PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

DAKOTA 2B

-

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114260081

Selger 1 navn
Anders Guddingsmo

Gateadresse
Dakota 2B

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7066

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 114260081

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vår 2025 ble det oppdaget hulerom mellom flis og membran på enkelte fliser. Dette er utbedret på garanti og det er lagt nye fliser på hele badet.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbygger stilte med faglært arbeider.

Arbeid utført av: Nordr

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Document reference: 114260081

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260081

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: 114260081

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Guddingsmo	a9d311eb5f527f3d5261b3078df82964fc321631	06.03.2026 09:30:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114260081

- 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

Dakota 2 B
7066 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2019
BRA:	51 m^2
BRA-i:	46 m^2
Rapportdato:	16.3.2026 (Gyldig til 16.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	0	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Dakota 2 B
7066 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41050

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.3.2026

Rapportdato
16.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Anders Guddingsmo**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Dakota 2 B, 7066 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	415	Bruksnr:	250	Festenr:	
Seksjonsnr:	23	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2019**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Bygningen, som er en boligblokk, ble oppført i 2019 og er på 4-8 etasjer + kjeller.
Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong.
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.
Flat takkonstruksjon som er tekket med takmembran.
Vinduer med 3-lags glass.

4. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**51**	**46** Romfordeling: Entre, bod, stue, kjøkken, soverom og bad.	**5** Romfordeling: Bod	**0**	**8**
Totalt m²	**51**	**46**	**5**	**0**	**8**

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er 2 balkonger tilhørende boenheten. Det er utgang via stue og soverom. Begge balkonger er utkraget med betongdekke og stålrekkverk med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

5.2 Vinduer og dører

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

5.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

5.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker. Sprinkleranlegg.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

5.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Det er avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

5.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Det er rør i rør system i boligen.

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

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Fordelerskap er plassert på bad.

5.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei

Type sikringer	Automatsikringer
El-skap i bod.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

5.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Det er vannbåren varme til radiator. Det er er radiator på stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

5.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boenheten.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Det er byttet filter årlig.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

5.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er plastsluk i dusjsonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er servantskap med servant og vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

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

5.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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

enova

Energiattest



Adresse **Dakota 2B, 7066 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **16.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270932**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300640505**
Gårdsnummer **415**	Bruksnummer **250**
Seksjonsnummer **23**	Bruksenhetsnummer **H0204**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **46,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **46,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **72,32 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **74,56 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **4 662 kWh**



Dakota 2B, 7066 TRONDHEIM

Detaljering

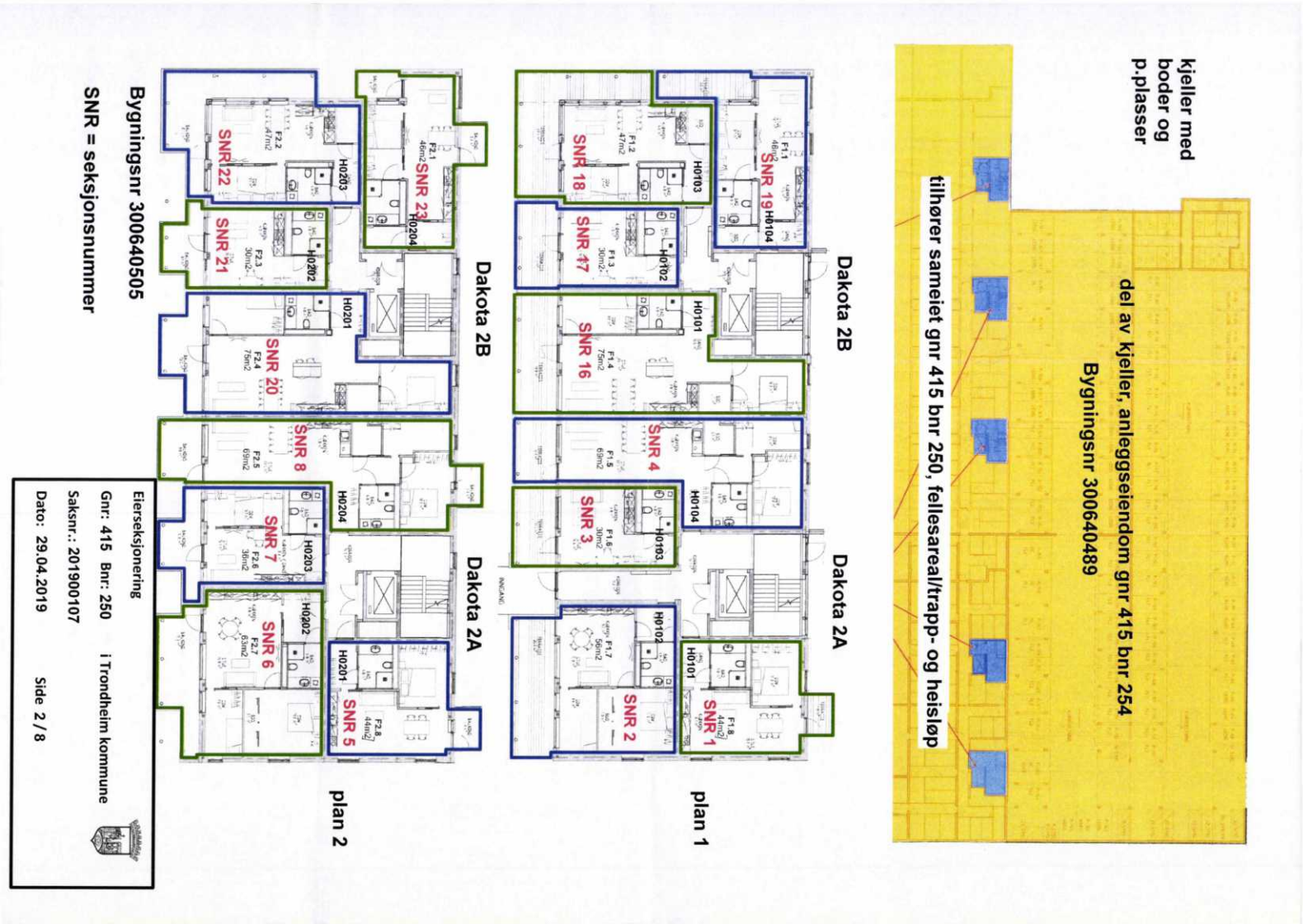
Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

2. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE


kjeller med boder og p.plasser
del av kjeller, anleggseiendom gnr 415 bnr 254
Bygningsnr 300640489
tilhører sameiet gnr 415 bnr 250, fellesareal/trapp- og heisløp
Dakota 2B
Dakota 2A
plan 1
SNR 19
SNR 18
SNR 17
SNR 16
SNR 4
SNR 3
SNR 2
SNR 1
Dakota 2B
Dakota 2A
plan 2
SNR 22
SNR 21
SNR 23
SNR 20
SNR 8
SNR 7
SNR 6
SNR 5
Bygningsnr 300640505
SNR = seksjonsnummer
Eierseksjonering
Gnr: 415 Bnr: 250 i Trondheim kommune
Saksnr.: 201900107
Dato: 29.04.2019
Side 2 / 8

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter for Sameiet Fabrikkløkka på prosjektet «Nye Lilleby», utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om organisering og oppdeling i antall eierseksjonssameier og eierseksjoner for området «Nye Lilleby». Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Fabrikkløkka org. nr. 924 440 090

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Fabrikkløkka. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.05.19.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 97 boligseksjoner på eiendommen gnr. 415, bnr. 250 i Trondheim kommune.

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

Enerett til bruk
(8) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:
Seksjonsnummer 2, 3, 4, 16, 17, 18, 19, 40, 41, 42, 43, 59, 60, 61, 62, 74, 75, 76 og 77.
Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg 1.
Eneretten gjelder fram til 2049 (maksimalt 30 år).

Seksjonseiere i første etasje har disposisjonsrett med tilhørende vedlikeholdsplikt for avgrensede utomhusareal i tilknytning til boligen. Dette arealet kan ikke benyttes på en slik måte av øvrige seksjonseiere at det er til sjenanse for seksjonseiere i 1. etasje. Sameiet kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Seksjonseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan avklares med "Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3".

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser, boder og felles utomhusområder

4-1 Organisering av parkeringsplasser og boder
(1) Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3 gnr. 415 bnr. 254, som har egne vedtekter. Parkeringseiendommen er/vil bli fradelt som anleggseiendom, egen volumeiendom. Seksjonseiere som har rett til parkering i parkeringskjeller får rettigheten sikret ved tinglyst realandel i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3. Seksjonseier blir etter dette sameier i garasjesameiet og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet. Sameiene Maskinveita og Lillehjørnet har tinglyst rett til adkomst til Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3 gnr. 415 bnr. 254 gjennom adkomstarealer i Sameiet Fabrikkløkka, gnr 415, bnr. 250. Seksjonseierne i Sameiet Maskinveita gnr. 415 bnr. 260, og Sameiet Lillehjørnet gnr. 415 bnr. 268 må derfor dekke sine forholdsmessige del av kostnadene til drift og vedlikehold av adkomstarealet.

(2) Realandel tinglyst for parkering kan selges og overskjøtes til andre innenfor de eiendommer som har rettigheter til Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3. Realandel kan ikke selges til andre som ikke skal ha tilknytning til sameiet. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon og som representerer bod, kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon. Det blir utarbeidet egne vedtekter for realsameiet parkeringskjeller (Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3) som regulerer forholdet mellom eierne.

4-2 Organisering av felles utomhusarealer
(1) Samtlige seksjoner eier en ideell andel i felles utomhusområder Sameiet Nye Lilleby Fellesareal, gnr. 415 bnr. 41 som er felles grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Dette er organisert ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon. Seksjonseier blir etter dette sameier og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dette gjelder kostnader forbundet med kabel-TV/bredbånd, samt felleskostnader til realsameiene. Disse kostnadene fordeles med lik andel på alle seksjoner.

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

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

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

12. Prosjektet Lilleby

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

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

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

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

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

Vedtekter

for

Sameiet Nye Lilleby Fellesareal

Vedtatt på sameiermøte den 19.06.17, revidert 17.03.2021

§ 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Sameiet Nye Lilleby Fellesareal.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, forvalte felles uteoppholdsareal, lekeområder, sykkelparkering, adkomstarealer, felles utomhus belysning og andre fellesfunksjoner for hele eiendommen gnr. 415 bnr. 41 i Trondheim kommune.

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

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Sameiet Nye Lilleby Fellesareal sin eiendom. Eierandelen tilsvarer 1 ideell andel per eierseksjon i følgende boligsameier:

	Gnr./Bnr.	Sameierbrøk
Sameiet Konsul Lorcks Hage	415/194	25/469
Sameiet Konsul Lorcks Hage 2	415/249	15/469
Sameiet Ladebekken 9	415/211	67/469
Sameiet Ladebekken 7	415/221	60/469
Sameiet Maskinparken 1	415/222	49/469
Sameiet Maskinparken 2	415/246	31/469
Sameiet Maskinparken tre	415/247	47/469
Sameiet Fabrikkløkka	415/250	97/469
Sameiet Maskinveita	415/260	46/469
Sameiet Lillehjørnet	415/268	32/469

3.2 Sameiets eiendom er gnr 415 bnr 41 i Trondheim Kommune. Sameiets område er definert jf vedlagte kart - se eget vedlegg 1. Uteoppholdsarealet omfatter felles areal for lek, ferdsel, opphold vei, adkomst, benker, sitteplasser, lekeapparater, m.m.

BESKYTTET

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. §10.

§ 5 Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

§ 6 Betaling av felles utgifter

6.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

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

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

6.2 Som kostnader på sameiets område anses blant annet:

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

§ 7 Ordinært sameiermøte

7.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

8.1 Ekstraordinært 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

9.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-9 styremedlemmer og inntil 10 varamedlemmer, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene som ligger tilhørende til eiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

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

9.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

§ 10 Ordensregler

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

§ 11 Diverse bestemmelser

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

§ 12 Oppløsning.

12.1 Sameiet kan ikke oppløses.

oOOo

BESKYTTET

Vedtekter

for

Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3

Org nr 923 791 930

Vedtatt på stiftelsesmøte 27.05.2019, rev 10.11.2020.

§ 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3.

§ 2 Formål og virkemidler

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

2.2 Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene i prosjektet Nye Lilleby, samt Sameiet Lilleby Fellesareal i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3 sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:
Sameiere er seksjonseiere i følgende boligselskaper:

	Gnr	Bnr	
Sameiet Konsul Lorcks hage II	415	249	45
Fabrikkløk En bod tilsvarer en eierandel på 1/369 og en garasjeplass tilsvarer 2/369. ka	 415	 250	217
Maskinveita	415	260	46
Lillehjørnet	415	268	6
Andre (OTTO, Lilleby Eiendom AS mfl.)			55

Styret holder oversikt over den til enhver tids sameiere

3.2 Sameiets eiendom er definert til:
Parkeringskjeller, gnr 415 bnr 254 i Trondheim kommune. – registrert i grunnboken

som anleggseiendom.

Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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, jf § 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

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

Sameiet har inngått følgende avtale med Sameiet Nye Lilleby P kjeller 1:

Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3 gnr 415 bnr 254, har tinglyst adkomstrett over eiendommen gnr 415 bnr 217 Sameiet Nye Lilleby parkeringskjeller 1 sin eiendom mot pliktig deltakelse i drift og vedlikehold. Sameiet Nye Lilleby p kjeller 1 har tinglyst rett til bruk av sykkelvask i Sameiet Nye Lilleby P kjeller 3 mot pliktig deltakelse i drift og vedlikehold.

Kostnader fordeles etter eierbrøk basert på antall p plasser, hvor Sameiet Nye Lille by P kjeller 3 har 107 p plasser, mens Sameiet Nye Lilleby P kjeller 1 har 62 p plasser. Kostnadene faktureres akonto basert på budsjett og avregnes årlig etter faktiske kostnader pr 31.12.

Følgende kostnader skal fordeles mellom sameiene:

Kjøreport
Vask av p kjeller og felles trapperom
Heis i felles trapperom
Adkomstsystemer for felles trapperom
Varmekabler og varmegardin innkjøring.

Ovennevnte kostnader bæres av sameiet Nye Lilleby p kjeller 1 og viderefaktureres til Sameiet

Nye Lilleby p kjeller 3. Ved avregning av faktiske kostnader skal regnskap fremlegges for forhåndsgodkjenning.

Sameiet Nye Lilleby p kjeller 3 har rett til å viderefakturere kostnader knyttet til drift og vedlikehold av sykkelvask til Sameiet Nye Lilleby P kjeller 1, kostnader avregnes årlig.

§ 5 Rettslige disposisjoner

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

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

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

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. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

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

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod

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

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan selges til andre seksjonseiere/andelseiere innenfor prosjektet Nye Lilleby reg plan r 20130010.,

Hvis en sameier har en eierandel svarende til flere enn en p-plass, og kun har overført en plass sammen med seksjonen kan styret når som helst senere kreve at denne plassen selges. Kjøper kan kun være seksjonseier i et av sameiene tilknyttet Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv. Andelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 mnd. forut for salget.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere/andelseiere i prosjektet Nye Lilleby, r. 20130010.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.
Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3 behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

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

§ 7 Betaling av fellesutgifter

7.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

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

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet til de respektive eierseksjonssameierne. Eierseksjonssameiet så skal eierseksjonssameiet kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon

7.2 Som fellesutgifter anses blant annet:

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

§ 8 Ordinært sameiermøte

8.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

9.1 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.

§ 10 Sameiets styre

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

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

10.3 Styret skal blant annet:
- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre

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

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

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

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

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

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

§ 11 Ordensregler

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

§ 12 Diverse bestemmelser

12.1 Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3 plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 13 Oppløsning.

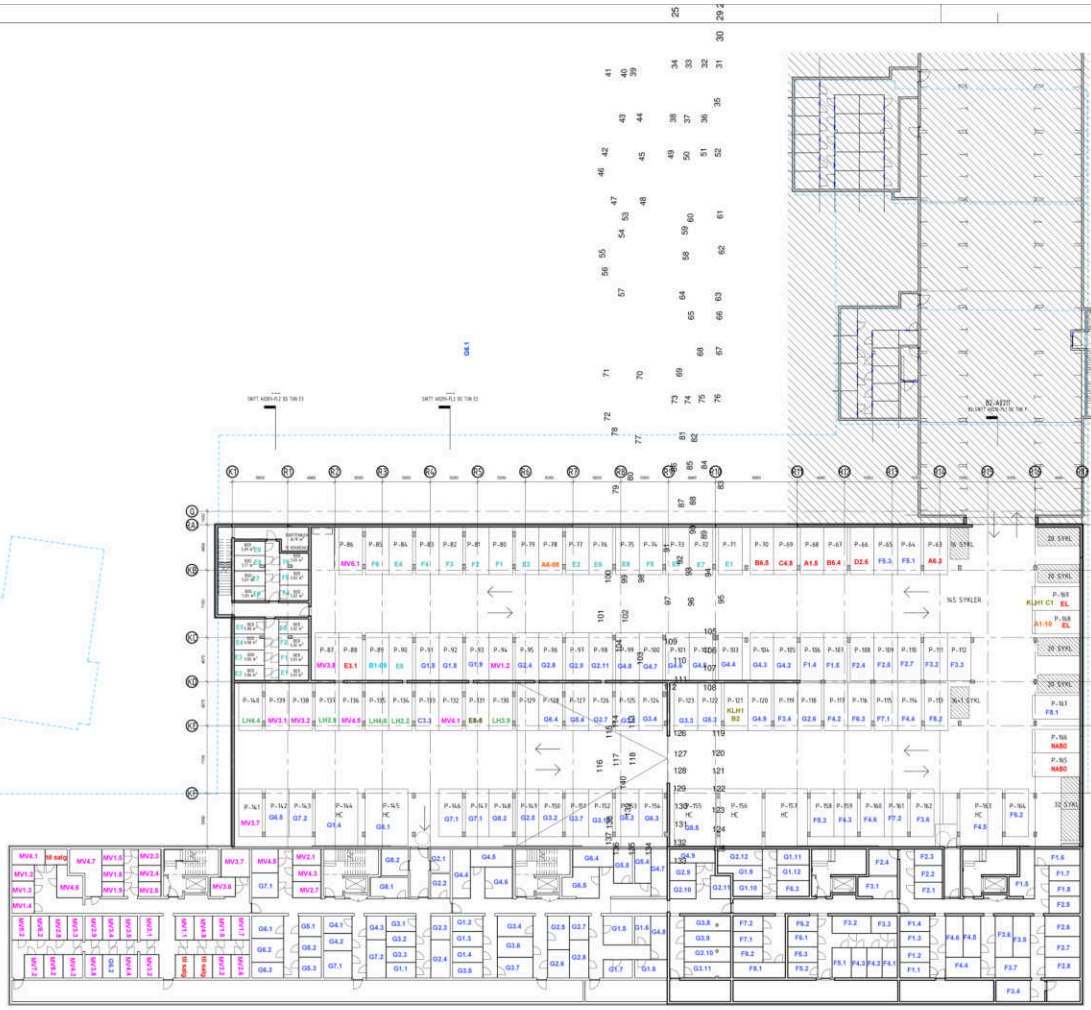
13.1 Sameiet kan ikke oppløses.

§ 14 Kameraovervåkning

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

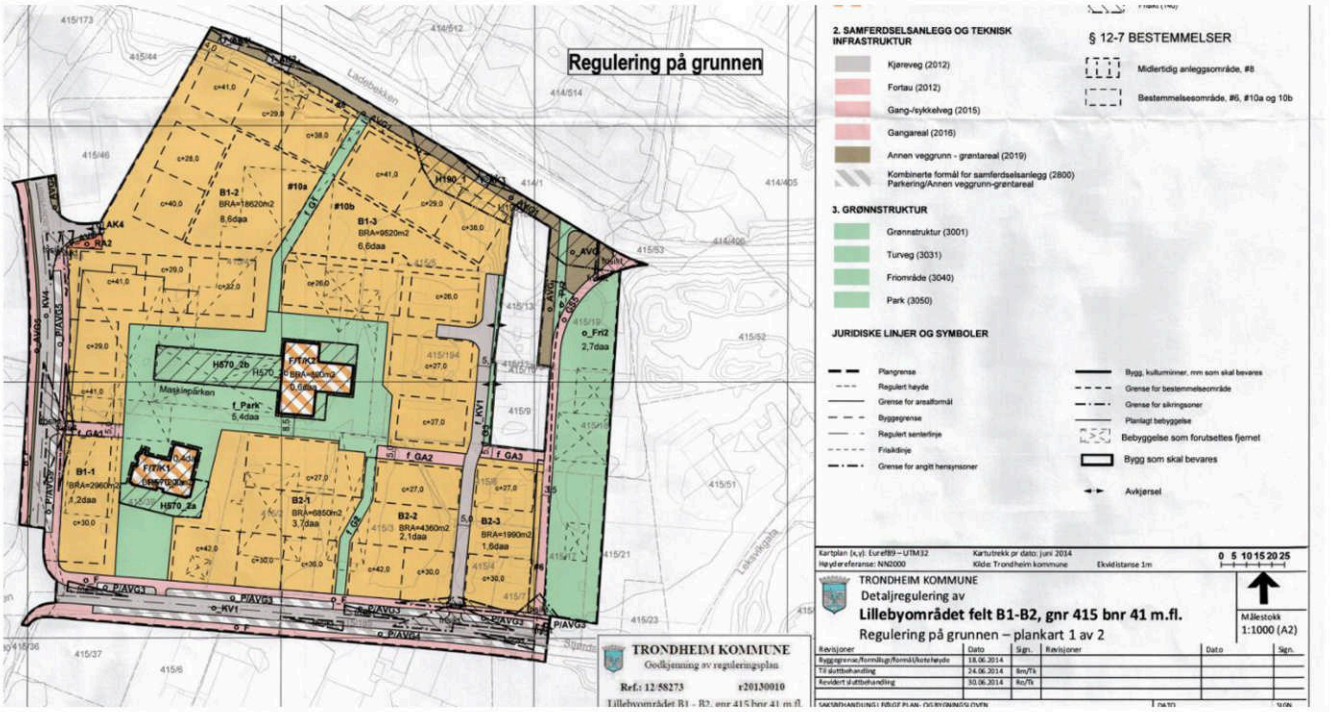
oOOo

BRUKSRETTSPLAN
Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3, org.nr. 923 791 930
gnr.415 bnr.254 i Trondheim kommune
Vedlegg til vedtektene punkt 4
Datert 19.02.2024



LILLEBY FELT B2-1 OG B2-2
711-33 G/BNR. 415/2-3
LUND HAGEM ARKITEKTER
FELT B2-1 2-2
KJELLER SAMLET
SOM BYGGET B2-A0100 L

Reguleringsplan r20130010



BESKYTTET

Sameiet
Fabrikkløkka

Husordensregler

Dakota 2A-2E

Vedtatt på årsmøte 5/10-2020

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Fabrikkløkka.

1. Hensikt

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

2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver seksjonseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro på følgende tidspunkt:

- mandag til torsdag og søndag: etter kl. 23.00 og frem til klokka 07.00 påfølgende dag
- fredag og lørdag: etter kl. 23.00 og frem til klokka 10.00 påfølgende dag

Ellers på døgnet oppfordres det til å begrense høy musikk og annen støyende aktivitet. Ved anledninger som medfører støy som ved f.eks. banking, boring, sliping, mv. over en lengre tidsperiode oppfordres det til å varsle naboer på forhånd.

Ved private arrangementer som en vet kan medføre sjenerende støy skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, snus, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest kl. 10 dagen etter arrangementet. Støyproblemer fra private tas opp med aktuell beboer. Om problemet fortsetter kan styret kontaktes.

Røyking tillates ikke i, eller ved, fellesarealer innendørs, i trappeoppganger, ved hovedinnganger eller kjeller. Det oppfordres til å vise hensyn ved røyking på verandaer og tett inntil bygningen, spesielt i perioder hvor vinduslufting er aktuelt.

3. Orden i fellesområdene

I henhold til brannforskrifter og avtaler med vårt vaskebyrå skal det ikke være plassert noen private gjenstander, søppel eller annet i fellesområder. Det eneste unntaket fra dette er dørmatter som man kan ha utenfor sin egen dør og barnevogner som kan plasseres under trappen i etasje -1. Dette gjelder også i fellesarealene tilknyttet bodområdet i kjelleren. Det er ikke tillatt å fastmontere noe i fellesarealene uten styrets godkjenning.

Styret har rett til å kreve fjerning av objekter som ureglementert er plassert. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbar væske og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l. skal ikke oppbevares i bodene. Bil- og sykkelvask skal ikke utføres i fellesareal utenfor bygningene.

4. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget, spesielt i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

5. Balkonger og terrasser
Ved tørking av tøy på balkonger/terrasser er det ikke tillatt å tørke tøy over rekkverket. Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser. Aktuelle naboer varsles om nødvendig. For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende.

Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Det er ikke tillatt med grilling på balkong/terrasse med kull, grunnet brannfare. Propangass ol. skal ikke oppbevares i innendørs, heller ikke i kjellerbod, men kan oppbevares utvendig på balkong/terrasse. Hver enkelt beboer har ellers ansvar for å følge retningslinjer/lovverk fra Direktoratet for samfunnssikkerhet (DSB) og Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT).

Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng eller andre større gjenstander på terrasser eller balkonger uten skriftlig godkjenning av styret. Gjenstander som oppbevares på terrasser og balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

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

Hvis det ikke er plass til avfallet i søppelsug/gjennvinningscontainere eller dette ikke fungerer, skal avfallet oppbevares i husstanden. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på balkong/terrasse. For øvrige anbefalinger for avfallshåndtering vises det til Trondheim Renholdsverks nettsider.

Uønsket post/reklame er den enkeltes ansvar, og skal ikke legges igjen ved postkassene. «Uønsket reklame-lapper» får man tak i på nærmeste postkontor.

7. Postkasseskilt
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e). Det er ønskelig med en enhetlig skilting, og det anbefales bruk av postens hvite skilt som bestilles på posten.no (dimensjon 58 x 94 mm). Postkassene er utstyrt med skilt-slisse hvor skiltene skyves inn fra baksiden.

8. Utvendige forandringer og fastmonteringer
All utvendig sol- og vindavskjerming og andre fastmonterte endringer skal godkjennes av styret før montering, slik at et enhetlig inntrykk av bygningen ivaretas. Forhåndsgodkjente løsninger fra styret, som er spesifisert på Vibbo kan monteres uten søknad.

Se også punkt 5 – Balkonger og terrasser.

9. Tilgang til seksjon ved vedlikehold
Ved nødvendig ettersyn og/eller vedlikehold i de enkelte seksjoner, plikter sameier å gi tilgang. Dersom beboer er gitt rimelig varsel om dette, og ikke har gitt samtykke til innlåsing eller på annen måte gir adgang til seksjonen, vil eventuelle merkostnader for sameiet bli fakturert den/de sameiere dette måtte gjelde.

10. Fordeling av energikostnader
Når styret ber om rapportering av målerstanden for energi- og vann, plikter den enkelte seksjonseier å melde inn dette til styret slik at energikostnader for romoppvarming og varmtvann kan avregnes mot innbetalt a-konto beløp. Juridisk seksjonseier ved avlesningstidspunktet er ansvarlig for kostnadene siden sist avregning.

Om styret ønsker det, plikter sameier/seksjonseier å gi tilgang til avlesning av energi- og vannmålere.

11. Pliktig vedlikehold
Avtrekkshetten på kjøkkenet (over koketoppen) er utstyrt med et fettfilter. For å hindre at fett kommer inn i kanalnettet og ventilasjonsaggregatet, plikter hver enkelt å vaske fettfilteret regelmessig, minimum en gang hver tredje måned. Dette kan gjøres i oppvaskmaskin. Se ellers FDV i boligbasen.

Sluk på bad og kjøkken skal rengjøres ved jevne mellomrom for å hindre vannskader. Se ellers FDV i boligbasen.

Seksjonseiere i 1. etasje er ansvarlig for hekk- og plenklipping av områder der de har bruksrett og/eller er eier.

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

13. Innmelding av avvik, feil og skadedyr
Feil ved heis eller felles tekniske installasjoner og utstyr meldes til styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/reparasjoner av dette på boligsameiets vegne. Sameiet har avtale med Orion vaktmesterservice AS. Det er mulig for den enkelte å benytte seg av sameiets avtale med disse til arbeider i egen leilighet for egen regning. Se informasjon på VIBBO.

Ved evakuering fra heis som har stoppet, benyttes alarmknapp i heiskupeen (direktekontakt) eller ring heisoperatør som per i dag er Schindler.

Dersom du oppdager skadedyr er det viktig at du umiddelbart kontakter styret, og ikke iverksetter tiltak selv.

Leilighetene våre er sterkt bundet sammen av blant annet ventilasjonsanleggene. Ethvert tiltak må derfor koordineres av styret i samråd med profesjonelle aktører slik at andre beboere og byggene ikke påføres skade.

14. Husdyr
Hovedregelen er at husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av leilighetene. Reptiler er ikke tillatt som husdyr eller oppbevart i noen av bygningene, inkludert boder og fellesareal.

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. Vi minner om bestemmelsene om båndtvang. Eier er ansvarlig for eventuelle skader som dyret skulle påføre eiendommen.

15. Sikkerhet
Uvedkommende skal ikke gis adgang til bygningen eller garasjeanlegget. Utgangsdører åpnes ved hjelp av kodebrikke fra utsiden og døråpner fra innsiden. Grunnen til dette er at manuell åpning sliter på de automatiske dørpumpene

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

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

16. Brannvern
Alle beboerne har plikt til å sette seg inn i sameiets branninstruks og følge denne ved brannalarm. Før man eventuelt avstiller alarmen må man forsikre seg om at det ikke er en reell alarm. Se ytterligere informasjon og retningslinjer på VIBBO.

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

Røyk-/branndetektorer må under ingen omstendigheter tas ned/fjernes.

17. Nøkkelbestilling og innlåsing ved tap av nøkkel
Om nøkler eller nøkkelbrikker går tapt/mistes, skal dette rapporteres til forretningsfører som per i dag er OBOS. Nye nøkler/nøkkelbrikker kan også bestilles fra OBOS mot egen kostnad.

Styret har inngått avtale med Securitas om oppbevaring av nøkkel (Innlåsningsassistanse). Om noen har mistet eller forlagt egen nøkkel/nøkkelbrikke kan Securitas kontaktes direkte på telefon 22971077 hele døgnet. Kostnaden for innlåsing besørges av den enkelte og er per i dag i størrelsesorden 1000 kr.

18. Parkering og motorisert ferdsel på fellesareal
Sameiet har ingen gjesteparkering. Plassen like utenfor inngangspartiene er beregnet til utrykningskjøretøy, og skal ikke benyttes til parkering. Gjesteparkering for området er i Stjørdalsveien. All motorisert ferdsel utenfor inngangspartiene er forbudt med unntak for strengt nødvendig av- og pålessing.

Sykler kan plasseres i sykkelstativer i parkeringskjeller og utenfor bygningene i området.

Nye Lilleby Parkeringskjeller 3 (som er sameiet for den parkeringskjelleren vi benytter) har egne ordensregler som gjelder for bruk av parkeringskjelleren. Disse ligger tilgjengelig på VIBBO.

19. Brudd på Husordensreglene
Klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

20. Erstatningsansvar
Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av sameiets vedtekter, husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at vedtekter og husordensregler overholdes av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden. Om ikke skade utbedres etter varsel og innen rimelig tid, vil sameiet utbedre skaden og sende regning til ansvarlig seksjonseier.

Ventileringen av bygningen går via et felles ventilasjonsanlegg. Tillufts- og avtrekksventiler i hver enkelt seksjon må derfor ikke fjernes etter justeres på da dette kan endre luftmengdene i seksjonene. Ved fjerning av eller forandring av ventilenes innstilling, kan seksjonseier bli ansvarlig for innregulering av hele ventilasjonsanlegget i bygget. Ta kontakt med styret om det er behov for justeringer.

Se også punkt 11 – Pliktig vedlikehold

21. Eierskifte og utleie
Seksjonseiere som selger sin seksjon plikter å sørge for at dette meldes til sameiets forretningsfører som for tiden er OBOS. Sameiere som leier ut sin leilighet, plikter å melde dette til styret. Det skal opplyses om hvem som bor i leilighetene, og kontaktinformasjon til disse. Årsaken til dette er av sikkerhetshensyn og for å gi styret mulighet til å gi informasjon til beboere.

I tillegg må det opplyses hvilke(t) navn/tekst som ønskes på porttelefonlisten.

22. Styrets sammensetning og kommunikasjonskanal
Styremedlemmer bør prioriteres blant seksjonseiere som bor i bygningene (Dakota 2A-2E). Se ellers vedtektene.

Styrets kommunikasjonskanal til seksjonseierne er VIBBO. Seksjonseiere er pliktig til å sette seg inn i det som er kommunisert fra styret i denne kanalen og til å gi eventuelle leietakere nødvendig informasjon fra denne kanalen.

Sameiets facebookgruppe er en kanal for kommunikasjon mellom beboere og denne er ikke noen kommunikasjonskanal fra styret til eiere og/eller beboerne.

****

FORMÅL

Ordensreglene definerer bestemmelser gjeldende for Sameiet Nye Lilleby Fellesareal område, gnr. 415 bnr. 41 i Trondheim Kommune, og skal søke å ivareta alle beboergruppers interesser.

Ordensreglene har til hensikt å sikre ro, orden og et godt miljø for beboerne på områder, samt å verne om eiendom, anlegg og fellesutstyr.

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

BRUK OG DRIFT

§ 1. Fremferd
Man skal i sin framferd unngå å bruke Sameiets område på en måte som er til ulempe og sjenanse for andre beboere.

§ 2. Avfall
Avfall skal kastes i felles søppelstasjoner som finnes på området.
Det skal ikke hensettes søppel utenfor søppelstasjoner og containere.
Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall gjennom sjakten. Store gjenstander samt avfall som ikke er husholdningsavfall må beboerne selv besørge bortkjørt.

§ 3. Støy
Støyende aktivitet, musikk og ballspill skal ikke forekomme etter klokken 23.00.

§ 4. Dyrehold
Hunder skal føres i bånd eller bæres innenfor sameiets område. Hundeekskrementer på trapper, veier, plener, i bed og lignende skal straks fjernes. Eier er erstatningspliktig for enhver skade sitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel skraping av karmer, skader på blomster, grøntanlegg mv.

§ 5. Parkering og motorisert ferdsel
Det er ikke tillat å parkere innenfor området.
Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på parkeringsreglene. Ved gjentatte brudd på parkeringsreglene forbeholder Styret seg retten til å få kjøretøyet fjernet.
Sykler skal parkeres i sykkelstativ eller på egen eiendom (rekkehusene). Sykkelstativene er for sykler, andre gjenstander vil bli fjernet.

Som hovedregel er all motorisert ferdsel inne på området forbudt.
Servicebiler for personell som er engasjert til drift og vedlikehold på anlegget kan parkere innenfor området når arbeid pågår. Varelevering / renovasjon skal kun forkomme på anvist plass.

Nyttetransport i forbindelse med for eksempel flytting og innkjøp av store møbler som ikke kan bæres fra parkeringskjeller er tillatt.

Vedtatt på årsmøte 17.03.2021

SAMEIET FABRIKKLØKKA
ORG.NR. 924 440 090, KUNDENR. 7779

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 307 666	2 564 510	2 679 000	2 349 346
Andre inntekter	3	2 745	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 310 411**	**2 564 510**	**2 679 000**	**2 349 346**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-14 100	-21 000	-22 200
Styrehonorar	5	-150 000	-100 000	-150 000	-157 500
Revisjonshonorar	6	-9 875	-9 875	-12 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-158 538	-150 768	-155 300	-163 000
Konsulenthonorar	7	-2 183	-4 353	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-485 396	-391 067	-400 000	-411 000
Forsikringer		-174 530	-158 737	-174 600	-180 000
Energi/fyring	9	-525 283	-671 444	-595 000	-595 000
TV-anlegg/bredbånd		-457 150	-615 391	-615 500	-280 000
Andre driftskostnader	10	-445 109	-364 124	-486 500	-351 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 429 213**	**-2 479 860**	**-2 619 900**	**-2 182 200**
DRIFTSRESULTAT		**-118 802**	**84 650**	**59 100**	**167 146**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	39 729	33 554	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**39 729**	**33 554**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-79 072**	**118 204**	**59 100**	**167 146**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	118 204		
Fra opptjent egenkapital		-79 072	0		

SAMEIET FABRIKKLØKKA
ORG.NR. 924 440 090, KUNDENR. 7779

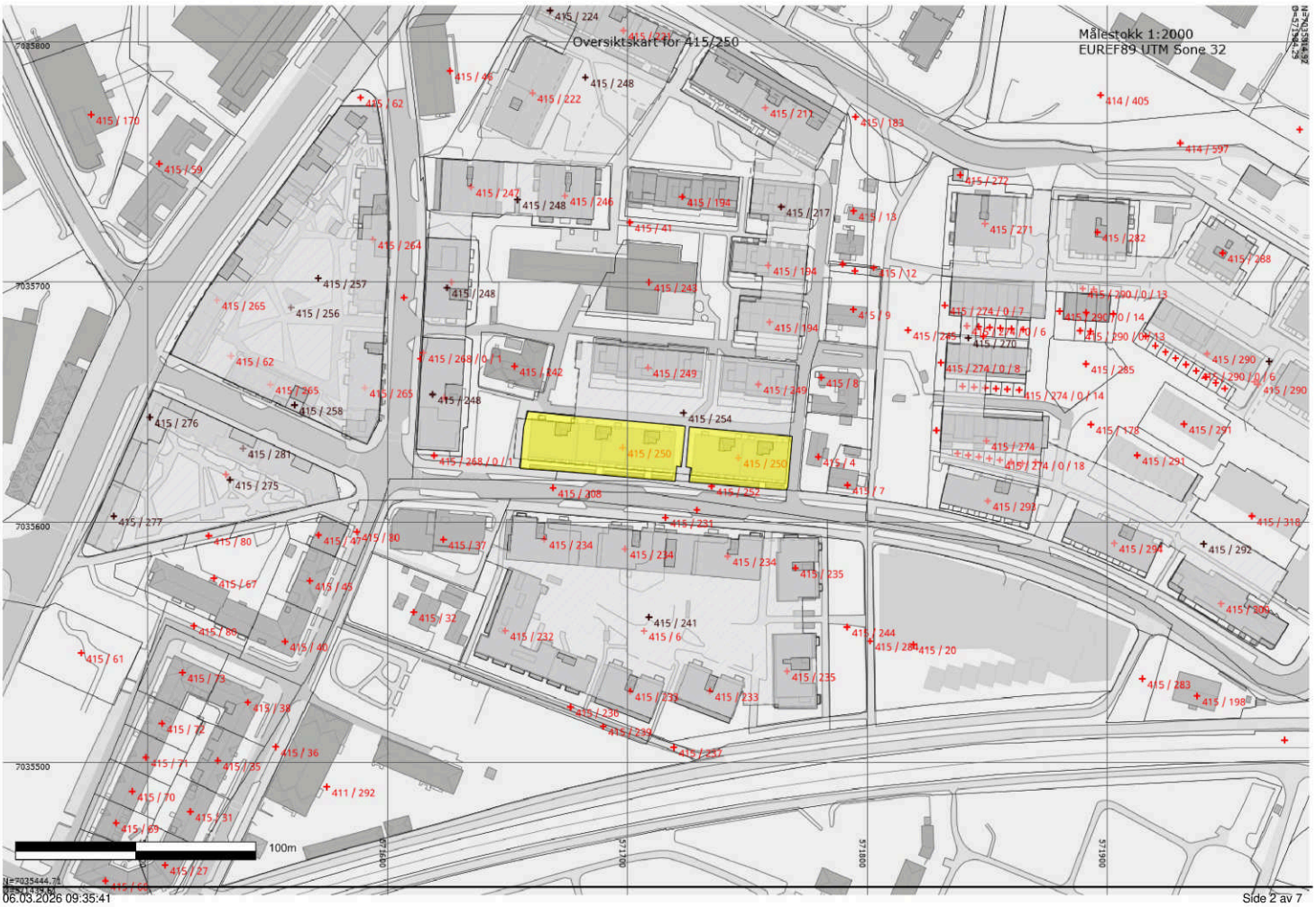
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		167	5 705
Forskuddsbetalte kostnader		147 699	130 456
Driftskonto OBOS-banken		467 924	620 004
Sparekonto OBOS-banken		984 262	1 146 825
SUM OMLØPSMIDLER		**1 600 052**	**1 902 990**
SUM EIENDELER		**1 600 052**	**1 902 990**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 446 929	1 526 002
SUM EGENKAPITAL		**1 446 929**	**1 526 002**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 844	77 417
Leverandørgjeld		98 279	299 179
Annen kortsiktig gjeld		0	392
SUM KORTSIKTIG GJELD		**153 123**	**376 988**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 600 052**	**1 902 990**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

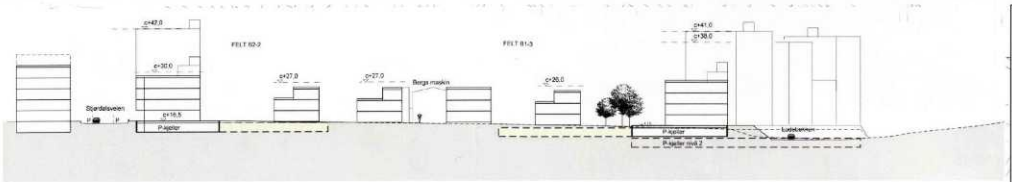
Trondheim, 11.04.2025
Styret i Sameiet Fabrikkløkka

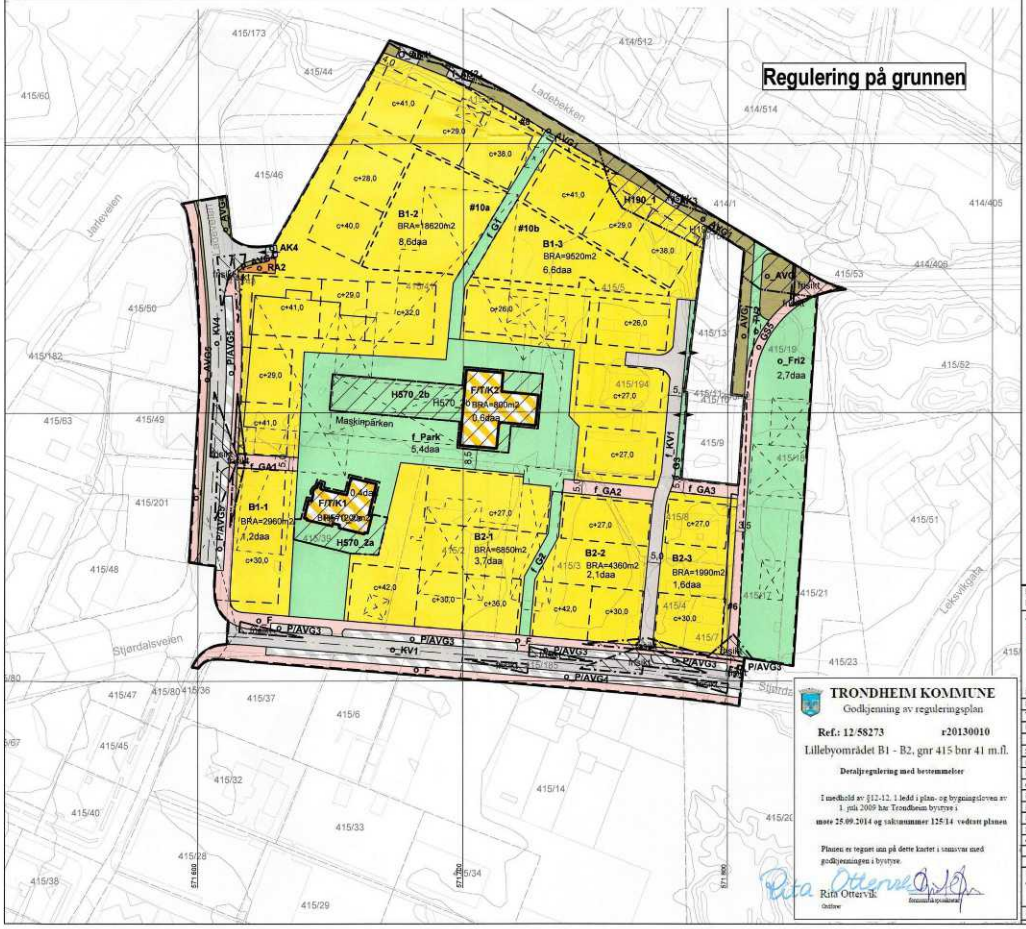
Marcus Schei Wiseth/S/ Aud Storli/S/ John Dehls/S/

Ann Toril Langø/S/ Charlotte Ehn Stefansen/S/


Oversiktskart for 415/250
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
415 / 250
415 / 254
415 / 248
415 / 257
415 / 256
415 / 265
415 / 62
415 / 276
415 / 281
415 / 275
415 / 277
415 / 80
415 / 67
415 / 66
415 / 61
415 / 73
415 / 38
415 / 72
415 / 71
415 / 35
415 / 70
415 / 31
415 / 69
415 / 27
411 / 292
415 / 36
415 / 32
415 / 232
415 / 241
415 / 6
415 / 230
415 / 239
415 / 237
415 / 233
415 / 235
415 / 244
415 / 281
415 / 20
415 / 283
415 / 198
415 / 234
415 / 231
415 / 308
415 / 252
415 / 4
415 / 7
415 / 8
415 / 9
415 / 12
415 / 13
415 / 194
415 / 217
415 / 211
415 / 183
415 / 222
415 / 224
415 / 247
415 / 246
415 / 41
415 / 243
415 / 249
415 / 242
415 / 268 / 0 / 1
415 / 265
415 / 258
415 / 45
415 / 62
415 / 59
415 / 170
414 / 405
414 / 397
415 / 272
415 / 271
415 / 282
415 / 388
415 / 274 / 0 / 7
415 / 290 / 0 / 13
415 / 290 / 0 / 14
415 / 270
415 / 274 / 0 / 8
415 / 274 / 0 / 14
415 / 285
415 / 290
415 / 290 / 0 / 6
415 / 178
415 / 291
415 / 274
415 / 274 / 0 / 18
415 / 293
415 / 294
415 / 292
415 / 318
415 / 309


415/250 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
415 / 242
415 / 249
415 / 268
415 / 254
415 / 250
415 / 250
415 / 208
415 / 252
415 / 185
415 / 231
415 / 37
415 / 234
415 / 234
6
7
8
5
4
3
1
9
2
17,97
47,89
6,82
17,30
16,83
15,93
49,01
6,23
50m
7035600





TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§ 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse (1110)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg (2012)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Gangareal (2016)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg (2800) Parkering/Annen veggrunn-grøntareal

3. GRØNNSTRUKTUR
- Grønnstruktur (3001)
- Turveg (3031)
- Friområde (3040)
- Park (3050)

§ 12-6 HENSYNSSONER

§ 11-8c SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
- Bevaring kulturmiljø (570)

§ 11-8a1 SIKRINGSONE
- Frisikt (140)

§ 12-7 BESTEMMELSER
- Midlertidig anleggsområde, #8
- Bestemmelsesområde, #6, #10a og 10b

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER
- Plangrense
- Regulert høyde
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Grense for angitt hensynsone
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Grense for bestemmelsesområde
- Grense for sikringsoner
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Bygg som skal bevares
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: juni 2014 | Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

0 5 10 15 20 25

Målestokk 1:1000 (A2)

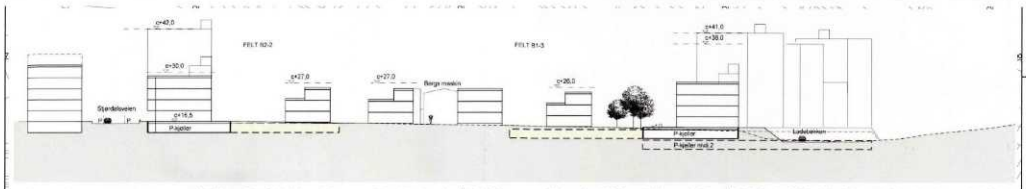
TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Lillebyområdet felt B1-B2, gnr 415 bnr 41 m.fl.
Regulering på grunnen – plankart 1 av 2

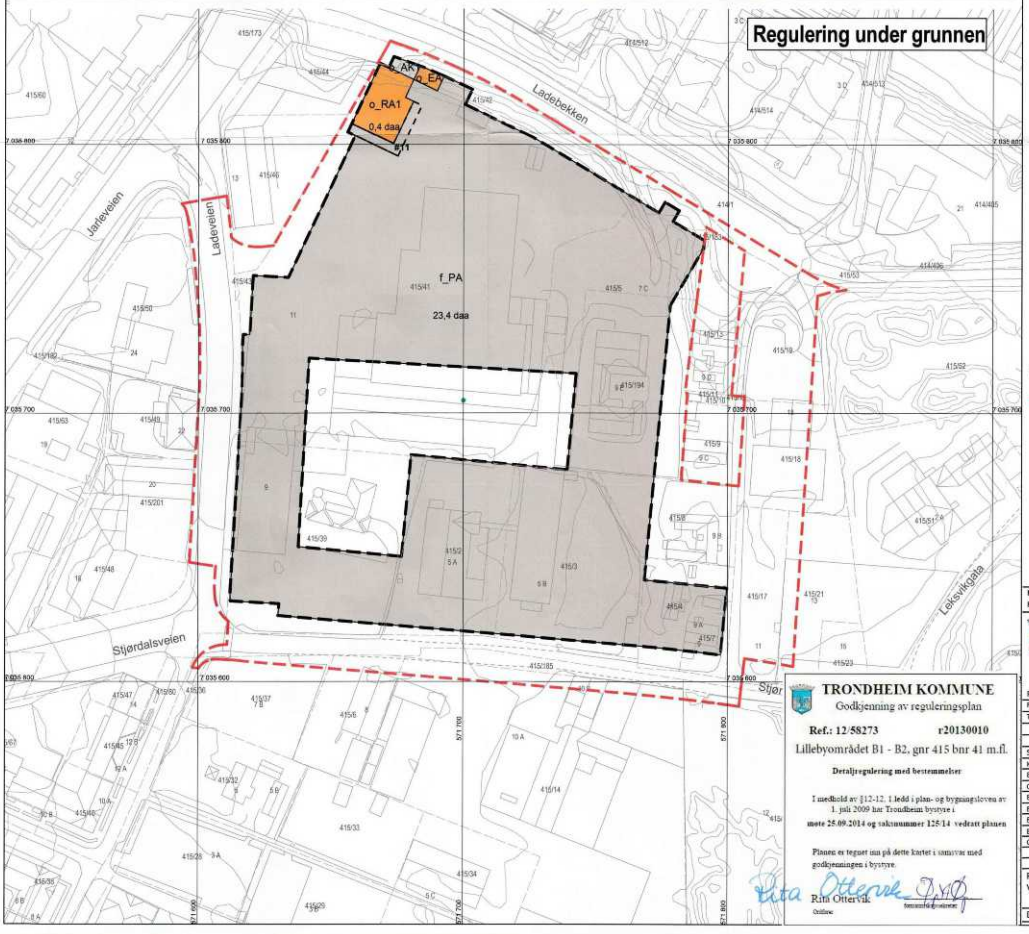
Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Byggegrense/formålsgr/formål/kotehøyde	18.06.2014				
Til sluttbehandling	24.06.2014	Bm/Tk			
Revidert sluttbehandling	30.06.2014	Ro/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedr.ende reguleringsarbeidet	05.02.2013	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalg	17.12.2013	
Offentlig ettersyn	07.01.2014-20.02.2014	
Behandlet i UBY	23.01.2014	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	12.08.2014	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	14.08.2014	
Behandlet i bystyret	28.08.2014	
Godkjent i bystyret	25.09.2014	

Plan er fremmet av: Veidekke Eiendom AS
Planen er utarbeidet av: LUND HAGEM ARKITEKTER
Reguleringsplannr: r20130010
Kommunens saksnr: 12/58273
Dato: 26.11.2013

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref.: 12/58273 r20130010
Lillebyområdet B1 - B2, gnr 415 bnr 41 m.fl.
Detaljregulering med bestemmelser
I medhold av §12-12, 1.ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim bystyre i møte 25.09.2014 og saksnummer 125/14 vedtatt planen
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyre.
Rita Ottervik
Ordfører
Sekretær for bystyret





TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Energianlegg (1510)
- Renovasjonsanlegg (1550)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (2011)
- Parkeringshus/-anlegg (2083)

§12-7 BESTEMMELSER

- Bestemmelsesområde #11

LINJE -OG PUNKTSYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Grense for bestemmelsesområde

ILLUSTRASJONSLINJER I PLANEN:

- Planens begrensning på grunnen

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 12/58273 **r20130010**

Lillebyområdet B1 - B2, gnr 415 bnr 41 m.fl.

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12. 1.ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim bystyre i **møte 25.09.2014 og saksnummer 125/14** vedtatt planen

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

Rita Ottervik
Ordfører

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: juni 2014 | Ekvidistanse 1m
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune

0 5 10 15 20 25

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Lillebyområdet felt B1-B2, gnr 415 bnr 41 m.fl.
Regulering under grunnen – plankart 2 av 2

Målestokk 1:1000 (A2)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Formålsgr/formål/	18.06.2014				
Til sluttbehandling	24.06.2014	Bm/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	05.02.2013	
Behandlet i bygningsrådet	17.12.2013	
Offentlig ettersyn	07.01.2014-20.02.2014	
Behandling UBY	23.01.2014	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	12.08.2014	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	14.08.2014	
Behandlet i bystyret	28.08.2014	
Godkjent i bystyret	25.09.2014	

Plan er fremmet av: Veidekke Eiendom AS

Planen er utarbeidet av: LUND HAGEM ARKITEKTER

Reguleringsplannr: r20130010

Kommunens saksnr: 12/58273

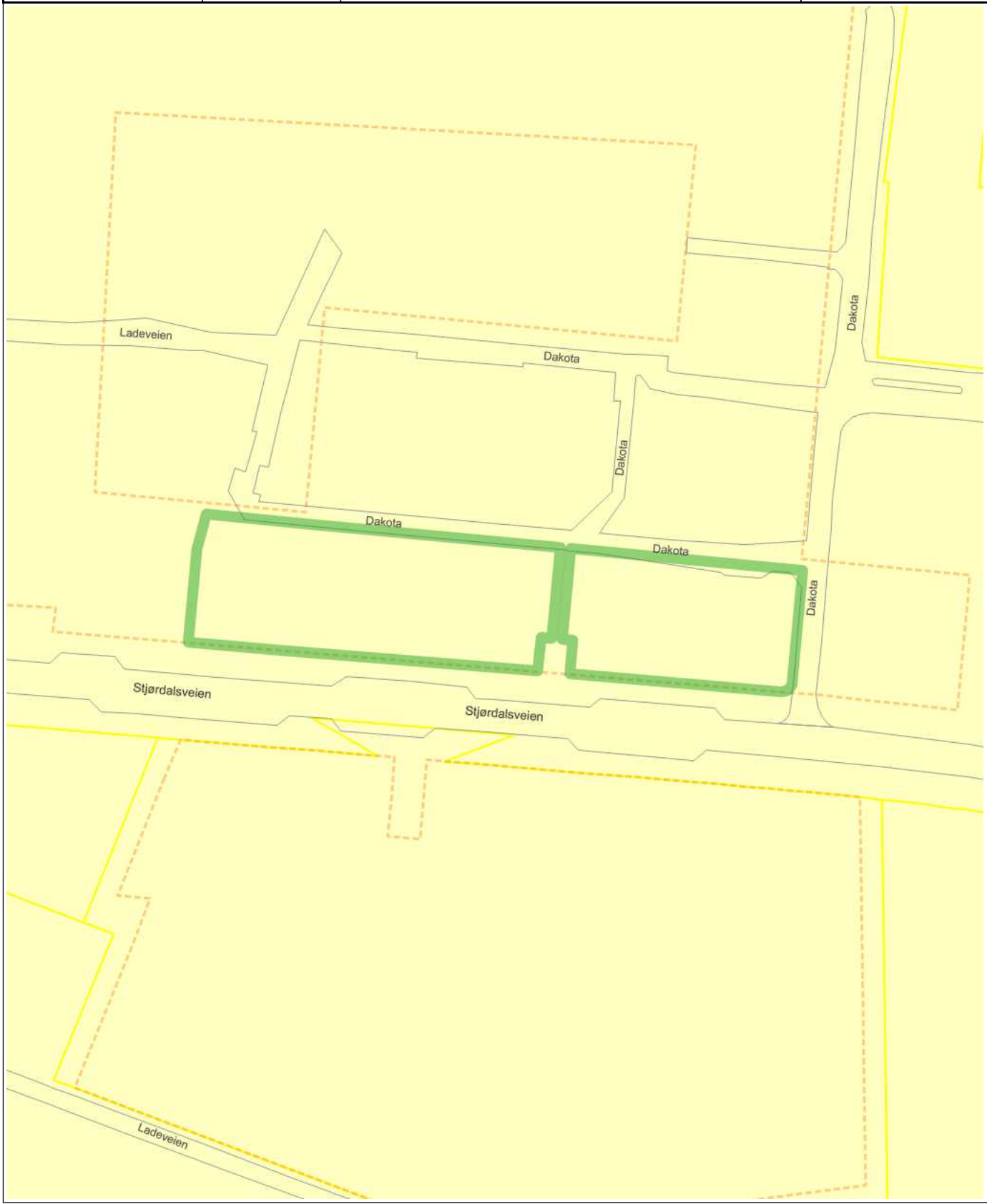
Dato: 26.11.2013

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 250	Fnr: 0	Snr: 23
Adresse:	Dakota 2B 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

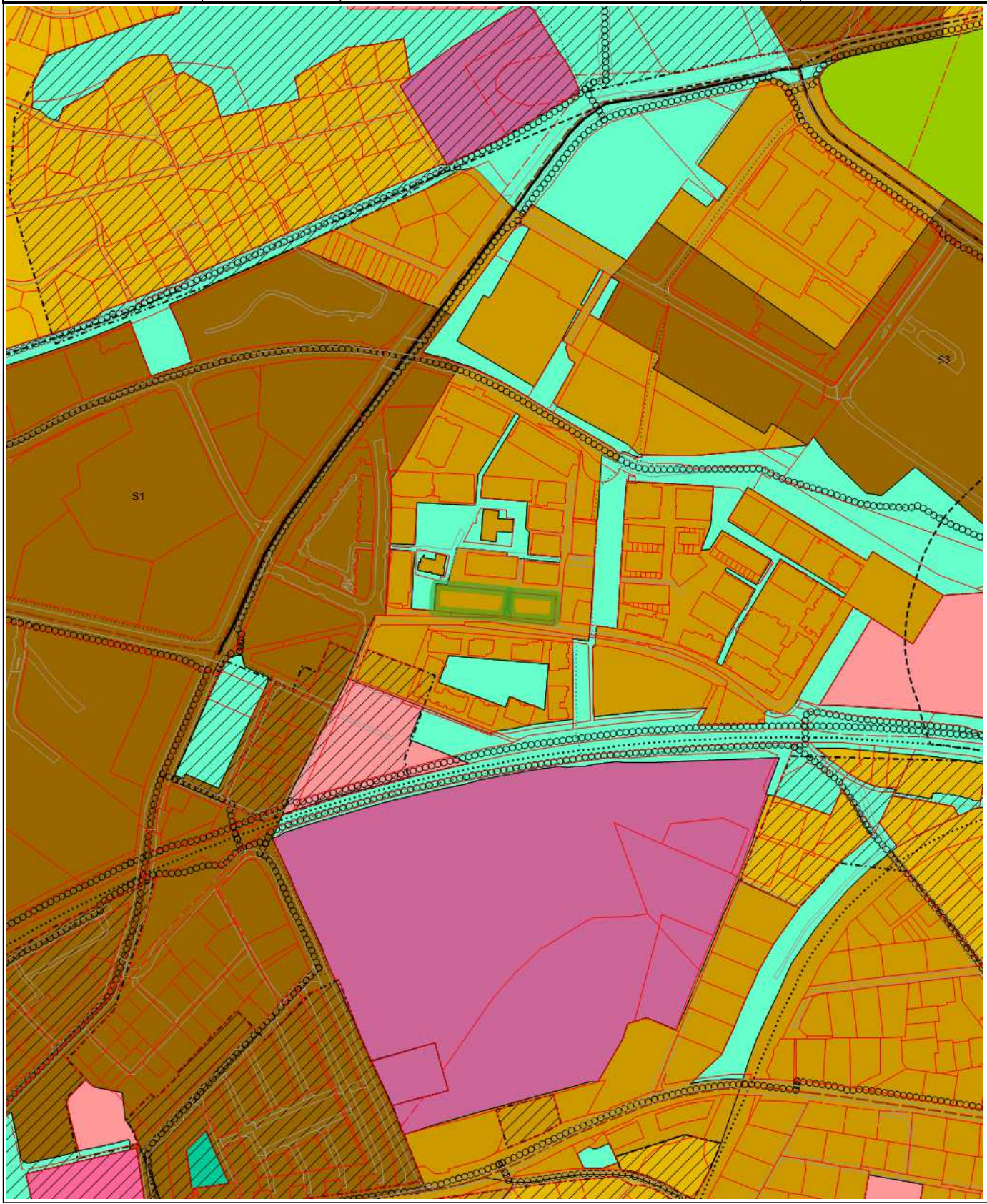
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 250	Fnr: 0	Snr: 23
Adresse:	Dakota 2B 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

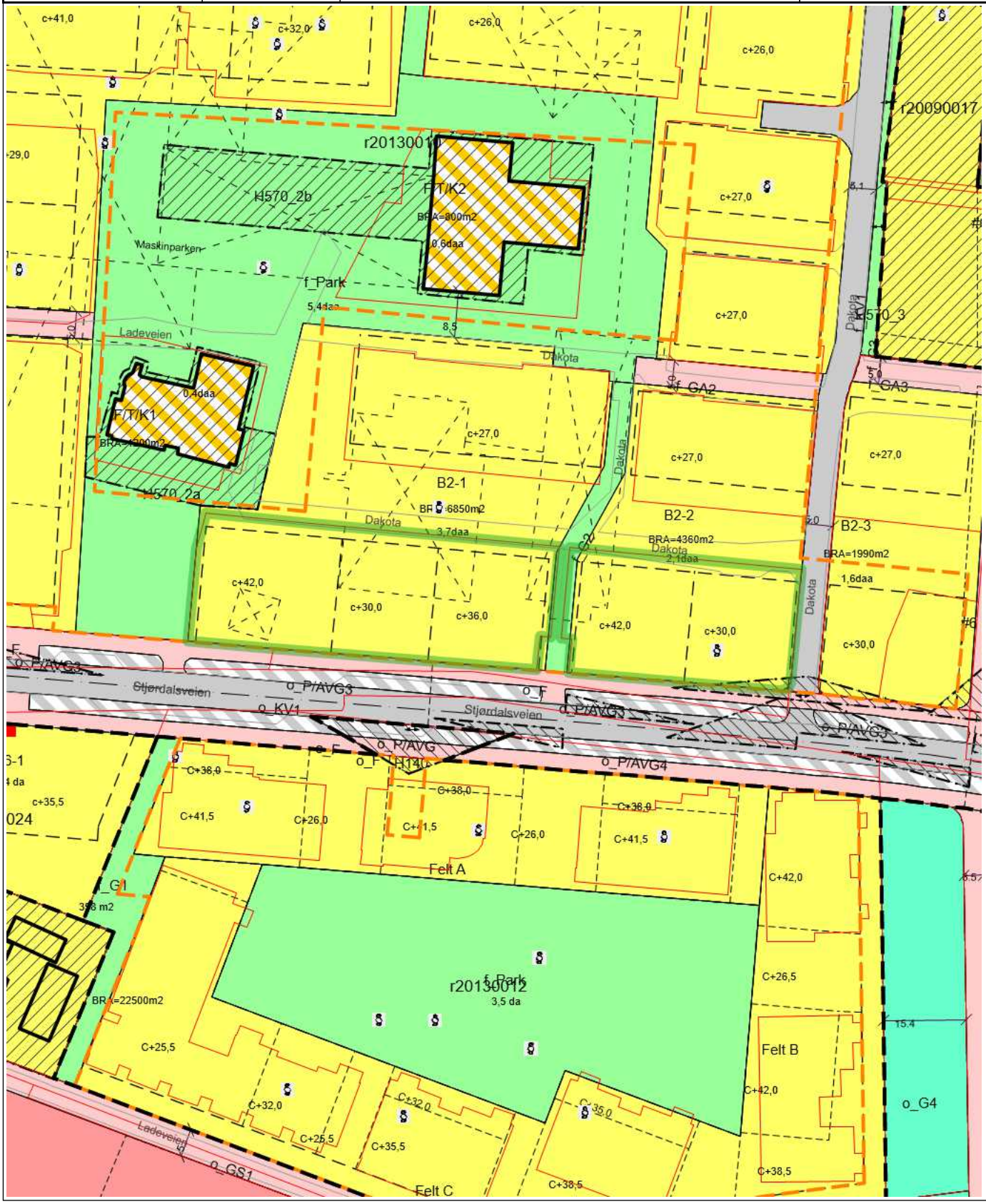
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
- Bestemmelseområde #12 Bynaturpark
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg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

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 250	Fnr: 0	Snr: 23
Adresse:	Dakota 2B 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:1000



Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 250	Fnr: 0	Snr: 23
Adresse:	Dakota 2B 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Planident: r20130010
Arkivsak: 12/58273

Detaljregulering av Lillebyområdet B1 – B2
Vedtatte reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.09.2014
Dato for godkjenning av bystyret : 25.09.2014

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Lund Hagem Arkitekter AS, sist endret 30.06.14.

§ 2 AREALFORMÅL

Regulering under grunnen:
Bebyggelse og anlegg
- Energianlegg (o_EA)
- Renovasjonsanlegg (o_RA1)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Parkeringsanlegg (f_PA)
- Avkjørsel (o_AK1)

Regulering på grunnen:
Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse (B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
  Forretning, tjenesteyting, kontor (F/T/K1, F/T/K2)
- Renovasjonsanlegg (o_RA2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg, Avkjørsel (o_KV1, o_KV4, f_KV1 og o_AK1, f_AK2, f_AK3 og o_AK4)
- Fortau (o_F)
- Gangareal (f_GA1 - f_GA3)
- Gang- og sykkelveg (o_GS5)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG, o_AVG1, o_AVG4)
- Kombinert formål for samferdselsanlegg
  Parkering/Annen veggrunn – grøntareal (o_P/AVG3, o_P/AVG5)

Grønnstruktur
- Grønnstruktur (f_G1 - f_G3)
- Turvei (o_TV2)
- Friområde (o_FRI2)
- Park (f_Park)

Hensynssoner
- Sikringssoner - frisikt
- Sikringssoner - restriksjoner for anlegg i grunnen (kulvert), H190_1
- Sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø, H570_2a - H570_2b

Bestemmelsesområder
- Bestemmelsesgrense (#6, #10 og #11)
- Midlertidig anleggsområde (#8)

§ 3 PLANKRAV

3.1 Designmal for Lillebyområdet
Designmal Lilleby med overordnet landskapsplan for Lilleby, godkjent av Trondheim kommune, vedlagt, skal være førende ved detaljering av alle offentlige anlegg.

3.2 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplaner (MOP)
Ved søknad om tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge en Miljøoppfølgingsplan (MOP) som skal redegjøre for hvordan miljømålene realiseres i tiltak samt nødvendige avbøtende tiltak. Redegjørelsen skal omfatte angivelse av målsettinger, ansvar, tidsfrister og metoder samt vurdering av måloppnåelse. "Miljøprogram for Lillebyområdet", Sweco 2011 (vedlagt) og "Miljøprogram for detaljregulering for felt B1 og B2 på Lillebyområdet", Sweco 2013 (vedlagt) bør ligge til grunn for påfølgende miljøoppfølgingsplaner tilknyttet bygge- og anleggsfasen.

3.3 Utomhusplaner
Det skal foreligge godkjente utomhusplaner for feltet før tillatelse til tiltak gis.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Offentlige områder og fellesområder
Alle områder angitt med "o_" på plankartet skal være offentlige. Alle områder angitt med "f_" på plankartet skal være felles for all bebyggelsen innenfor planområdet og innenfor felt B3 i Områdeplan for Lillebyområdet.

4.2 Utnyttelse
Det skal være minimum 10 boliger per dekar totalt innenfor reguleringsplanen.

Maksimal tillatt utnyttelse (m^2 bruksareal - BRA) for det enkelte felt skal ikke overskride verdiene angitt på plankartet. Bruksareal under terreng, inkl parkeringsanlegg, regnes ikke med i maks tillatt BRA der avstanden mellom underkant himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 m. Bruksareal i eksisterende bygg med stor romhøyde skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

For felt F/T/K1 skal eksisterende BRA på 1200 m^2 gjelde. For felt F/T/K2 tillates et maks bruksareal på 800 m^2.

4.3 Bebyggelsens høyder
Innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 kan bebyggelsen oppføres med maks byggehøyder som angitt med kotehøyder på plankartet.

Felles og private takterrasser og takoppbygg for tekniske installasjoner skal integreres i bebyggelsen.

For bebyggelse regulert med maks byggehøyder c+39, og regulerte lavere maks byggehøyder tillates det pergola og transparente rekkverk for takterrasser over maks byggehøyde.

For bebyggelse regulert med maks byggehøyder c+39, og regulerte lavere maks byggehøyder tillates nødvendige tekniske installasjoner, heis og trapperom med en maksimal høyde på 3,0 meter på inntil 20 % av takarealet over maks byggehøyde.

Over maks regulerte byggehøyder tillates det oppført heisoppbygg med maksimal høyde 1,5 meter på inntil 7 % av takarealet. Dersom heisoppbygg skal tillates over c +41, skal det dokumenteres at fjernvirkningen sett fra Lade gård og Ladeparken blir akseptabel. Fjernvirkningsstudie skal forelegges kommunens antikvariske fagkyndige for uttalelse.

På bebyggelsen i felt B1-2 regulert med c+32,0, på bebyggelsen i felt B2-3 regulert med c+30,0 og i hele felt B1-1 tillates heisoppbygg med maksimalt 4,5 meters høyde og trapperom med maksimalt 3,0 meter høyde over maks byggehøyde på inntil 15 % av takarealet.

For bebyggelse innenfor hensynssone H570_2a og H570_2b skal eksisterende byggehøyder gjelde.

4.4 Boligtyper og leilighetssammensetning

B1-feltene

10- 40 % av leilighetene i B1-1, B1-2, B1-3 samlet skal være toroms eller mindre. Maksimalt 10 % kan være ettroms.

B2-feltene

Det tillates ikke ettroms leiligheter i B2-1, B2-2 og B2-3. 10-30 % av leilighetene i B2-1, B2-2 og B2-3 samlet skal være toroms. Minimum 20 % av leilighetene i B2-1, B2-2, B2-3 samlet skal være fireroms eller større.

Innenfor feltene B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 samlet skal min 25 % av bruksarealet oppføres som rekkehus. Det tillates bileilighet.

4.5 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.

Innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3, og f_Park kan det utenfor angitte byggegrenser oppføres overdekket sykkelparkering med et maks bruksareal på 60 m^2 per overdekning og maksimalt 460 m^2 totalt innenfor planområdet.

Innenfor f_Park og utenfor angitte byggegrenser kan det innenfor planområdet samlet etableres inntil 3 overdekkede og innebygde trappe- og heisadkomster til parkeringsanlegget i nivå 1 med maks byggehøyde 4,5 m.

Mot Stjørdalsveien skal minimum 50 % av fasadene trekkes tilbake i første etasje slik at det dannes forhager med en dybde på minimum 2 m. Det tillates at forhagen ligger på en opphøyet sokkel, med en maks høyde på 1 m.

4.6 Parkering

4.6.1

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes parkeringsplan.

4.6.2

Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:

- Boliger; min 0,5 og maks 1,0 plasser per 70 m^2 BRA / per boenhet
- Kontor; maks 0,5 plasser per 100 m^2 BRA
- Forretning, kulturinstitusjoner/-formål, bevertning; maks 1,25 plasser per 100 m^2 BRA
- Barnehage; 2 HC-plasser og 6 korttidsplasser
- Helse-, aktivitets- og idrettsformål; maks 0,1 plass pr 100 m^2 BRA

Minst 5 % av plassene for hvert byggefelt skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for forflytningshemmede.

Sykkelparkering for bolig, kontor, forretning og barnehage skal være iht kommuneplanens bestemmelse for midtre sone. For andre formål gjelder:

- Kulturinstitusjoner/-formål bevertning; min 1,5 plasser pr 100 m^2 BRA
- Helse-, aktivitets- og idrettsformål; min 0,4 plasser pr 100 m^2 BRA

Sykkelparkering kan anlegges i kjeller og på terreng. Virksomheter innenfor F/T/K1-2 skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet og under tak.

4.6.3

Felles parkeringsanlegg for alle felt innenfor planen skal etableres innenfor f_PA.
Parkeringskjelleren skal ikke eksponeres som en sokkel mot Ladebekken, men skal ligge under terreng.

4.6.4

Parkeringskjellere og andre underjordiske anlegg under uteoppholdsareal eller grøntareal der det skal plantes trær, skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekking på 80 cm.

4.6.5

Alle parkeringsplassene innen felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3, F/T/K1 og F/T/K2 og f_Park skal etableres under terreng. Ved etablering av barnehage i F/T/K2 tillates det etablert inntil 2 HC-plasser innenfor f_Park nært f_GA1, og med adkomst fra, f_GA1.

4.6.6

Minst 5 % av parkeringsplassene i parkeringskjeller skal ha lader for ladbar motorvogn. Det må etableres tilstrekkelig strømkapasitet slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt på sikt kan utvides til minimum 10 %.

4.7 Renovasjonsløsning

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes avfallssuganlegg (o_RA1). Nedkast skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningenes utgangsdør. Planlegging av avfallssug skal gjøres i samråd med, og godkjennes av, Trondheim kommune.

Bunntømte nedgravde konteinere for fraksjoner som ikke skal i avfallssuget skal etableres innenfor felt o_RA2 og. For andre bruksformål enn bolig skal det etableres avfallsrom innenfor

bygningsmassen. Det tillates ikke plassert permanente avfallscontainere og lignende utendørs.

4.8 Støy

Støyende og spesielt trafikkskapende ny næringsvirksomhet tillates ikke etablert i direkte nærhet til boligområdene. Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstille anbefalte retningslinjer i T-1442/2012 eller nyere versjon av denne. Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal, inkludert parkareal, skal tilfredsstille NS 8175 klasse C. Bygninger skal prosjekteres og bygges slik at vibrasjoner ikke overstiger klasse C i NS 8176. Boliger med fasade i rød støysone skal være gjennomgående og skal ha minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom mot stille side.

4.9 Krav til uteoppholdsareal for boliger

Det skal opparbeides minimum 50 m^2 uteoppholdsareal per 100 m^2 BRA til bolig, hvorav minimum 25 m^2 skal være felles. Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider for alle aldersgrupper. Uterommene skal beplantes, også med trær.

Til felles uteoppholdsareal kan regnes areal på bakken (herunder over underjordisk p-anlegg) på terrasser og takterrasser.

Felles grønnstruktur f_G1, samt felles park f_Park kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boligene innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3.

Inntil 500 m^2 av nærmiljøanlegget innenfor o_FRI2 kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteoppholdsareal for boligene innenfor felt B2-1, B2-2, B2-3.

Inntil 1000 m^2 av nærmiljøanlegg innenfor område o_U i områdeplan for Lillebyområdet kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boligene innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3.

Ved etablering av barnehage innenfor felt F/T/K2 kan inntil 1200 m^2 av barnehagens uteoppholdsareal inngå i beregningsgrunnlaget for boligene innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3.

Felles uteoppholdsareal på tak over bakkeplan skal ha universell tilgjengelighet og god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene, til gangveier, plasser og gater. Dekket må tåle en jordoverdekning som gjør at det kan plantes busker og annen lavtvoksende vegetasjon.

Sandlekeplasser, på min 200 m^2, skal anlegges minimum 50 meter fra inngangsdør, minimum 5 stk innenfor felt B1-2, B1-3, B2-1, B2-2 samlet, og minimum 4 stk innenfor f_Park og o_FRI2 samlet. Ved etablering av barnehage i F/T/K2 gjelder krav om minimum 3sandlekeplasser innenfor f_Park (utenfor barnehagens inngjerding) og o_FRI2 samlet.

Boliger i 1. etasje skal ha utgang til uteplass i direkte tilknytning til boligen, på bakkeplan eller på sokkel.

4.10 Forretningsformål

Forretninger skal ikke overskride 650 m^2 BRA pr bruksenhet og ikke over 1000 m^2 BRA totalt i felt B1-1, B1-2 mot Ladeveien, F/T/K1 og F/T/K2 samlet. Forretningene skal ha inngang direkte fra fortau, park eller gangarealer.

Varelevering skal plasseres og utformes slik at den er til minst mulig sjenanse for

uteoppholdsareal, gang- og sykkeltrafikk, omkringliggende bebyggelse og offentlige rom. Varelevering til felt F/T/K1 og F/T/K2 skal skje fra via Ladeveien (o_KV4), felles gangareal f_GA1 og felles park f_Park.

4.11 Overvannsdisponering

Ved opparbeidelse av utomhusarealer innenfor boligfeltene, samt innenfor grønnstrukturformål og samferdselsanlegg, skal åpen lokal overvannsdisponering (LOD) innenfor feltene integreres i grønnstrukturen der det er mulig. Det skal fortrinnsvis benyttes åpne løsninger. De åpne løsningene føres sammen i en overvannskum med sandfang, i det laveste punktet i feltet mot nord. Vannet føres deretter inn i Ladebekkens kulvert.

4.12 Kriminalitetsforebygging

Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet reduseres. Sjekkliste "Bedre planlegging, færre farer - kriminalitetsforebyggende sjekkliste for planleggere" vedlagt, skal benyttes ved rammesøknad for etablering av nye boliger innenfor planen.

4.13 Bestemmelsesområder

Innenfor bestemmelsesgrense #6 kan eksisterende bebyggelse innenfor felt B2-3 (gbnr 415/4, 7, 8) og B3 (gbnr 415/9, 10, 13) i Områdeplan for Lillebyområdet benytte eksisterende kjøreadkomst. Arealet kan også benyttes som gang-/sykkelforbindelse mellom kjørevegene o_KV1 og o_KV5. Før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B2-2, B2-3 og B1-3 skal kjøreadkomsten opphøre, o_GS5 og o_TV2 med tilliggende annen veggrunn og del av o_FRI2 skal opparbeides, og området skal inngå i regulerte underliggende formål.

Innenfor bestemmelsesområde #8 kan området benyttes til midlertidig anleggsområde for gjennomføring av kjørevei o_KV5 i Områdeplan for Lillebyområdet (Ladebekken). Når o_KV5 er ferdig opparbeidet skal angitte formål på plankartet i felt B1-2 og B1-3 og f_G1 innenfor bestemmelsesområdet gjelde.

Innenfor bestemmelsesgrensene #10 skal områdene opparbeides og benyttes til felles uteoppholdsareal som skal være felles for alle boliger innenfor feltet.

Innenfor bestemmelsesgrense #11 kan formål for offentlig renovasjonsanlegg (o_RA1) utvides slik at formålet total sett utgjør 480 m².

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Boligbebyggelse

Feltene B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 skal i hovedsak benyttes til boligformål.

Det tillates etablert forretning, kulturinstitusjoner/-formål, helse-, aktivitets- og idrettsformål, bevertning og kontor i 1-2 etg innenfor felt B1-1 og i B1-2 langs Ladeveien.

Felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 skal ha sin hovedkjøreadkomst til parkeringskjeller fra Ladebekken via felles avkjørsler f_AK2 og f_AK3.

Innenfor felt B1-3 skal det opparbeides en felles gangadkomst i inntil 3 m bredde, fra f_KV1 til f_Park og bebyggelsen innenfor F/T/K2. Gangadkomsten skal være felles for felt F/T/K2 og boligene innenfor Felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3.

Opparbeidede gangadkomster innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet. Innenfor felt B1-2 kan gangadkomst benyttes til nyttekjøring til felt B1-3.

Det tillates ikke ensidig belyste nordvendte leiligheter.

Svalganger, heis og trappehus skal utføres som en integrert del av bebyggelsen og skal ikke fremstå som elementer lagt utenpå bygningskroppen. Svalgangslengden skal aldri overskride 60 % av bygningskroppens lengde. For planområdet sett samlet, skal svalgangene utgjøre mindre enn halve lengden av bygningskroppene. Det tillates passering av inntil 3 leiligheter fra hovedatkomst til egen bolig på samme etasje. Det skal etableres møteplasser på svalgangene.

5.2 Energianlegg (o_EA)
Feltet skal benyttes til offentlig nettstasjon, med adkomst via o_AK1.

5.3 Renovasjonsanlegg (o_RA1 og o_RA2)
Felt o_RA1 skal benyttes til offentlig renovasjonsanlegg, med adkomst via o_AK1.

Felt o_RA2 skal benyttes til offentlig renovasjonsanlegg for bunntømte nedgravde konteinere.

5.4 Felt F/T/K1 og F/T/K2
Feltene kan benyttes til forretning, kulturinstitusjoner og andre kulturformål, helse-, aktivitets- og idrettsformål, bevertning og kontor.

F/T/K2 kan benyttes til barnehage.

Dersom det anlegges barnehage i F/TK2 skal varelevering skje fra f_KV1 og parkering for forflytningshemmede skal plasseres innenfor f_Park med adkomst via f_GA1.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Parkeringsanlegg (f_PA) 2083 (under terreng)
Området skal opparbeides som felles parkeringsanlegg for ny bebyggelse i felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3, og for felt F/T/K1 og F/T/K2. Det tillates opparbeidet parkeringsanlegg i to plan under bakken. Det tillates også oppført boder innenfor formålet.

Det tillates oppført tekniske rom innenfor f_PA, (felles parkeringskjeller).

6.2 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Alle områder regulert til offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i henhold til Designmal Lilleby, samt etter tekniske planer for delanlegg, godkjent av Trondheim kommune.

Tekniske anlegg for ny bebyggelse, herunder ventilasjonsanlegg, rister, påfyllingsrør, rørstusser, taknedløp, private skilt, fordelingsskap, avfallsanlegg, trapper etc, tillates ikke etablert på areal som er regulert til offentlig fortau.

Felles samferdselsanlegg f_KV1, f_GA1, f_GA2, f_GA3 skal opparbeides i henhold til utomhusplaner og tekniske planer, som skal foreligge ved rammesøknad for det enkelte byggefelt,

og godkjennes av Trondheim kommune.

Utomhusplaner og tekniske planer skal utarbeides samlet for felles samferdselsanlegg og tilliggende felles grønnstrukturanlegg.

- Utomhusplan for f_KV1, skal foreligge ved tillatelse til tiltak for B1-3, B2-2, B2-3.
- Utomhusplan for f_GA1 skal foreligge ved tillatelse til tiltak for B1-1, B1-2.
- Utomhusplan for f_GA2 skal foreligge ved tillatelse til tiltak for B1-3, B2-2.
- Utomhusplan for f_GA3 skal foreligge ved tillatelse til tiltak for B2-3.
- Utomhusplan for f_AK2 og f_AK3 skal foreligge ved tillatelse til tiltak for parkeringsanlegget f_PA.
- Utomhusplan for o_AK4 skal foreligge ved tillatelse til tiltak for B1-2 og B1-3.

6.3 Kjøreveg (o_KV1, o_KV4, f_KV1)
Vendehammer i kjørevei o_KV4 kan benyttes som avkjørsel til felt B1-2, B1-3, og til felt F/T/N i Områdeplan for Lillebyområdet.

Kjørevei f_KV1 skal være felles adkomstvei for boliger innenfor felt B1-3, B2-2 og B2-3 (gbnr 415/4, 7, 8) og felt B3 i Områdeplan for Lillebyområdet (gbnr 415/9, 10, 13), samt for felt F/T/K2.

6.4 Avkjørsel (o_AK1, f_AK2, f_AK3, o_AK4)
Avkjørsel o_AK1 skal være offentlig avkjørsel til renovasjonsanlegg o_RA1 og energianlegg o_EA.

Avkjørsel f_AK2 og f_AK3 skal være felles avkjørsel til parkeringsanlegg f_PA for felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 og felt F/T/K1 og F/T/K2.

Avkjørsel o_AK4 skal være offentlig avkjørsel til renovasjonsanlegg o_RA2 og benyttes for kjøring til felt B1-2 og B1-3, samt som adkomst for felt F/T/N i Områdeplan for Lillebyområdet.

6.5 Gang- og sykkelveg/ gangareal (o_GS5, f_GA1 – f_GA3)
f_GA1 og f_GA2 skal opparbeides i 5,0 m bredde og være felles gangareal for felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 og felt F/T/K1 og F/T/K2.

f_GA1 kan benyttes til kjøreadkomst for felt B1-1 og B1-2 og som kjøreadkomst for varelevering til felt F/T/K1 og F/T/K2.

f_GA2 kan benyttes til kjøreadkomst felt B2-2 og B1-3.

f_GA3 skal opparbeides i 5,0 m bredde og være felles gangareal for felt B2-3 (gbnr 415/4, 7, 8) og felt B3 i Områdeplan for Lillebyområdet (gbnr 415/9, 10, 13).

f_GA3 kan benyttes til kjøreadkomst til felt B2-3 og felt B3 i Områdeplan for Lillebyområdet (gbnr 415/9, 10, 13).

6.6 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG, o_AVG1, o_AVG4)
Innenfor alle felt for annen veggrunn skal det etableres grøntanlegg. Innenfor o_AVG1 skal det etableres en gangforbindelse mellom felles grønnstruktur f_G1 og fortau langs Ladebekken (o_KV5 i Områdeplan for Lillebyområdet).

6.7 Parkering/Annen veggrunn – grøntareal (o_P/AVG3 - o_P/AVG5)
Områdene o_P/AVG3 - o_P/AVG5 skal opparbeides med parkeringslommer i minimum 2,0 meters

bredde, og grøntanlegg med høystammede trær. Øvrige deler av områdene skal opparbeides som grøntanlegg etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Fellesbestemmelser for grønnstrukturen

Offentlig grønnstruktur skal opparbeides etter utomhusplaner og tekniske planer som er godkjent av Trondheim kommune i tråd med Designmal Lilleby, vedlagt.

Felles grønnstruktur f_G1, f_G2 og f_Park skal opparbeides i henhold til utomhusplaner og tekniske planer, som skal foreligge ved rammesøknad for det enkelte byggefelt, og godkjennes av Trondheim kommune.

Utomhusplaner og tekniske planer skal utarbeides samlet for felles grønnstrukturanlegg og tilliggende felles samferdselsanlegg.

- Utomhusplan for f_G1 skal foreligge ved tillatelse til tiltak for B1-2, B1-3.
- Utomhusplan for f_G2 skal foreligge ved tillatelse til tiltak for B2-1, B2-2.
- Utomhusplan for f_G3 skal foreligge ved tillatelse til tiltak for B1-3.
- Utomhusplan for f_Park skal foreligge ved tillatelse til tiltak for B1-1, B1-2, B1-3, B2-1 og felt F/T/K1 og F/T/K2.

Planene for felles grønnstruktur skal vise detaljert utforming, herunder høyder, vegetasjonsbruk, materialbruk, belysning og overvannshåndtering.

7.2 Grønnstruktur (f_G1 - f_G3)

Område f_G1 og f_G2 skal være felles grønnstruktur for felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 og felt F/T/K1 og F/T/K2. Innenfor områdene skal det opparbeides sammenhengende gangforbindelser som knytter seg til f_Park.

f_G1 kan benyttes til kjøreadkomst for overflatekjøring felt B1-2 og B1-3.

f_G3 skal være felles grønnstruktur for felt B3 (gbnr 415/9, 10, 13) i Områdeplan for Lillebyområdet. Gjennom f_G3 kan bebyggelsen på gbnr 415/9, 10 og 13 anlegge hver sin avkjørsel i en maks bredde på 3,5 m.

7.3 Turvei (o_TV2)

Turveien skal opparbeides som vist på plankartet, men justering av traseen – med hensyn til terrengtilpasning tillates.

7.4 Friområder (o_FRI2)

Felt o_FRI2 skal benyttes til offentlig parkområde med turveier og nærmiljøanlegg.

Innenfor o_FRI2 skal det opparbeides nærmiljøanlegg. Det skal særlig tilrettelegges for aktiviteter for barn i grunnskolealder i nærmiljøanlegget.

7.5 Park (f_Park)

Område f_Park skal være felles park for felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 og felt F/T/K1 og F/T/K2. Innenfor området som omfattes av hensynssone H_5702b kan konstruksjoner fra Berg Maskin bevares og videreutvikles som en del av parkens møblering og uttrykk. Området skal

inneholde sone for lek.

Innenfor området skal det skal opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse i min 3,0 m bredde, som knytter sammen felles gangarealer f_GA1 og f_GA2, og en sammenhengende gangforbindelse som knytter seg til felles grønnstruktur f_G1 og f_G2.

Området kan benyttes til kjøreadkomst for varelevering til felt F/T/K1 og F/T/K2 og til servering og aktiviteter tilknyttet virksomhetene i felt F/T/K1 og F/T/K2.

Virksomheter innenfor F/T/K1-2, B1-1 og B1-2 og boligene innenfor B1-1, B1-2, B1-3 og B2-1 kan anlegge overdekkede sykkelparkeringsplasser innenfor området, med et totalt areal på 140 m^2. Syd for Finnes barnehjem tillates det ikke etablert overdekket eller tohøyds sykkelparkering.

Ved etablering av barnehage innenfor felt F/T/K2 skal det avsettes og opparbeides et uteoppholdsareal på min 1700 m^2 innenfor f_Park. Arealet tillates inngjerdet, men skal kunne benyttes av boligene innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3 utenfor vanlig virketid for barnehagen.

§ 8 HENSYNSSONER OG BYGG SOM SKAL BEVARES

8.1 Sikringssone – frisikt

Ved kryss og avkjørsler og mellom angitte kryss mellom fortau og g/s-veier skal det mellom frisiktlinje og veiformål/ samferdselsanlegg være fri sikt mellom 0,5 m og 2,5 m over tilstøtende veier/samferdselsanlegg. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianleggene.

8.2 Sikringssone – restriksjoner for anlegg i grunnen (kulvert), H190_1

Innenfor sonen H190_1 tillates det ikke oppført bebyggelse eller anlegg. Bebyggelse kan oppføres innenfor sonen dersom det bygges kjeller. Såle på nybygg må da ligge på samme eller lavere nivå enn kulverten. VA-ledninger kan anlegges min 3 meter fra kulvert dersom grunnen tillater det. Stabiliteten i grunnen må sjekkes grundig, gjennom geoteknisk undersøkelse, der det planlegges nærføring av bebyggelse eller anlegg.

8.3 Soner med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

Alle søknadspliktige arbeider som har betydning for verneinteressene innenfor angitte hensynssoner, skal forelegges Trondheim kommunes antikvarisk fagkyndige rådgiver til uttalelse før godkjennelse.

H570_2a: Elementer i bygningsmiljøet tilknyttet bebyggelsen angitt som bevaringsverdig (Finnes barnehjem), som innkjørsler, trapper, murer og gjerder tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres. Ved rammesøknad om tiltak skal det framkomme hvilke elementer i hageanlegget rundt Finnes barnehjem som er bevaringsverdig og det må utarbeides en skjøtselsplan for disse.

H570_2b: Stålbærekonstruksjoner i Berg Maskins verkstedbygning skal bevares, vedlikeholdes og videreutvikles som en del av Maskinparkens møblering og uttrykk.

8.4 Bygg som skal bevares

Finnes barnehjem og del av Bergs maskin tillates ikke revet, men kan tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Ved restaurering og/eller reparasjon av bevaringsverdig bebyggelse og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Utarbeidelse av felles utomhusplan for offentlige samferdsels- og grønnstrukturanlegg
Designmal Lilleby, vedlagt, eller senere versjoner av denne – godkjent av Trondheim kommune, skal være retningsgivende for utforming av alle områder regulert til offentlige samferdselsanlegg og grønnstrukturanlegg i Områdeplan for Lillebyområdet, godkjent av Trondheim kommune.

9.2 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Kjøreveg og avkjørsler
Fortau, annen veggrunn – grøntareal, parkering/ annen veggrunn grøntareal og sykkelfelt skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveger.

o_KV1 (Stjørdalsveien langs felt B1-1, B2-1, B2-2, B2-3) skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1-1, B2-1, B2-2, B2-3.

o_KV4 (Ladeveien nord) frem til regulert vendehammer skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1-1 og B1-2.

Vendehammer i_o_KV4 (Ladeveien nord) skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1-2 og B1-3.

o_KV5 (Ladebekken) i Områdeplan for Lillebyområdet, inklusiv nødvendige støyreduserende tiltak for eksisterende boligbebyggelse, skal være opparbeidet før siste bolig gis ferdigattest innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3.

o_KV9 (Ladeveien langs B6-1, B6-2, og o_U) skal være opparbeidet før siste bolig gis ferdigattest innenfor felt i B1-1, B1-2 og B1-3.

o_KV10 (Ladebekken) fra Jarleveien til Fridheimsveien med tilkopling til Nyhavna skal være opparbeidet før siste bolig gis ferdigattest innenfor felt B1-1, B1-2 og B1-3, B2-1, B2-2, B2-3.

o_KV11 (sør for jernbanen) skal være opparbeidet før boenhet 101 i bebyggelsen innenfor planområdet eller innenfor Områdeplan for Lillebyområdet gis ferdigattest.

o_KV13 (Ladebekken fra Fridheimsveien til Strandveien) med tilkopling til Nyhavna skal være opparbeidet før siste bolig gis ferdigattest innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3.

f_KV13, f_KV14, o_GS8, o_GS9 og o_GS10 samt arealer innenfor #9 i Områdeplan for Lillebyområdet, og arealer innenfor #8 skal opparbeides samtidig med o_KV5.

o_AK1 (fra Ladebekken) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for avfallssuganlegget

innenfor felt o_RA1.

f_KV1 (langs B1-3, B2-2, B2-3 og B3 i Områdeplanen for Lillebyområdet) skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B1-3, B2-2 og B2-3 gis ferdigattest.

f_AK2 og f_AK3 (fra Ladebekken) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for parkeringsanlegget innenfor f_PA.

o_AK4 (fra Ladeveien) skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1-2, B1-3.

Gang-/sykkelveg
o_GS5 (langs B2-3 og B3 i Områdeplan for Lillebyområdet) skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B1-3, B2-2 og B2-3 gis ferdigattest.

o_GS7 (tilkobling sør for jernbane undergangen ved FV) skal være opparbeidet før boenhet 101 i bebyggelsen innenfor planområdet eller innenfor Områdeplan for Lillebyområdet gis ferdigattest.

o_GS12 (mellom B5 og FV i Områdeplan for Lillebyområdet) og o_GS_13 skal være opparbeidet før boenhet 101 i bebyggelsen innenfor planområdet eller innenfor Områdeplan for Lillebyområdet gis ferdigattest.

Gangveg, gangareal, sykkelveg
Sykkelveg o_SV1-o_SV2, gangveg o_GV1-o_GV2 (langs jernbanen), og tilliggende annen veggrunn o_AVG innenfor Områdeplan for Lillebyområdet skal være opparbeidet før boenhet 101 i bebyggelsen innenfor planområdet eller innenfor Områdeplan for Lillebyområdet gis ferdigattest.

f_GA1 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1-1 og B1-2.
f_GA2 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1-3 og B2-2.
f_GA3 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B2-3.

Parkeringsanlegg
Felles parkeringsanlegg f_PA skal være opparbeidet i sin helhet før siste bolig gis ferdigattest innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3. Deler av anlegget skal opparbeides med et forholdsmessig antall parkeringsplasser før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3

9.3 Opparbeidelse av grønnstruktur
Grønnstruktur og turvei
o_G1 og o _G2 innenfor Områdeplan for Lillebyområdet skal være opparbeidet før boenhet 101 i bebyggelsen innenfor planområdet eller innenfor Områdeplan for Lillebyområdet gis ferdigattest.

f_G1 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor B1-2 og B1-3.

f_G2 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor B2-1 og B2-2.

f_G3 skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor B1-3, B2-2, B2-3.

o_TV2 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B1-3, B2-2, B2-3 gis ferdigattest.

Friområde
o_FRI2 skal være opparbeidet før boenhet 101 innenfor planområdet eller innenfor Områdeplan for Lillebyområdet gis ferdigattest.

o_FRI3 og o_FRI1 innenfor Områdeplan for Lillebyområdet med nærmiljøanlegg skal være opparbeidet før boenhet 101 innenfor planområdet eller innenfor Områdeplan for Lillebyområdet gis ferdigattest.

Park
f_Park skal være opparbeidet før ny bebyggelse gis ferdigattest innenfor felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1 og tiltak innenfor felt F/T/K1 og F/T/K2 gis ferdigattest.

9.4 Opparbeidelse av vannspeil innenfor # 7 i Områdeplan for Lillebyområdet
Vannspeil innenfor #7 skal være opparbeidet etter byggeplan godkjent av kommunen før boenhet 101 innenfor planområdet eller innenfor Områdeplan for Lillebyområdet gis ferdigattest.

9.5 Etablering av tekniske anlegg
V/A-plan og detaljert plan for avfallsug innenfor Områdeplan for Lillebyområdet skal være godkjent av Trondheim kommune før rammetillatelse for ny bebyggelse kan gis.

Nødvendige tekniske anlegg, herunder V/A, avfallssug i område o_RA1, nettstasjon i o_EA, avfallsstasjon innenfor o_RA2 og fjernvarme skal være etablert i samsvar med byggeplan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis innen det enkelte feltet.

9.6 Skole- og barnehagekapasitet
Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

9.7 Trygg skoleveg og atkomst til friområder
Nye boliger kan ikke gis ferdigattest før det er etablert trafikksikker skoleveg til barneskolen. Nye boliger kan ikke gis ferdigattest før det er etablert trafikksikker atkomst til friområdene og nærmiljøanleggene som er opparbeidet.

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

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

Nødvendige støyreduserende tiltak (som følge av at faktiske grenser som krever støytiltak overskrides) mot boliger i Håkon Magnusensgate 1c, 3c og 3d skal være opparbeidet i samsvar med byggeplan godkjent av kommunen, før ferdigattest for bygge- og anleggsarbeid kan gis innen for felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-2, B2-3.

§ 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

10.1 Anleggsstøy og støy og støv fra anleggstrafikk

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

For å oppnå tilfredsstillende støy- og støvforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets-, støy- og støvgrenser som angitt i T-1442/2012 Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, og T-1520 (planretningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging), legges til grunn.

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller lør-/søn-/helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	45	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

10.2 Geotekniske forhold

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

10.3 Vilkår om forurenset grunn og bygningsavfall

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger, offentlig tjenesteyting eller grønnstruktur/ friområde skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten. Tiltaksplan skal være utarbeidet i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltaksplanen skal redegjøre for eventuelt behov for å benytte støvdempende kjemikalier for å redusere støvplager i anleggsperioden.

Dokumentasjon som viser at tilstandsklassene i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstiller nivåene i veileder TA 2553/2009, Helsebaserte tilstandsklasser i forurenset grunn, skal forelegges kommunen før ferdigattest kan gis for nye boliger, offentlig tjenesteyting eller grønnstruktur/ friområde.

Miljøsaneringsplaner og massehåndteringsplan skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Intern bruk av masser i området skal vurderes i massehandteringsplanen.

10.4 Fjerning av svartlistete arter

Plan for fjerning av den svartlistede planten Slirekne langs Ladebekken skal følge første søknad om igangsettingstillatelse for boliger i B1-1, B1-2, B1-3, og være gjennomført før boligene i B1-1, B1-2, B1-3 får ferdigattest.

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

10.6 Fotodokumentasjon av eksisterende bebyggelse før riving/flytting
Med søknad om tillatelse til riving eller flytting av eksisterende bebyggelse skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

10.7 Medvirkning fra barn og unge
Barn og unge skal gis anledning til å medvirke i detaljutformingsprosessen for lekearealer og friområder.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

- Miljøprogram for detaljreguleringsplan for felt B1 og B2 på Lillebyområdet, Sweco 2013
- Designmal Lilleby, Asplan Viak 02.07.14

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Vera Gravråkmo	BYGG-17/83428 oppgis ved alle henvendelser	Petter Mordal	27.05.2019

Dakota 2 A og B,, 4 A-F og 6 A-J, midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/2/0/0, 415/249/0/0, 415/250/0/0, 415/254/0/0
Bygningsnummer:	300640545, 300640544, 300640489, 300640543, 300640501, 300640547, 300640548, 300640546, , 300640574, 300640489, , 300640566, 300640564, 300640552, 300640551, 300640549, 300640548, 300640568, 300640569, 300640572, 300640505, 300640501, 300640544
Ansvarlig søker:	VEIDEKKE ENTREPRENØR AS
Tiltakshaver:	LILLEBY EIENDOM AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Vera Gravråkmo
saksbehandler

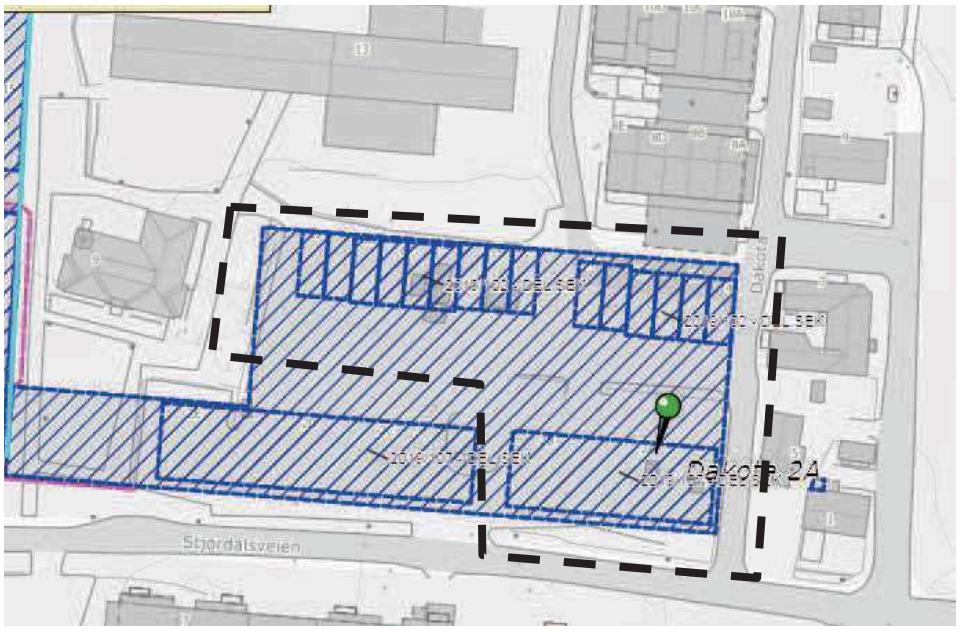
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LILLEBY EIENDOM AS

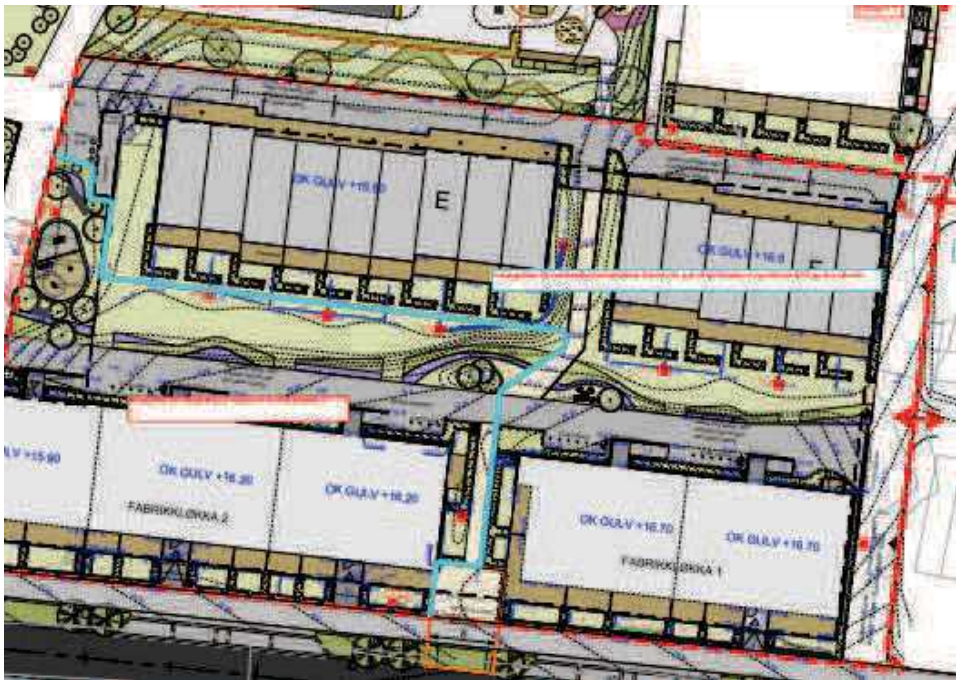
SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 07.05.2019. Søknaden er komplettert 20.05.2019 og 23.05.2019.

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



Det planlegges søknad om midlertidig brukstillatelse for Dakota 2 C, D og E ved senere anledning. Denne søknaden gjelder omtrent det arealet som er markert på kartutsnittet over («Fabrikkløkka 1» blokk i øst) samt rekkehus (Konsul Lorcks hage 2). Søknaden gjelder også tilhørende p-kjeller og tilhørende utendørs areal.



Utsnitt over viser skille mellom det som skal opparbeides av utendørs areal i forbindelse med denne brukstillatelsen og det som vil komme senere.

Sluttrapport for bygge- og anleggsavfall vil følge med neste søknad om midlertidig brukstillatelse for Dakota 2 C, D og E.

Rekkefølgekrav er knyttet til ferdigattest.

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

- Dakota 2 A og B, 4 A-F og 6 A-J
- tilhørende garasjeanlegg
- noe utomhus

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- noe tomhusarbeider
- Dakota 2 C, D og E
- rekkefølgekrav i henhold til gjeldende reguleringsplaner

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.12.2022.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Vera Gravråkmo	BYGG-17/83428 oppgis ved alle henvendelser	Petter Mordal	19.12.2019

Dakota 2 C, D og E, midlertidig brukstillatelse for boligblokk

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/2/0/0, 415/249/0/0, 415/250/0/0, 415/254/0/0
Bygningsnummer:	300640545, 300640544, 300640489, 300640543, 300640501, 300640547, 300640548, 300640546, , 300640574, 300640489, , 300640566, 300640564, 300640552, 300640551, 300640549, 300640548, 300640568, 300640569, 300640572, 300640505, 300640501, 300640544
Ansvarlig søker:	VEIDEKKE ENTREPRENØR AS
Tiltakshaver:	LILLEBY EIENDOM AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Vera Gravråkmo
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LILLEBY EIENDOM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 29.11.2019. Søknaden er komplettert 17.12.2019.

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:

Boligblokk i Dakota 2 C, D og E (deler av det som kalles Fabrikkløkka 2), med tilhørende utomhus og parkeringskjeller.

Følgende arbeider gjenstår og planlegges utført våren 2020:

- Utomhusarbeider

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 15.06.2020.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Rekkefølgekrav

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.12.2022.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE

Erlend Ustad Stav <erlend-ustad.stav@trondheim.kommune.no>

20/84249 - Dakota 2A-E Midlertidig brukstillatelse

Erlend Ustad Stav <erlend-ustad.stav@trondheim.kommune.no> 10. mars 2023 kl. 09:21
Til: Marcus Schei Wiseth <Marcuswiseth@hotmail.com>

Det er nok en ganske riktig det advokaten skriver.

Selv om dere som beboere, og eiere av bygget, har interesse av at byggesaken avsluttes med ferdigattest skal byggesakens formelle avslutning være desto viktigere for utbygger. Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken, og avslutter dermed også ansvaret til de ansvarlige foretakene. Inntil ferdigattest foreligger, vil kommunen kunne gi pålegg om retting til de ansvarlige foretakene.

Dersom kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse, vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at tiltaket ikke er fullt ut formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Som oftest vil gjenstående arbeider representere mindre mangler uten betydning for helse, miljø og sikkerhet. I slike tilfeller er det således ingen dramatikk ut fra de hensyn som skal ivaretas etter plan- og bygningsloven om det ikke foreligger ferdigattest. Begrepet «midlertidig» innebærer ikke at brukstillatelsen faller bort etter en gitt tidsperiode, med mindre det er forhold av mer alvorlig karakter.

Etter plan- og bygningsloven av 2008 skal det imidlertid settes en bindende tidsfrist for gjenstående arbeider (som det ble gjort i de midlertidige brukstillatelsene for deres bygg) som det er knyttet rettsvirkninger til. Kommunens maktmiddel for å få avsluttet byggesaker med ferdigattest er i utgangspunktet pålegg om ferdigstilling ovenfor de ansvarlige foretakene og utbygger.

tor. 9. mar. 2023 kl. 18:18 skrev Marcus Schei Wiseth <Marcuswiseth@hotmail.com>:

> Hei
> Takk for svar!
> Sender et skjermbilde av e-posten fra, så ser du va som har skrevet. Fint om du kan kommentere dette til oss.



Vennlig hilsen
Marcus Schei Wiseth

> 9. mar. 2023 kl. 12:22 skrev Erlend Ustad Stav <erlend-ustad.stav@trondheim.kommune.no>:
>
> Hei,
>
> T.o. Jeg får ikke åpnet, og har dermed ikke lest, den vedlagte e-posten fra utbyggers advokat.
>
> Vi har ikke hørt noe fra ansvarlig søker eller tiltakshaver siden det ble søkt om midlertidig brukstillatelse for boligblokken "*Fabrikkløkka 2*", Dakota 2C - E, i november/desember 2019.
>
> Vi har på bakgrunn av deres henvendelse bedt ansvarlig søker, *Veidekke Entreprenør AS*, om en redegjørelse.
>
> I forbindelse med siste søknad om midlertidig brukstillatelse ble det opplyst om at det gjenstod noe utomhusarbeid samt oppfyllelse av div. rekkefølgekrav.
>
> Ut fra gatebilder fra september 2022 ser det ut til at parken vest "*Fabrikkløkka 2*" samt busk-/plenbeltet langs blokka, er ferdig opparbeidet. Erfaringsmessig har vi sett at oppfyllelsen av de relativt omfattende rekkefølgekravene i reguleringsplanene på Lilleby har vært utfordrende for utbyggerne. Jeg vil anta at det er hovedutfordringen også i dette tilfellet.

Når det gjelder ferdigstillelse, kommunal overtakelse og drift av de offentlige veiene i området skal dette i utgangspunktet ikke være forhold som "henger" på ferdigattest ettersom de offentlige veianleggene er ikke omfattet av byggesakene.

tir. 7. mar. 2023 kl. 15:15 skrev Marcus Schei Wiseth <Marcuswiseth@hotmail.com>:

> Hei Erlend
> Prøvde å ringe deg i dag, uten hell. La igjen en telefonsvar, men ikke alltid like enkelt å høre hva noen sier, synes jeg, så skriver uansett en e-post også.
>
> Det gjelder vår henvendelse sendt i midten av januar med spørsmål om midlertidig brukstillatelsen på våre bygninger.
> Fint om du kunne sett på denne, og gitt oss et svar. Vi lurer litt på hvilke krav som ligger på utbygger og dere i dette. Vi og våre beboere ønsker en snarlig ferdigattest på byggene.
>
> Har også henvendt meg til utbygger, og fått vedlagt e-post som svar.
> Regner med du ser på dette også, og kan bekrefte eller avbekrefte det Nordr sin advokta skriver til sist.
>
> Tusen takk for kommende svar, Erlend.
>
> Vennlig hilsen
> Marcus Schei Wiseth
> Styremedlem Sameiet fabrikkløkka.

--
Mvh

Erlend Stav
Bygge- og delesaksbehandler / soneleder sone øst
Byggesakskontoret

Viktig melding fra byggesakskontoret vedrørende digitalisering av søknadsprosesser etter 15.3.2023:
https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/bygging/byggesak/

Telefon: 475 16 081
Sentralbord: 72 54 00 00

TRONDHEIM KOMMUNE

Alle viktige henvendelser, søknader og meldinger, samt suppleringer til pågående bygg- og delesaker, bes sendt direkte til: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no for raskest mulig arkivregistrering og behandling (evt. m/ kopi til saksbehandler).

--
Mvh

Erlend Stav
Bygge- og delesaksbehandler / soneleder sone øst
Byggesakskontoret

Viktig melding fra byggesakskontoret vedrørende digitalisering av søknadsprosesser etter 15.3.2023:
https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/bygging/byggesak/

Telefon: 475 16 081
Sentralbord: 72 54 00 00

TRONDHEIM KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Jasmin Grohmann	BYGG-20/84249 oppgis ved alle henvendelser		08.10.2025

Dakota 2 A-E, 4 A-F og 6 A-J, anmodning om redegjørelse - frist for ferdigstillelse er overskredet

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/250/0/0, 415/249/0/0, 415/41/0/0
Bygningsnummer:	300640545, 300640544, 300640489, 300640543, 300640501, 300640547, 300640548, 300640546, , 300640574, 300640489, , 300640566, 300640564, 300640552, 300640551, 300640549, 300640548, 300640568, 300640569, 300640572, 300640505, 300640501, 300640544
Ansvarlig søker:	VEIDEKKE ENTREPRENØR AS
Tiltakshaver:	LILLEBY EIENDOM AS

Vi viser til midlertidig brukstillatelse, datert 17.12.2018 i BYGG-17/83428-36. Frist for ferdigstillelse var **01.12.2022** og er dermed overskredet. I søknaden ble følgende angitt som gjenstående arbeider:

Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes om midlertidig brukstillatelse for, er følgende: - Utomhusarbeider: Det henvises til redegjørelse i følgebrevet med tilhørende vedlegg.
- Rekkefølgekrav: Det henvises til redegjørelse i følgebrevet med tilhørende vedlegg.

Vi kan ikke se at den aktuelle saken er avsluttet med ferdigattest. Vi ber derfor om en redegjørelse hvorvidt det gjenstår arbeider knyttet til rekkefølgekrav i reguleringsplanen. Dersom det ikke er mulig å søke om ferdigattest må det søkes om utvidet frist for ferdigstillelse. Vi minner samtidig om at dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, jf. pbl § 21-10.

Henvendelser kan gjøres til Jasmin Grohmann som kan treffes på telefon 47 51 35 68. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-20/84249 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Jasmin Grohmann
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Dakota 2 C, D og E, midlertidig brukstillatelse for boligblokk

Mottakerliste:
Hovedmottaker: VEIDEKKE ENTREPRENØR AS
Kopimottaker: LILLEBY EIENDOM AS

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.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dakota 2B, 7066 Trondheim
Gnr. 415, Bnr. 250, Snr. 23, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260081

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Leif Zahl

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 470 17 231

E-post: leif.zahl@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.
