Ekstraordinært årsmøte 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 årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

9 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, inntil fire styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styrerepresentantene fra tilknyttede eierseksjonssameier skal utgå fra styrene i eget sameie. Styrets leder velges særskilt.

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

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.

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

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

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet.

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

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

10 ORDENSREGLER

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

11 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av seksjoner i tilknyttede eierseksjonssameier med sameieandel i Sameiet Liljendal B2 og B3 Parkeringskjeller, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

12 OPPLØSNING.

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

13 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

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

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger Liljendal 3 AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

2. Inntil alle matrikkelenhetene, som skal ha rett til og eierandel i, parkeringskjelleren er ferdigstilt, innehar utbygger alle nødvendige rettigheter til eiendommen. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

3. Utbygger har rett til å sitte 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 eierseksjonssameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

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

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

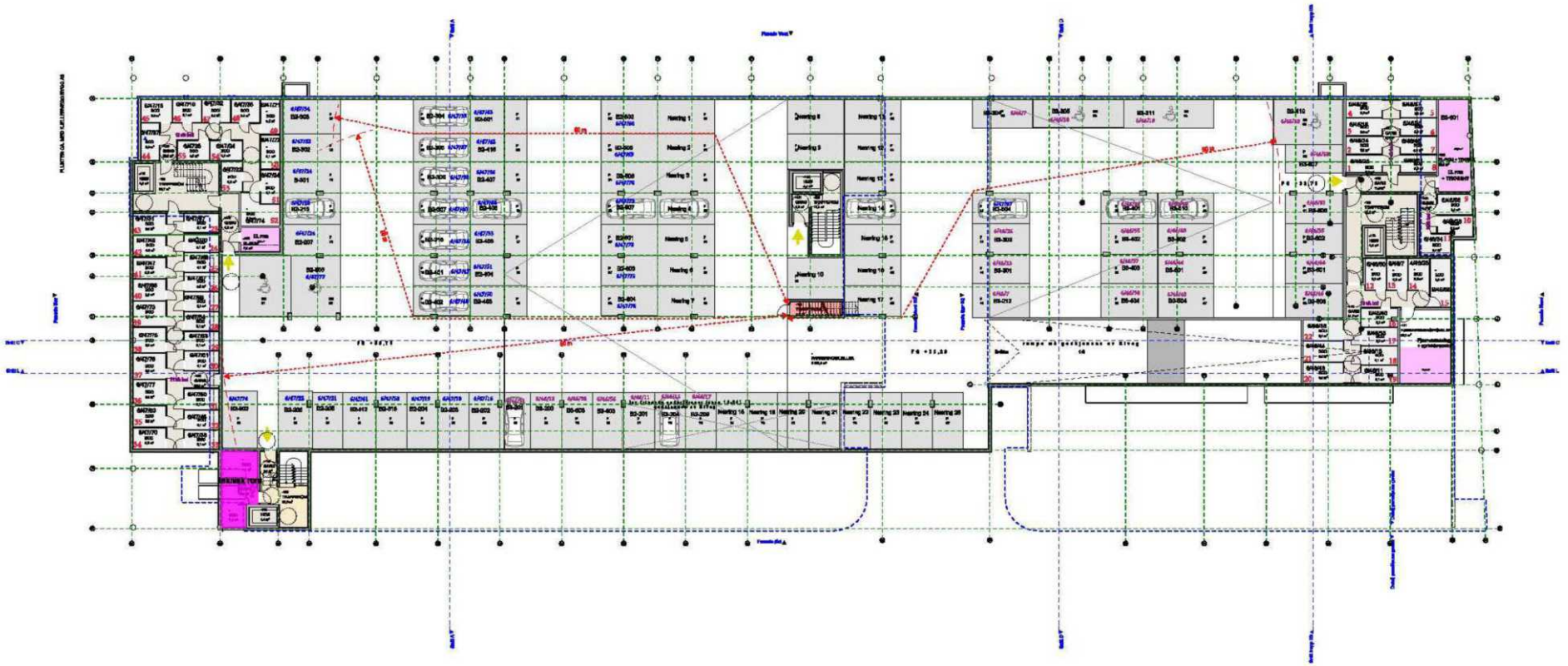
6. Punkt 13 kan slettes etter samtykke fra Liljendal 3 AS. Punktet kan tas ut av vedtektene av styret og forretningsfører og krever ikke vedtak av sameiermøtet.

Bruksrettsplan parkering og boder
Gnr. 6 bnr. 48 i Trondheim kommune
Sameiet Liljendal B2 og B3 Parkeringskjeller, org.nr. 933 444 465
Tilhørende vedtektene pkt. 3 og 5

Utskrift: 23.03.2023

Plan -1. Kjeller

Rev. 29.08.24



1:350 -1. Kjeller

UNDERLAG FOR TVERRFAGLIG KOORDINERING

Liljendal B2-B3

23.03.2023

Plan -1. Kjeller

Koordinatsystem (x,y): Euref89 - UTM32
Høydesystem (z): NN2000

IKKE ARBEIDSTEGNING
Tegning har IKKE status som arbeidstegning og heller IKKE status som ferdig grunnlagstegning. Underlag brukes for tverrfaglig koordinering og for å formidle status på pågående prosjektering

1:350

pka ARKITEKTER
Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

2505445

PKA Arkitekter AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-22/80540 oppgis ved alle henvendelser	Tor Kalland Wigum	06.03.2025

Peder Falcks veg 1, 3, 5, 7, 9, 11 og 13, midlertidig brukstillatelse for resterende areal i B 2.1 TY tannklinikk

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	6/45/0/0
Bygningsnummer:	301071766
Ansvarlig søker:	PKA Arkitekter AS
Tiltakshaver:	LILJENDAL 3 AS
Forhåndskonferanse:	20.10.2020

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

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LILJENDAL 3 AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 21. februar 2025. Søknaden ble komplettert 28. februar 2025 (dette gjelder bekreftelser på at sikkerheten er ivaretatt for å ta arealene i bruk)

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

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

- Resterende areal i B 2.1 TY tannklinikk (Tannklinikk del 2).

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:
- Resterende deler av næringslokaler
- Park o_FA4-2

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 30.06.2025.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

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

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

§ 3-16 Midlertidig brukstillatelse

Gebyrforskriften 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 til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget 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.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

PKA Arkitekter AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-22/80540 oppgis ved alle henvendelser		20.06.2024

Peder Falcks veg 1 - 7, midlertidig brukstillatelse for Hus B2, kjeller og uteoppholdsarealer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	6/9/0/0
Ansvarlig søker:	PKA Arkitekter AS
Tiltakshaver:	LILJENDAL 3 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

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LILJENDAL 3 AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 29.05.2024. Søknaden er komplettert 30.05.2024, 31.05.2024.

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

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

- Hus B2
- kjeller
- uteoppholdsarealer

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Hus B3, med tilhørende utomhusanlegg
- Park o_FA4-2

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 31.10.2024.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

§ 3-19 Midlertidig brukstillatelse

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

Videre oppfølging

Fjernvarme

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningen(e) tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Rekkefølgekrav

Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

Avkjørsel fra kommunal veg

Vi viser til Statens vegvesens håndbok N100 og Trondheim kommunes normtegninger. Hvis tillatelse til avkjørsel er gitt av Byggesakskontoret, så må det innhentes nødvendig gravetillatelse fra Trondheim bydrift. Mer informasjon på:

www.trondheim.kommune.no/graving

Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Tilsyn
Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest
Du kan søke om ferdigattest på: www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget 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. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

PKA Arkitekter AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-22/80540 oppgis ved alle henvendelser		15.08.2024

Peder Falcks veg 9 - 13, midlertidig brukstillatelse for Hus B3 og resterende uteoppholdsarealer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	6/9/0/0
Bygningsnummer:	
Ansvarlig søker:	PKA Arkitekter AS
Tiltakshaver:	LILJENDAL 3 AS
Forhåndskonferanse:	

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

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LILJENDAL 3 AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 30.07.2024.

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

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

- Hus B3 og resterende uteoppholdsarealer

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Park o_FA4-2

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 31.10.2024.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

§ 3-19 Midlertidig brukstillatelse

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

I tillegg til byggesaksgebyrene nevnt over vil det bli et tilknytningsgebyr for vann og avløp hvis bygningsarealet øker mer enn 30 m^2, jf. forskrift om vann- og avløpsgebyrer § 7. Oppdaterte priser finner du på kommunens nettside for veg, vann og avløp.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget 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. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

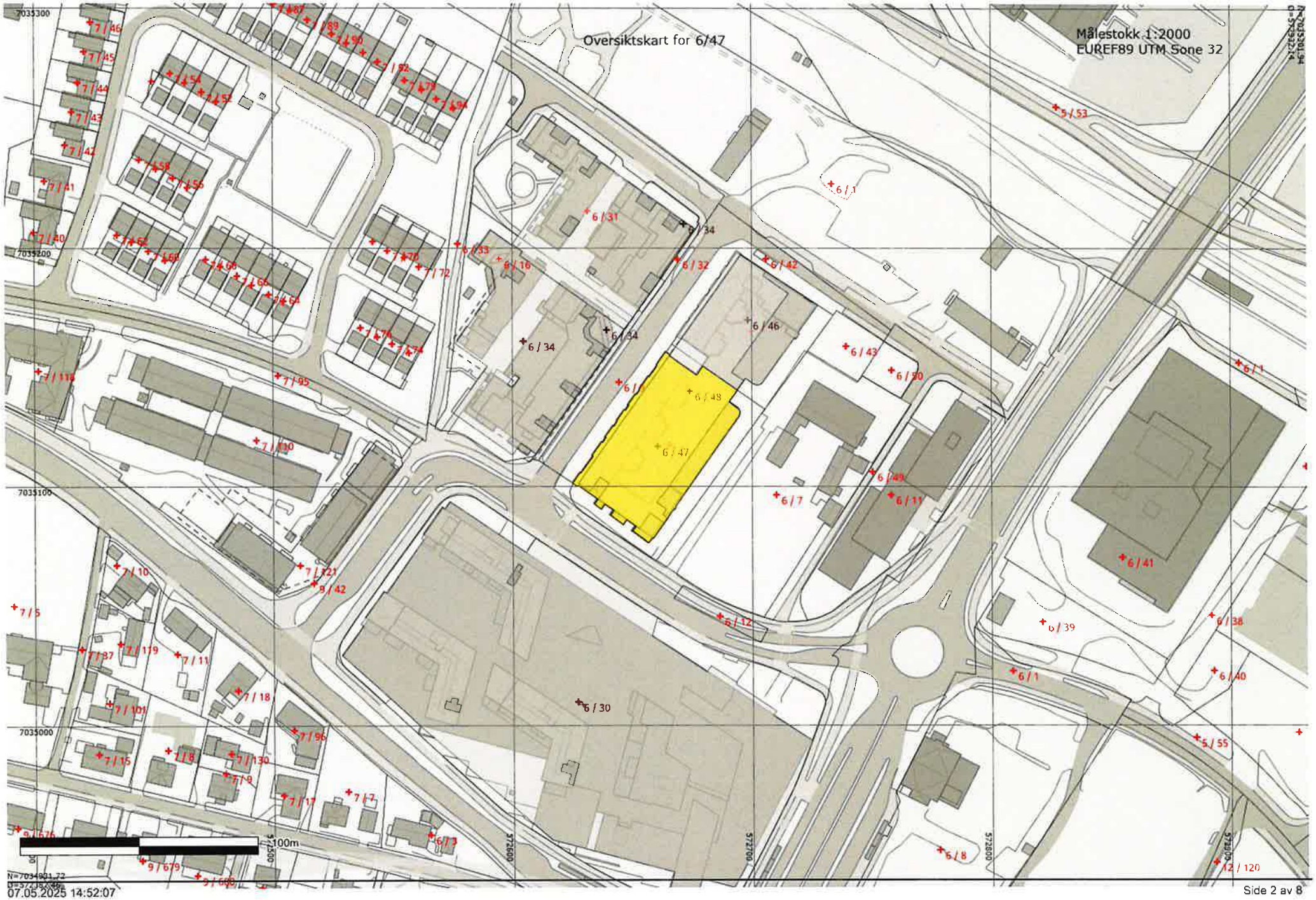
Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 47	Fnr: 0	Snr: 36
Adresse:	Peder Falcks veg 7 7044 TRONDHEIM			
Annen info:				

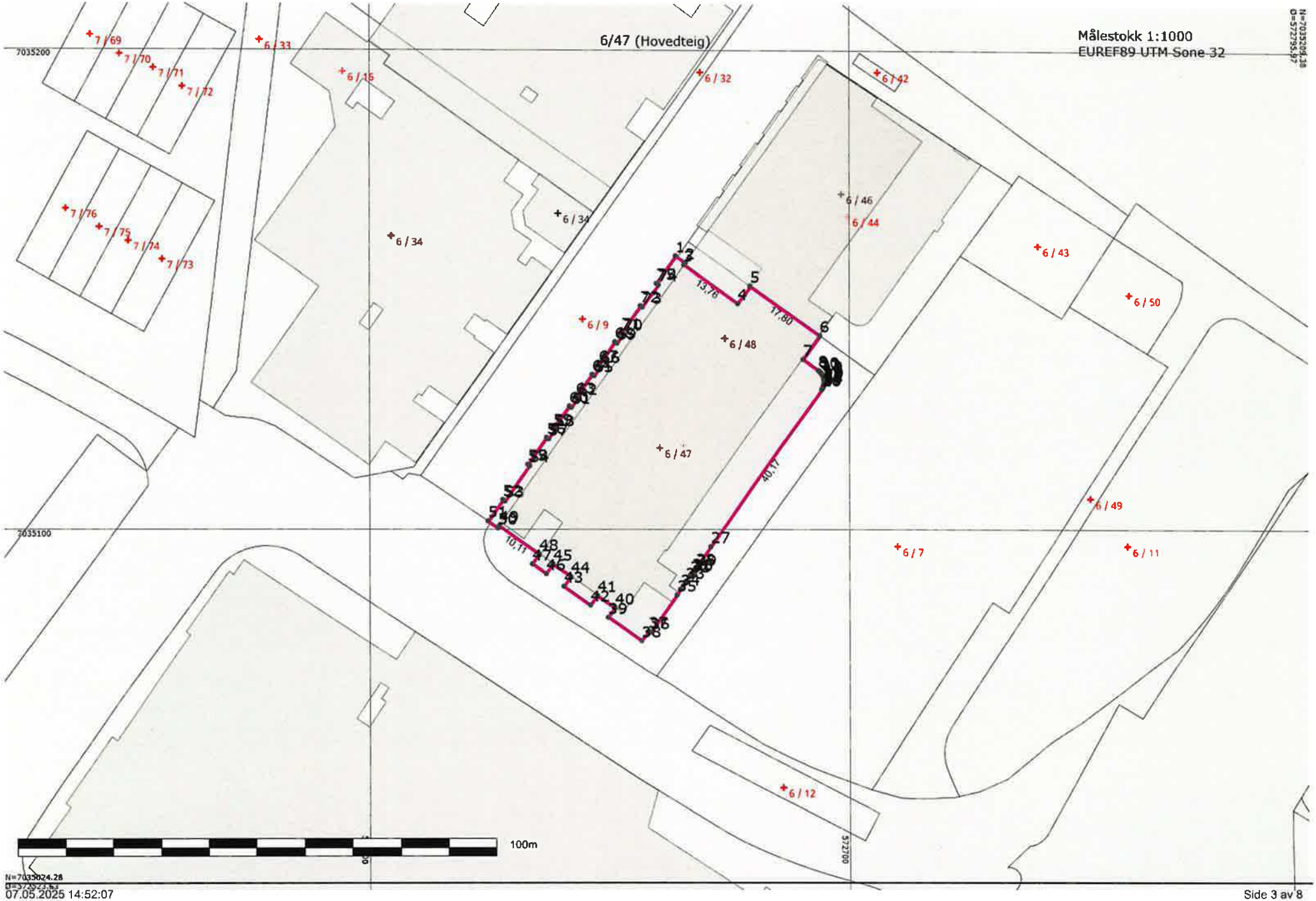
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg undergang
- Seksjonert grunneiendom
- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Vegdekkekant undergang
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant undergang
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Bygning under bakken
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Anleggseiendom


Oversiktskart for 6/47
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
6/47
6/48
6/30
6/34
6/31
6/32
6/42
6/46
6/43
6/41
6/39
6/38
6/40
6/12
6/7
6/49
6/11
6/1
6/8
6/3
5/53
5/55
7/95
7/110
7/116
7/10
7/121
9/42
7/5
7/87
7/119
7/11
7/18
7/101
7/96
7/15
7/130
7/9
7/17
7/2
9/676
9/679
9/680
12/120
100m
7035300
7035200
7035100
7035000
572600
572700
572800
572900
07.05.2025 14:52:07


6/47 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=7035209.38
Ø=572795.87
7035200
7035100
572700
7 / 69
7 / 70
7 / 71
7 / 72
7 / 73
7 / 74
7 / 75
7 / 76
6 / 33
6 / 15
6 / 32
6 / 42
6 / 46
6 / 44
6 / 43
6 / 50
6 / 34
6 / 9
6 / 48
6 / 47
6 / 49
6 / 7
6 / 11
6 / 12
13,76
17,80
40,17
10,11
100m
N=7035024.28
07.05.2025 14:52:07



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:16/28090,20/60 r20180010

Leangen senterområde felt B1 og B3, gnr/bnr 6/9

Detaljregulering med bestemmelser

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

Møte 30.09.2020 og saksnummer 170/20 vedtatt planen.

Byplansjefens delegerte vedtak 20.11.2020

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med byplansjefens delegerte vedtak

Ragna Fagerli
Byplansjef

TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) bolig/forretning/kontor/tjenesteyting

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)
- Fortau (2012)
- Gatetun (2014)
- Sykkelanlegg, sykkelfelt (2017)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)
- Park (3050)

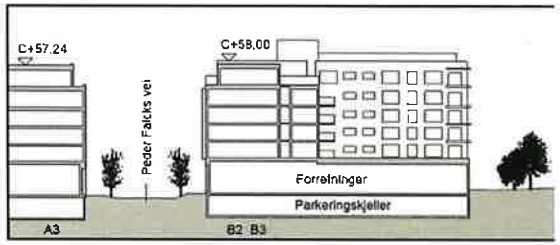
HENSYNSONER (PBL § 12-6)

SIKRINGSONE
- Frisikt (140)

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
- Bevaring naturmiljø (560)

JURIDISKE SYMBOL
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

JURIDISKE LINJER
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Linje for regulert høyde
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for sikringsoner



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: juli 2020
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

0 5 10 15 20 25 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Leangen senterområde felt B2 og B3, gnr/bnr 6/9

Regulering på grunnen – plankart 1 av 2

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Rev for teknisk godkjennelse	20.02.2018	SM	Rev. B2/B3 + tillagt o_AVG3	30.10.2019	SM
Endret fortau, byggegr med mer	05.06.2018	SM	Rev. B2/B3 + høydelinjer	13.02.2020	SM
Endret byggegrense + hensynssone	04.02.2019	SM	Rev. B3 + høydelinjer	06.07.2020	SM
Endret byggegrense + støyskjerm	05.04.2019	SM	Til sluttbehandling	03.08.2020	BM/Tk
Endret formål B2 og B3	12.04.2019	SM	Dato for godkjenning av byplansjefen	20.11.2020	BM/Tk

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	17.10.2017	SFC
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	18.06.2019	
Offentlig ettersyn	18.06. – 10.08.2019	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	08.09.2020	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	16.09.2020	
Godkjent i bystyret	30.09.2020	
Kunngjøringsdato	24.10.2020	

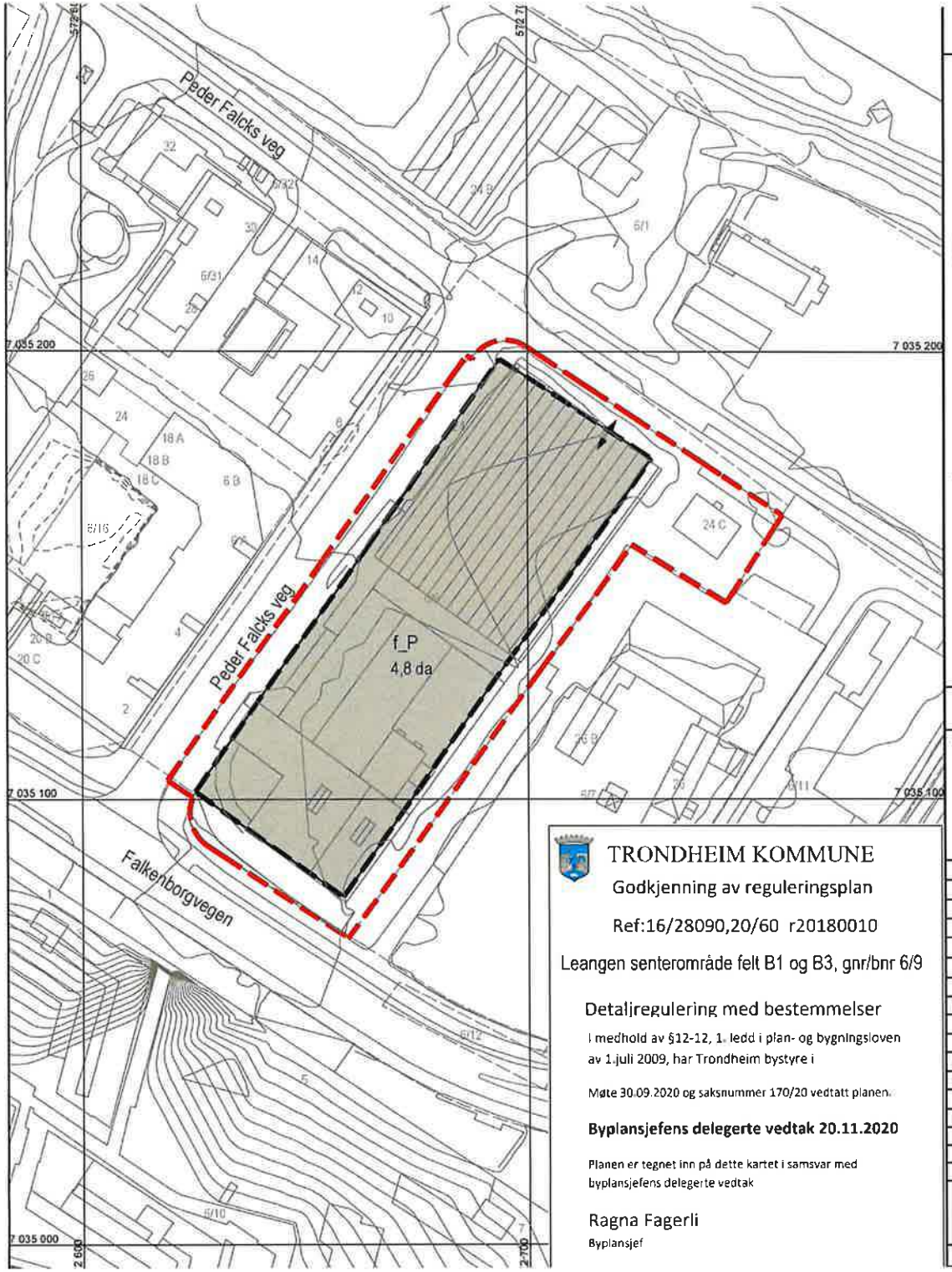
Plankonsulent: Per Knudsen Arkitektkontor AS

Forslagsstiller: Liljendal Utleie AS

Dato: 08.01.2018

Reguleringsplannr: r20180010

Kommunens saksnr: 16/28090, 20/60



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:16/28090,20/60 r20180010

Leangen senterområde felt B1 og B3, gnr/bnr 6/9

Detaljregulering med bestemmelser

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

Møte 30.09.2020 og saksnummer 170/20 vedtatt planen.

Byplansjefens delegerte vedtak 20.11.2020

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med byplansjefens delegerte vedtak

Ragna Fagerli

Byplansjef

TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

Parkeringskjeller (2083)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

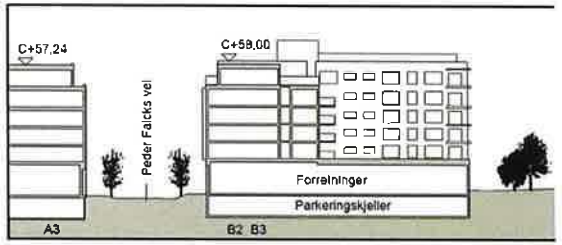
Plangrense

Grense for arealformål

Avkjørsel

Illustrasjonslinje

Plangrense på grunnen



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: juli 2020

Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

0 5 10 15 20 25 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Leangen senterområde felt B2 og B3, gnr/bnr 6/9

Regulering under grunnen – plankart 2 av 2

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Rev for teknisk godkjennelse	20.02.2018	SM	Rev. B2/B3 + tillagt o_AVG3	30.10.2019	SM
Endret fortau, byggegr med mer	05.06.2018	SM	Rev. B2/B3 + høydelinjer	13.02.2020	SM
Endret byggegrense + hensynssone	04.02.2019	SM	Rev. B3 + høydelinjer	06.07.2020	SM
Endret byggegrense + støyskjerm	05.04.2019	SM	Til sluttbehandling	03.08.2020	BM/Tk
Endret formål B2 og B3	12.04.2019	SM	Dato for godkjenning av byplansjefen	20.11.2020	BM/Tk

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	17.10.2017	SFC
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	18.06.2019	
Offentlig ettersyn	18.06. – 10.08.2019	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	08.09.2020	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	16.09.2020	
Godkjent i bystyret	30.09.2020	
Kunngjøringsdato	24.10.2020	

Plankonsulent: Per Knudsen Arkitektkontor AS

Forslagsstiller: Liljendal Utleie AS

Dato: 08.01.2018

Reguleringsplannr: r20180010

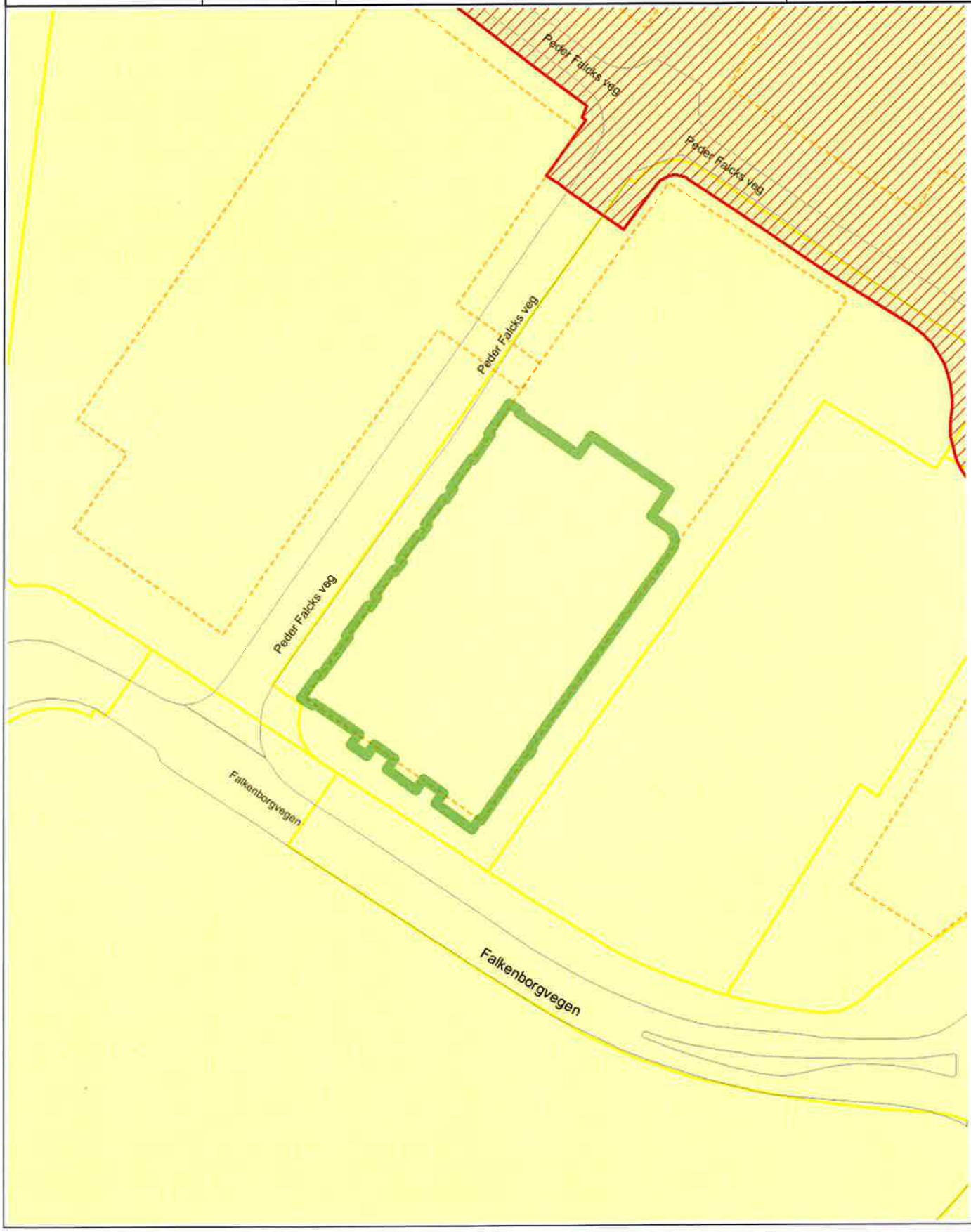
Kommunens saksnr: 16/28090, 20/60

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 47	Fnr: 0	Snr: 36
Adresse:	Peder Falcks veg 7 7044 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 47	Fnr: 0	Snr: 36
Adresse:	Peder Falcks veg 7 7044 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

Planident: r20180010
Arkivsak: 20/71710

Leangen senterområde B2 og B3, gnr/bnr 6/9, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 20.11.2020
Dato for godkjenning av byplansjefen : 20.11.2020

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart under grunnen, datert 8.1.2018, sist endret 20.11.2020 og plankart over grunnen, datert 8.1.2018, sist endret 20.11.2020, merket Per Knudsen Arkitektkontor AS.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for sentrumsbebyggelse innenfor Leangen senterområde, felt B2 og B3. I planen inngår formålene bolig, forretning, kontor og tjenesteyting med tilhørende infrastruktur.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg:
  - Kombinert bebyggelse og anlegg: Bolig/forretning/ kontor/tjenesteyting (B2, B3)
  - Renovasjonsanlegg (o_RA)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - Fortau (o_FT)
  - Gatetun (f_GT)
  - Sykkelfelt (o_SF)
  - Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG, f_AVG)
  - Parkeringsanlegg (f_P)
- Grønnstruktur
  - Park (o_FA4-2)
- Hensynssoner
  - Sikringssoner – frisikt (140)
  - Bevaring naturmiljø (560)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 o_

Arealer merket o_ skal være offentlig.

3.2 Utomhusplan og snitt

Med søknad om igangsetting skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, kjøreadkomst, sykkelfelt, fortau, bilparkering, sykkelparkering, renovasjonspunkter, leke-

og rekreasjonsareal, offentlig park og gatetun. Utomhusområdet skal også beskrives i tre typiske vertikalsnitt.

3.3 Adkomst og parkering

3.3-1 Varelevering

Varelevering skal skje i gatetun f_GT.

3.3-2 Bilparkering

All parkering for bil skal foregå i felles parkeringsanlegg f_P. Nedkjøringsrampe skal ligge inne i bygning. Utkjøring fra parkeringskjeller skal utformes i henhold til siktkrav i Statens vegvesens håndbok N100.

Det skal etableres minimum 0,5 og maksimum 0,8 parkeringsplasser for bil pr. boenhet eller pr. 70 m^2 BRA bolig. Det kan etableres maksimum 1,25 parkeringsplasser for bil pr. 100 m^2 BRA forretning og tjenesteyting, og maksimum 0,5 parkeringsplasser for bil pr 100 m^2 BRA kontor.

Det skal legges til rette for at alle parkeringsplasser for boliger skal ha lademulighet, enten ved at ladepunkt etableres eller ved at det er lagt til rette for at dette enkelt kan settes opp.

3.3-3 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet eller pr. 70 m^2 BRA bolig, og minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m^2 BRA forretning, kontor og tjenesteyting.

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være overdekket. Minimum 5 % av de overdekkede sykkelparkeringsplassene skal være egnet til transportsykkel.

3.4 Utforming av offentlige anlegg

Offentlige anlegg skal utformes med høy kvalitet i utførelse og med robust og gjenkjennelig materialbruk etter retningslinjer gitt i Trondheim kommunes «Designprogram for Midtbyen».

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Kombinert bebyggelse og anlegg: Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting

4.1-1 Formål

Bebyggelsen skal benyttes til bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Det tillates ikke boenheter i første etasje mot Falkenborgvegen og Peder Falcks veg. I første etasje tillates det etablert innendørs felles oppholdsrom for beboerne.

4.1-2 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt BRA: 14 750 m^2
Maksimalt tillatt forretningsareal er 4400 m^2 BRA.
Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Det skal etableres minimum 10 boliger pr dekar innenfor planområdet.
Det tillates maksimalt 133 boenheter innenfor planområdet.

4.1-3 Bokvalitet og boligsammensetning

Maksimum 40 % av leilighetene kan være toroms. Det tillates ikke ettroms leiligheter.

4.1-4 Plassering og høyde på bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist i plankartet. Bebyggelsen langs Peder Falcks veg skal følge formålsgrensen, med unntak av fasade i første etasje mot Peder Falcks veg, som skal trekkes tilbake minimum 0,6 m fra formålsgrensen.

Bebyggelsen tillates oppført til maks gesimshøyder angitt på plankartet.

Tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 1,5 meter over takflaten. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig. Ventilasjonsanlegg skal plasseres slik at det ikke gir støybelastning for nabobebyggelsen.

Det tillates mindre takoppbygg for takterrasser, herunder arkitektoniske gesimsforhøyelser, pergola og støyskjermingstiltak. Bortsett fra støyskjermingstiltak og arkitektoniske gesimsforhøyelser skal dette trekkes inn minimum 2 m fra gesims. Støyskjerming ved gesims skal være gjennomsiktig.

Eventuelt rekkverk for toppetasjen skal trekkes tilbake minimum 0,4 m fra fasadeliv.

Tekniske installasjoner og mindre takoppbygg skal samlet ikke overstige 10 % av takarealet.

4.1-5 Utforming av bebyggelse

Første etasje mot Peder Falcks veg og Falkenborgvegen skal ha åpne og aktive fasader som bidrar til byliv. Fasade skal ha minimum 1/3 gjennomsiktige vindusflater. Det skal etableres minimum to adskilte innganger til publikumsrettede funksjoner som skal være universelt utformet og tilpasset gatenivået.

I fasade mot Falkenborg gård skal det benyttes materialer og/eller farger som harmonerer med gårdsbebyggelsen. Trapper til utearealet på tak skal plasseres mot gatetun f_GT, og skal utformes som en integrert del av fasaden. Volum og fasader skal brytes opp for å unngå monotoni.

Bebyggelse i felt B2 og B3 mot felles gårdsrom med angitte kotehøyde 54,5 skal deles opp i flere volum. Det skal minimum være tre oppbrudd i fasaden, med minimum bredde på 4 meter og minimum dybde på 4 meter i alle etasjer over første etasje.

4.1-6 Balkonger og støyskjermingstiltak i fasade

Balkongutstikk og støyskjermingstiltak utenfor formålsgrensen mot o_FT tillates, såfremt minimum høyde er 4,5 meter over gatenivå og utstikket er maksimum 0,7 m fra formålsgrensen. Det tillates ikke sammenhengende balkongrekker på over 10 meters lengde. Hver balkongrekke skal tydelig adskilles fra hverandre. Andel fasade med balkong skal ikke overstige 60 % av fasadens lengde.

Det tillates at balkonger krager maksimum 2,6 meter utenfor byggegrense, innenfor formålsgrensen mot Falkenborgvegen, såfremt minimum høyde er 4,5 meter over gatenivå, og maksimum 2,6 meter utenfor angitte høydelinje som er merket c+58 innenfor B3.

Det tillates at balkonger krager maksimum 0,7 meter utenfor byggegrensen, innenfor formålsgrensen mot Falkenborg gård.

4.1-6 Svalganger

Svalganger tillates ikke ut mot Falkenborgvegen eller mot o_V1 i <Planid: r20100009>. Der adkomst skjer via svalgang, tillates det passering av inntil tre leiligheter fra hovedatkomst til egen bolig i samme etasje. Svalganger skal utformes som en del av bebyggelsen og skal ikke fremstå som elementer lagt utenpå bygningskroppen. Svalganger skal utformes eller orienteres slik at de i størst mulig grad skjermes mot vind og nedbør. Fasadeliv på svalganger skal brytes opp med tette felt eller spilevegger.

4.1-7 Støy

Grenseverdier i retningslinje T-1442, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende unntak og presiseringer:

- Det tillates etablering av boenheter i gul støysone dersom alle boenheter har tilgang til en støyfri fasade og egnet uteplass med støynivå som tilfredsstiller anbefalte grenseverdier i tabell 3 i T-1442.
- Boliger med fasadenivåer mellom 5 og 10 dB over grenseverdi i tabell 3 i T-1442 skal ha minst ett soverom mot stille side.
- I rød støysone tillates det etablering av boenheter med støynivå Lden < 70 dB ved fasade, dersom boenhetene har tilgang til en stille side. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.
- Med «stille side» menes side av boenhet der alle anbefalte grenseverdier i tabell 3 i T-1442 er tilfredsstilt. Dette kan oppnås ved bruk av private og/eller felles skjermingstiltak.

4.1-8 Uteareal

Samlet uterom for boliger skal være minimum 50 m^2 pr. 100 m^2 BRA boligformål eller pr. boenhet. Minimum 50 % av uterommet skal opparbeides som felles leke- og uteoppholdsareal. Overdekte utearealer og bruksareal under terreng og innendørs areal til sykkelparkering skal ikke medregnes i BRA ved beregning av uterom. Maksimum 495 m^2 av o_FA4-2 kan medregnes i uteromsregnskapet. Alt uterom som medregnes i uteromsregnskapet skal ha L_{den} mindre enn 55 dB.

Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet og være tilgjengelig fra felles trapp og heis. Felles uteoppholdsareal over første etasje skal være tilgjengelig med åpen trapp fra bakkenivå.

Innenfor felles uteoppholdsareal skal det anlegges felles småbarnslekeplass på minst 100 m^2 for hver 25. bolig.

Takflater over andre etasje som skal benyttes til felles uteoppholdsareal skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning på gjennomsnittlig 40 cm, og som gjør det mulig å plante trær og busker. Arealene skal beplantes.

Felles uteareal i B2 og B3 skal knyttes sammen med trinnfri gangforbindelse med frihøyde over gatetun på minimum 4,5 meter.

4.1-9 Gangforbindelse

Innenfor felt B2, mellom Falkenborgvegen og gatetun f_GT, kan det opparbeides en felles gangforbindelse på bakkeplan i tråd med § 7.2.

4.2 Renovasjonsanlegg

Boligene innenfor planen skal tilknyttes avfallssuganlegg. Innkast til avfallssug skal plasseres maksimalt 50 meter fra hovedinnganger. Det skal i tillegg være returpunkt for papp/papir i nedgravde containere innenfor felt o_RA.

Håndtering av næringsavfall skal skje innomhus.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fortau o_FT, sykkelveg o_SF og annen veggrunn – grøntareal o_AVG

Fortau o_FT, sykkelveg o_SF og annen veggrunn – grøntareal o_AVG skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen.

5.2 Gatetun f_GT

Gatetun f_GT skal være felles for felt B2 og B3. Gatetun skal opparbeides i samsvar med utomhusplan, og dimensjoneres og opparbeides med tilgjengelighet for utrykningskjøretøy. Gatetun skal inneholde sikker og trinnfri gangforbindelse mellom B2 og B3. Areal foran innganger og viktige gangforbindelser skal tilrettelegges for gående, og skilles tydelig fra kjøreareal og vareleveringsareal med kantstein eller annet fysisk skille.

Det tillates etablert en støttemur innenfor f_GT mot Falkenborg gård med maksimal høyde på 1,2 meter. Utforming av gjerde på toppen av eventuell støttemur mellom gatetun f_GT og Falkenborg gård skal skje i samråd med eiere av Falkenborg gård.

5.3 Parkeringsanlegg f_P

Parkeringsanlegg f_P skal være felles for B2 og B3.

5.4 Annen veggrunn- grøntareal (f_AVG)

Området skal fungere som en buffer og vegetasjonsskjerm til Falkenborg gård og skal beplantes med trær.

5.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Innenfor o_AVG skal det etableres en trerekke i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Offentlig park

Området o_FA4-2 skal opparbeides som del av bydelspark. Området skal opparbeides som bymessig park med parkbeplantning, benker, god belysning og lekeapparater. Utforming av parken skal inngå som en del av utomhusplanen.

Tre som er vist i plankartet skal bevares. Det skal ikke gjøres tiltak som kan skade treet eller rotsystemet. I tilfeller av sykdom eller skade må det vurderes beskjæring og i siste instans felling. Dersom treet felles eller dør skal det erstattes med et av tilsvarende sort.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Frisikt H140

I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med høyde over 50 cm over tilstøtende veg/gatetun.

7.2 Bevaring naturmiljø H560

Hensynssone bevaring naturmiljø H560 omfatter rot- og dryppsone for allé som er fredet som naturminne. Tiltak i alleen, inkludert skjøtsel og beskjæring av trærne, kan kun skje etter tillatelse fra Fylkesmannen som forvaltningsmyndighet. Trærne skal beskyttes og ivaretas i anleggsfasen.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Anleggsperioden

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

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging T-1520 og T-1442/2016, tabell 4 og 5, legges til grunn.

8.2 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.3 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

8.4 Vann- og avløpsplan

Før tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp for hele området. Ved oppdeling av felt skal det i tillegg foreligge godkjent forprosjekt for hvert delfelt.

8.5 Parkeringsplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge parkeringsplan for hele området som viser plassering og utforming av parkeringsplassene.

8.6 Utomhus

Detaljert utomhusplan for offentlige anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis for bebyggelse innenfor planområdet.

8.7 Plan for avfallsløsning

Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

8.8 Sikring av fredet allé i anleggsperioden

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i byggeområde B2, skal sikringstiltak for ivaretakelse av trær i fredet allé være gjennomført og godkjent av Fylkesmannen som forvaltningsmyndighet.

8.9 Støy

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger. Nødvendige støyreduserende tiltak skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk.

8.10 Offentlige samferdselsformål

Med søknad om igangsetting skal det foreligge teknisk plan godkjent av kommunen for offentlige samferdselsformål, inkludert avkjørsel til parkeringskjeller og alle inngangspartier fra offentlige fortau.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Generelt

Alle offentlige anlegg som inngår i <Planid: r20100009> skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis.

9.2 Bydelsparker

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før bydelsparkene i <Planid: r20100009> er opparbeidet.

9.3 Lokalgater

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før lokalgaten V1 i <Planid: r20100009> er etablert helt fram til Haakon VII's gate fra Falkenborgvegen.

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før lokalgatene V2 og V3 er opparbeidet med fortau i henhold til <Planid: r20100009>.

9.4 Turveg og grøntdrag

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før turvegtrasé og grøntdrag langs sørsiden av jernbanen fra Lademoen kirkegård til Leangen allé i <Planid: r20100009> er opparbeidet.

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før grøntdrag G1 i <Planid: r20100009> er opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

9.5 Uterom

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

9.6 Skolekapasitet

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

9.7 Trygg skoleveg

Boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikker skoleveg.

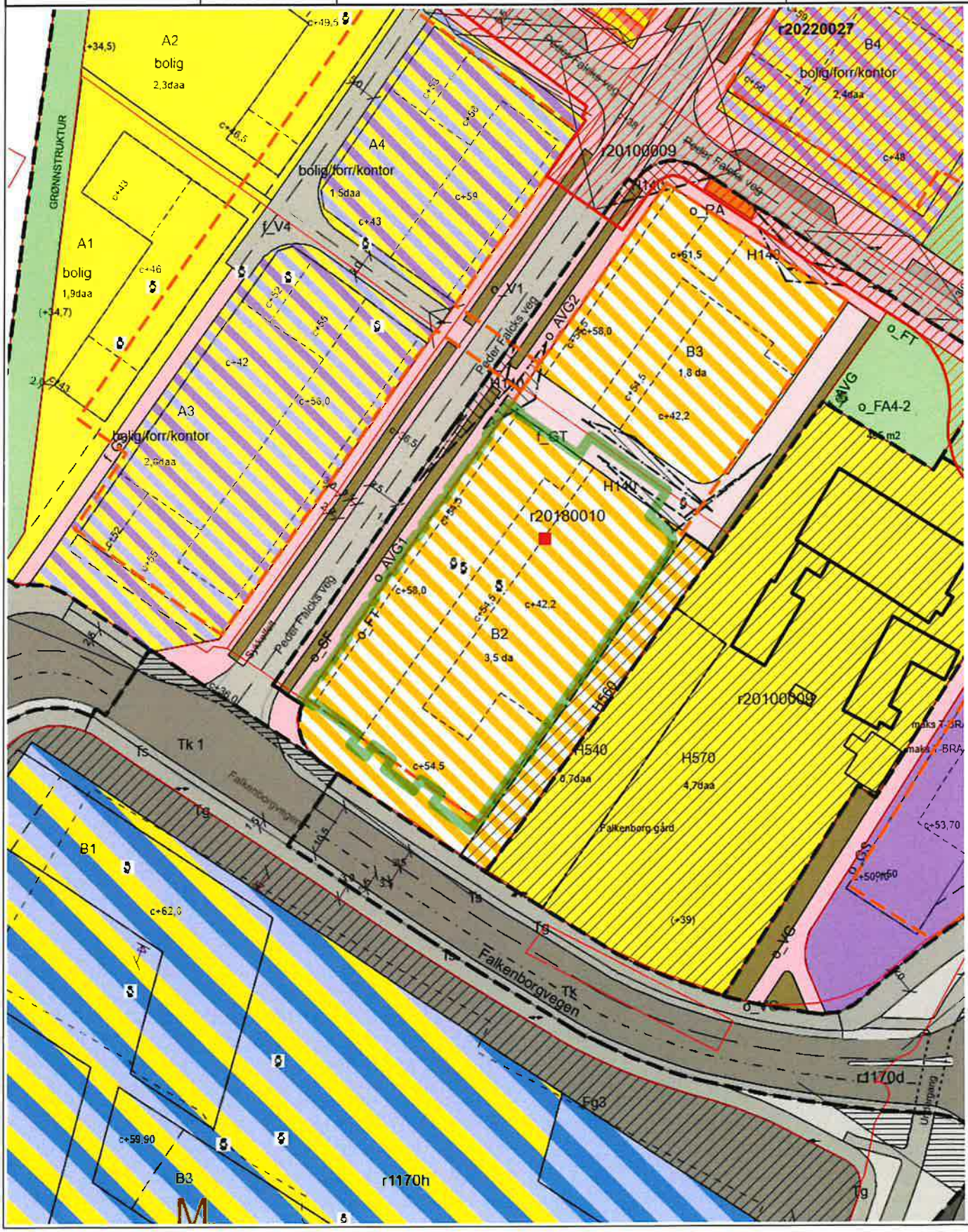
Signatur

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 47	Fnr: 0	Snr: 36
Adresse:	Peder Falcks veg 7 7044 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- Plan mindre endring
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Avkjørsel - kun innkjøring
- Avkjørsel - kun utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kjørefelt
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Midlertidig trafikkområde
- Frisiktsone ved veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelvei
- Gangveg
- Kollektivanlegg
- Felles gårdsplass
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Hensyn grønnstruktur
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Kontor
- Renovasjonsanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Tjenesteyting
- Forretning/Kontor/Tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Parkering
- Grønnstruktur
- Park
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Restriksjonsområde flyplass
- Parkering
- Parkeringshus/-anlegg

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/3187/107
Uthentet 2024-09-16 09:48

Stempel kr. 2400,-

TRONDHEIM KOMMUNE

Dok.nr. 3187 dekningsbrev
Trondheim Byskriverembete 8/3 69

SKJØTE

I henhold til ~~formannskapets~~ bystyrets vedtak av 14. desember 1967 skjøter og overdrar herved Trondheim kommune eiendommen Leüthens Fröhandel Falkenborg g.nr. 6 br.nr. 9 i Trondheim til

Leüthens Fröhandel A/S,

fri for pengeheftelser og under lovlig hjemmelsansvar.

Etter målebrev av 22. mars 1968 utgjør parsellen 9.213,8 m² og skal betales etter pristakst med kr. 25,- pr. m² omkostningsfritt for selgeren.

Kjøpesummen kr. 230.345,- = tohundretredvetusentrehundre-ogförtifem kroner -

er avgjort på omforenet måte.

Gategrunn, som gjøres opp sammen med tomten, legges ut straks uten erstatning.
~~Grunneiertilskudd skal betales samtidig med tomten.~~

Kommunen har rett til uten erstatning å anlegge skråning og eller skjæring på tomten. Kommunen har videre rett til å legge vann- og kloakkledninger inn på tomten og til graving i forbindelse med reparasjoner, vedlikehold og tilkopling. Det samme gjelder for elektriske kabler og stolpefester. Etter graving skal kommunen uten utgift for eieren sette arealet i den stand det var før gravingen.

Den nye eier plikter å gjøre seg kjent med hvilke offentlige og private ledninger for vann, kloakk og elektrisk kraft som er eller planlegges lagt på tomten. Eieren hefter for skader som påføres ledningene av ham selv eller den som arbeider etter oppdrag fra ham.

Ledningene kan når som helst legges, vedlikeholdes og omlegges, om nødvendig med større dimensjoner mot å betale erstatning for eventuelle skader som ikke utbedres av ledningseierne.

Kommunens erstatningsplikt omfatter ikke skader på trær som plantes nærmere ledningene enn 3 meter.

Hus tillates ikke bygget nærmere ledningen enn 3 meter uten skriftlig tillatelse fra ledningens eier.

De regulerte fellesatkomster som bygges av kommunen, vedlikeholdes i fellesskap av de tomteeiere som bruker veien.

Bygging på tomten må være igangsatt innen 1. januar 1970. I motsatt fall kan kommunen kreve tomten skjøtet tilbake for salgssummen uten tillegg av omkostninger.

Trondheim, den 13. februar 1969.

For TRONDHEIM KOMMUNE

Kaare Tönne,
varaordförer.

Gjenpartens riktighet bekreftes.
For Trondheim finansrådmann:
S. Haare.

Trondheim Kommune
Oblateren

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1978/14992/107
Uthentet 2024-09-16 09:49

DAGBOKFØRT

10.OKT78 14992

BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

Følgende heftelse skal tinglyses på
Thonning Owesens gt. 24
Eier:

I samsvar med bygningslovens § 8 og Trondheims vedtekt til samme, er eier av
Thonning Owesens gt. 24

forpliktet til uten erstatning å fjerne eller forandre den (det) i bygningsrådet 28.6.77 godkjente plasthall

når bygningsrådet eller vedkommende departement forlanger det.

Trondheim bygningskontroll

Arnulv Elsås
bygningssjef

Undertegnede er innforstått med ovenstående heftelse og går med på dens betingelser.

*) Som grunn- og huseier

*) Som bygsler/huseier

LEUTHENS Trehandel A/S
Boks 3923 7001 Trondheim

*) Stryk det som ikke passer.

Returneres til

TINGLYST
0 9 MARS 1999
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 3517

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1601	Trondheim Thonning Owesens gt. 24, till. 1	6	22			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1. Bebygd [X] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] Bolig-eiendom B [ ] Fritids-eiendom F [X] Forretning/kontor V [ ] Industri I [ ] Landbruk L [ ] Off. vei K [ ] Annet A

Type bolig: [ ] Frittligg. enebolig FB [ ] Tomanns- TB bolig [ ] Rekkehus/kjede RK [ ] Blokk-leilighet BL [ ] Annet AN

2. Kjøpesum

Kr 229.144,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] Gave (helt eller delvis) 2 [ ] Ekspro-priasjon 3 [ ] Tvangs-auksjon 4 [ ] Skille-oppgjør 6 [ ] Annet 8

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 229.144,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
942110464	Trondheim kommune	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
913866746	Leuthens Eiendom AS	[X] Ja [ ] Nei	

Doknr. 3517 Tinglyst 09.03.1999 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kommunen har rett til å bygge og ha stående leskur for busholdeplass på d.e.

På tomten har kommunen rett til å legge, vedlikeholde og omlegge de kloakk- og vannledninger som måtte være nødvendige for utbygging av områdene som grenser til tomten, mot å betale erstatning for skader som ikke utbedres av ledningseierne. De samme bestemmelser gjelder for elektriske kabler, stolper og stolpefester. Ulempeerstatning kan i denne forbindelse ikke kreves.
Eieren plikter å gjøre seg kjent med hvilke offentlige og private ledninger for vann, kloakk og elektrisk kraft som er eller planlegges lagt på tomten. Eieren hefter for skader som påføres ledningene av ham selv eller den som arbeider etter oppdrag fra ham.
Hus på tomten tillates ikke bygget nærmere ledning enn 3 meter uten skriftlig tillatelse fra ledningens eier.
Kommunen har intet ansvar for grunnforholdene på tomteparsellen og heller ikke ansvar for ulemper eller skader som kan oppstå ved ras eller utglidninger av jordmasser i forbindelse med byggetiltak på tomten for øvrig.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Trondheim, 01.03.99

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Tone Valmot eiendomssjef

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfosters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelle/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[6] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ulnr) kan fell for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dokumentet returneres:
Org.nr. 996 708 683
Trondheim kommune 6710
Eierskapsenheten
Postboks 2300 Sluppen
7004 Trondheim

Doknr: 1001799 Tinglyst: 19.11.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Elektronisk arkivdel
11 SEPT 2013
Sak 12/50534-13

ett gjenpart bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten
11.11.2013 Sissel Dahlsveen

ERKLÆRING

I forbindelse med omlegging av Ladebekken kulvert erklærer vi som eier av eiendommen

Knr. 1601 gnr. 6 bnr. 9

at Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464, gis rett til vederlagsfritt å legge, ha liggende, vedlikeholde, skifte ut, og om nødvendig skifte til større dimensjon, den overvanns- og spillvannsledning som er planlagt over vår eiendom. Ledningen er vist i tegningen nedenfor.



Ledningene planlegges lagt i regulert samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Vi og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og disponering av grunnen, så langt det lar seg gjøre under de planregulerte forutsetningene.

Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune etter at arbeidene med ledningene er ferdig, besørger og bekoster nødvendig opprydding og istandsetting av anleggsområdet.

Dokumentet returneres:
Org.nr. 996 708 683
Trondheim kommune 6710
Eierskapsenheten
Postboks 2300 Sluppen
7004 Trondheim

Trondheim kommune kan tinglyse erklæringen på eiendommen knr. 1601 gnr. 6 bnr. 9.

(Sted).....Trondheim....., **(dato)**.....9/5 13.....

Liljendal AS org.nr. 994 932 721

(Signatur) .....

(Blokkbokstaver) .....Ole Eilif Stein.....

Styrets leder/Styremedlem 1

(Signatur) .....

(Blokkbokstaver) .....STEIN ERIKSEN.....

Styremedlem 2

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune - org.nr.989 091 646
Enhet for kart og arkitektur
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Saksnr.: BYGG - 2023/16389

Erklæring

Gjensidige rettigheter;
Gnr. 6 bnr. 9, 44 (næring), 45 (næring), 46 (bolig), 47 (bolig) og 48 (p-kjeller) gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende;

1. gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.
   Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. At alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.

2. gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom. Evt. berørte områder skal tilbakeføres til tilsvarende standard slik det var før arbeidene.

Andre rettigheter;

3. Gnr. 6 bnr. 48 (p-kjeller) gir gnr. 6 bnr. 44 (næring), 45 (næring), 46 (bolig) og 47 (bolig) rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egne eiendommer, felles tekniske rom og fjernvarme/ sprinkelanlegg på eiendommen.

4. Gnr. 6 bnr. 44 (næring) og 45 (næring) gir hverandre gjensidig rettighet til adkomst over hverandre sine eiendommer for tilgang til bruk av felles utearealer på eiendommene.

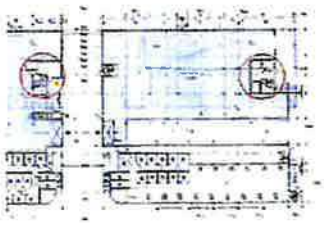
5. Gnr. 6 bnr. 44 (næring) og 45 (næring) gir gnr. 6 bnr. 46 (bolig) og 47 (bolig) rett til adkomst over eiendom for tilgang til egne eiendommer og sykkelparkering, samt rett til å ha utkragede balkonger/bygningsdeler over eiendommen.

6. Gnr. 6 bnr. 46 (bolig) og 47 (bolig) gir hverandre gjensidig rettighet til adkomst over hverandre sine eiendommer for tilgang til bruk av felles takhage på hverandres eiendommer.

7. Gnr. 6 bnr. 46 (bolig) gir gnr. 6 bnr. 47 (bolig) rett til adkomst og bruk av felles sykkelrom på vår eiendom.

8. Gnr. 6 bnr. 47 (bolig) gir gnr. 6 bnr. 46 (bolig) rett til adkomst og bruk av 15 stk. boder på vår eiendom.

9. Gnr. 6 bnr. 46 (bolig) og 47 (bolig) gir gnr. 6 bnr. 44 (næring) og 45 (næring) rett til adkomst og bruk av heis/trapperom på vår eiendom for tilgang til egne eiendommer og felles p-kjeller, samt rett til bruk av nødutganger ved behov.
   Rettigheten plikter til deltakelse drift og vedlikehold etter nærmere avtale. Rettigheten gjelder markerte heis/trapperom som fremkommer av vedlagt kartutsnitt.



Doknr: 1236353 Tinglyst: 06.11.2023
STATENS KARTVERK

KOPI

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune - org.nr.989 091 646
Enhet for kart og arkitektur
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Saksnr.: BYGG - 2023/16989

Alle rettigheter plikter til deltakelse til drift og vedlikehold.
Alle eiendommer er i Trondheim kommune.

Sted Trondheim den 9.10.2023

Hjemmelshaver til gnr. 6 bnr. 9, 44 (næring), 45 (næring), 46 (bolig), 47 (bolig) og 48 (p-kjeller)
Blåin AS – org.nr. 913 845 374

v/Terje Steen

Rekvirent:
Brauten Eiendom AS, org.nr. 917 066 221
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim

KOPI

Doknr: 1410721 Tinglyst: 07.05.2024
STATENS KARTVERK

PÅTEGNING TIL ERKLÆRING 2023/1236353

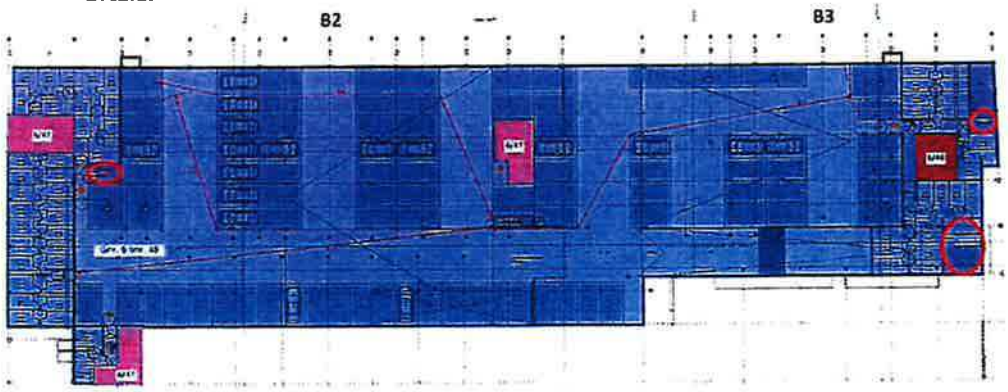
Det ble 06.11.23 med dok.nr. 1236353 tinglyst en erklæring med *Gjensidige rettigheter* og *Andre rettigheter*. Erklæringen er tinglyst heftende i gnr. 6 bnr. 9, 44, 45, 46, 47 og 48 i Trondheim kommune.
Det er etter tinglysingen ikke fradelt noen matrikkelenheter fra nevnte eiendommer.
Blåin AS, org.nr. 913 845 374, har fortsatt grunnbokhjemmel som eier av samtlige involverte eiendommer.

1. Viser til erklæringens punkt 3, med følgende påtegninger;

a) Gnr. 6 bnr. 48 (p-kjeller) gir gnr. 6 bnr. 44 (næring) og 45 (næring) rett til å anlegge, bruke, drifte og vedlikeholde egne nødvendige tekniske anlegg på vår eiendom iht. rødmarkert område i vedlagt utsnitt av p-kjeller.
Rettigheten gjelder nåværende og evt fremtidige nødvendige tekniske anlegg.
Rettigheten plikter til drift og vedlikehold av egne tekniske anlegg etter nærmere avtale.



b) Gnr. 6 bnr. 48 (p-kjeller) gir gnr. 6 bnr. 44 (næring), 45 (næring), bnr. 46 (bolig) og 47 (bolig) rett til å anlegge, bruke, drifte og vedlikeholde egne nødvendige tekniske anlegg på vår eiendom iht. rødmarkert områder i vedlagt utsnitt av p-kjeller.
Rettigheten gjelder nåværende og evt fremtidige nødvendige tekniske anlegg.
Rettigheten plikter til drift og vedlikehold av egne tekniske anlegg etter nærmere avtale.



Rekvirent:
Brauten Eiendom AS, org.nr. 917 066 221
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim

2. Viser til erklæringens punkt 6, 7, 8 med følgende påtegninger;

a) Gnr. 6 bnr. 46 (bolig) og bnr. 47 (bolig) skal ikke fordele kostnader for rettigheter til takhage plan 2, boder og sykkelparkering. Bruk og kostnader tilknyttet de ulike rettigheter utlignes opp mot hverandre.

b) Gjensidig bruksrett til felles takhage mellom gnr. 6 bnr. 46 (bolig) og bnr. 47 (bolig) gjelder kun takhage på plan 2.

Alle eiendommer er i Trondheim kommune.

Trondheim, den 29. 4. 2024

Hjemmelshaver til gnr. 6 bnr. 9, 44, 45, 46, 47 og 48
Blåin AS, org.nr. 991 340 475

Terje Steen

v/ Terje Steen

Gjelder alle seksjoner for følgende gnr/bnr:
Gnr. 6 bnr. 46 snr. 1 - 56
Gnr. 6 bnr. 47 snr. 1 - 77

Rekvirent:
Brauten Eiendom AS - Org nr. 917 066 221
Postboks 6054
7434 Trondheim



KOPI

ERKLÆRING OM FORDELING AV KOSTNADER

Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 6 bnr. 44 (næring B3), bnr. 45 (næring B2), bnr. 46 (bolig B3), bnr. 47 (bolig B2) og bnr. 48 (p-kjeller) i Trondheim kommune er omforent om følgende vedrørende drift og vedlikehold av felles anlegg i tilknytning til våre eiendommer.

Nærværende erklæring har til hensikt å regulere kostnadsfordelingen for bruksrettigheter i tinglyst erklæring med dok.nr. 23/1236353 tinglyst 06.11.23.

Felles tekniske anlegg – parkeringskjeller
Gnr. 6 bnr. 44 (næring B3), bnr. 45 (næring B2), bnr. 46 (bolig B3) og bnr. 47 (bolig B2) har rett til bruk av felles tekniske rom, samt tilhørende anlegg for brannvarsling og nødlys, sprinkelanlegg, dørautomatikk til p-hus, ventilasjon i p-hus o.l. på gnr. 6 bnr. 48 (p-kjeller). Rettigheten er gitt under forutsetning av deltakelse i drift og vedlikehold som fordeles som følger:

Fordeling av kostnader til drift og vedlikehold knyttet til fellestekniske anlegg som ikke avregnes ved egne abonnement eller målere, skal kostnadsfordeles som følger:

Gnr. 6 bnr. 44 (næring B3) – Næring B3	10/100
Gnr. 6 bnr. 45 (næring B2) – Næring B2	15/100
Gnr. 6 bnr. 46 (bolig B3) – Sameiet Liljendal IV	30/100
Gnr. 6 bnr. 47 (bolig B2) – Sameiet Liljendal III	35/100
Gnr. 6 bnr. 48 (p-kjeller) – Sameiet Liljendal B2 og B3 P-kjeller	10/100

Heis/trapperom
Gnr. 6 bnr. 44 (næring B3) har rett til adkomst og bruk av angitt heis/trapperom i tinglyst erklæring på gnr. 6 bnr. 46 (bolig B3). Bruk av heis/trapperom faktureres til næring med 20% av kostnadene.

Gnr. 6 bnr. 45 (næring B2) har rett til adkomst og bruk av angitt heis/trapperom i tinglyst erklæring på gnr. 6 bnr. 47 (bolig B2). Bruk av heis/trapperom faktureres til næring med 30% av kostnadene.

Utomhusareal
Gnr. 6 bnr. 46 (bolig B3) og bnr. 47 (bolig B2) har rett til adkomst og bruk av utomhusarealer for tilgang til egne eiendommer, bruk av renovasjon og utvendig sykkelparkering på gnr. 6 bnr. 44 (næring B3) og bnr. 45 (næring B2).

Fordeling av kostnader til drift og vedlikehold:

Gnr. 6 bnr. 46 (bolig B3) – Sameiet Liljendal IV	20/100
Gnr. 6 bnr. 47 (bolig B2) – Sameiet Liljendal III	20/100

Fakturering
Kostnader viderefaktureres rettighetshavere iht. fordelingsnøkkel 2 ganger pr år.

Eventuelt senere installasjoner fellesfunksjoner som påkommer drift for eiendommene skal i fremtiden fordeles iht. dette prinsipp og etter nytteverdi.

Det skal lages et budsjett for disse kostnader slik at det betales en akonto avsetning som avregnes årlig.

Rekvirent:
Brøgten Eiendom AS - Org nr. 917 066 221
Postboks 6054
7434 Trondheim

Denne avtalen skal tinglyses.

Trondheim, den 29.4.2024

Hjemmelshaver til gnr. 6 bnr. 44 (næring B3), 45 (næring B2), 46 (bolig B3), 47 (bolig B2) og 48 (p-kjeller)
Blåin AS - org.nr. 913 845 374

Terje Steen

v/ Terje Steen

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:
Peder Falcks veg 7, 7044 Trondheim
Gnr. 6, Bnr. 47, Snr. 36, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251021

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Magne Opheim

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 955 51 573

E-post: magne.opheim@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.
