PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

DAKOTA 2E

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Sameie/Velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251177

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marcus Schei Wiseth	Gerd Johanne Hestnes

Gateadresse
Dakota 2E

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Profinans

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 164251177

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En lekkasje i terskel. Oppdaget første året i reklamasjonstiden, og er utbedret av utbygger (Nordr). Skiftet skadet gulv i gangen.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbygger utbedret en reklamasjon.

Arbeid utført av: Nordr

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utbedret i terskel.

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

Beskrivelse: Grunnvannspumpe stoppet og det ble noe fuktinnsig i kjeller. Pumpe ble byttet.

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

Beskrivelse: Det følger med ladeboks fra Schneider. for lading kreves et abonnement med den styret velger som leverandør. pt. Wattif (kroner 89,- per mnd.)

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

Document reference: 164251177

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Felleskostnaden for vedlikehold økes. Cirka 350 kroner per mnd.

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: 164251177

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: 164251177

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marcus Schei Wiseth	df6ac13ac3f9864485039b cfa8d71194dc57e6d4	14.11.2025 12:54:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gerd Johanne Hestnes	3d726fe30a973433032a5 ac3bb6cf45f02749687	14.11.2025 17:09:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251177

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Dakota 2 E

7066 TRONDHEIM

5001/415/250/85/0/0

Rapportdato

17.11.2025

TG 0	1
TG 1	6
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	0

DAKOTA 2 E - 5001/415/250/85/0/0

Befaring utført den 14.11.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

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

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

DAKOTA 2 E - 5001/415/250/85/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

DAKOTA 2 E - 5001/415/250/85/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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

DAKOTA 2 E - 5001/415/250/85/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

DAKOTA 2 E - 5001/415/250/85/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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

Om boligen

Adresse: Dakota 2 E , 7066, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/415/250/85/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2019

Tomt: 2 522.10 m^2

Hjemmelshaver(e): Gerd Johanne Hestnes, Marcus Wiseth

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

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

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

DAKOTA 2 E - 5001/415/250/85/0/0

4.etasje			
Primærrom 73 m^2	**Sekundærrom** 3 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 76 m^2	**BTA** 80 m^2
Beskrivelse primærrom Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod.	

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

4.etasje			
BRA-i 76 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 12 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

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

Sum areal			
BRA-i 76 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 12 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 81 m^2

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

Oppsummert

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

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

DAKOTA 2 E - 5001/415/250/85/0/0

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
14.11.2025

2 Lovlighet

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

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 19.12.2019 i kommunens saksdokumenter.

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

DAKOTA 2 E - 5001/415/250/85/0/0

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

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

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

DAKOTA 2 E - 5001/415/250/85/0/0

4 Bad/vaskerom

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Det ble skiftet ut en flis på vegg i dusjsone samt utført utbedringer på fliser og tettesjikt rundt dørterskel. Dette ble utført på reklamasjon av ansvarlig entreprenør.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

DAKOTA 2 E - 5001/415/250/85/0/0

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

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

DAKOTA 2 E - 5001/415/250/85/0/0

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

DAKOTA 2 E - 5001/415/250/85/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk over stekesone. Fungerte som normalt.

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

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

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

DAKOTA 2 E - 5001/415/250/85/0/0

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Felles teknisk-rom i kjeller.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen er tilknyttet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

DAKOTA 2 E - 5001/415/250/85/0/0

Levetid:

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

DAKOTA 2 E - 5001/415/250/85/0/0

7 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Omkledningsrom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

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

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Boligen er tilknyttet fjernvarme og det er derfor ikke installert bereder inne i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

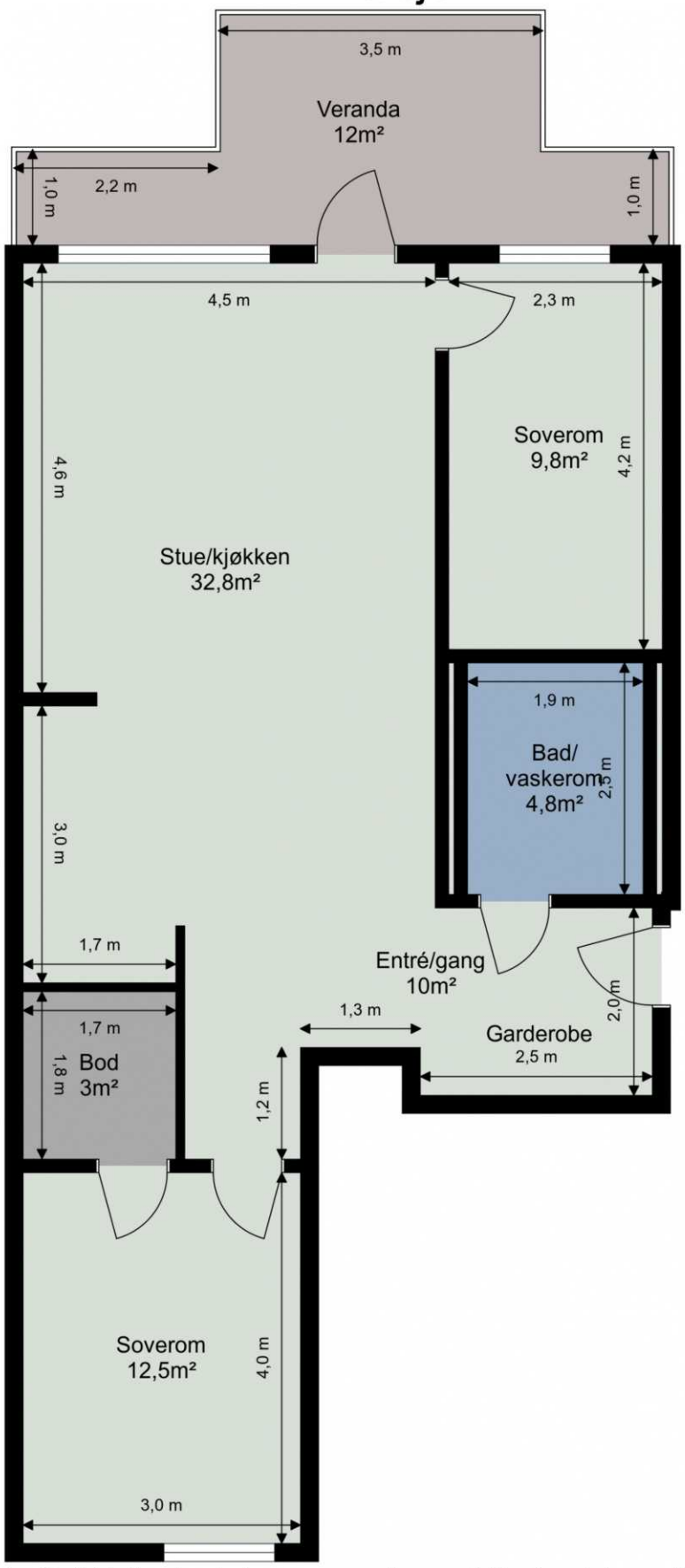
Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

DAKOTA 2 E - 5001/415/250/85/0/0

Bilde

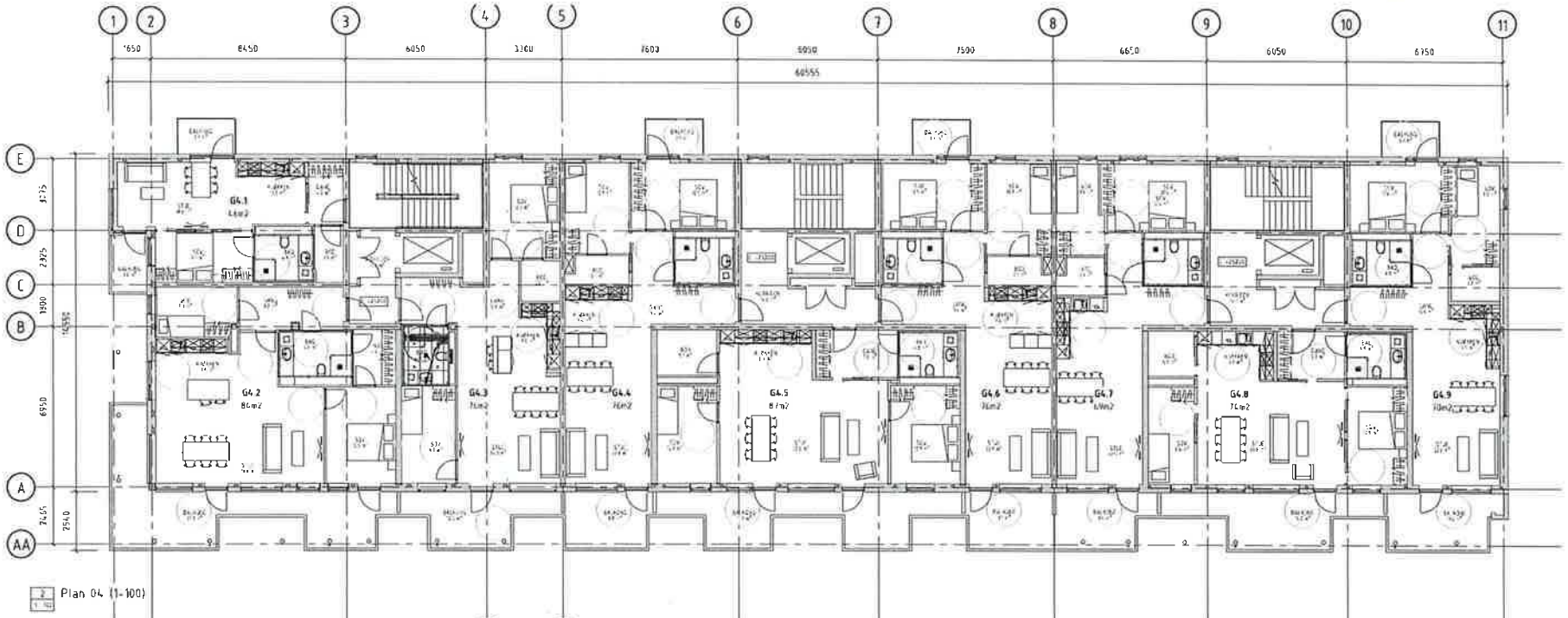


Dakota 2 E
4. Etasje

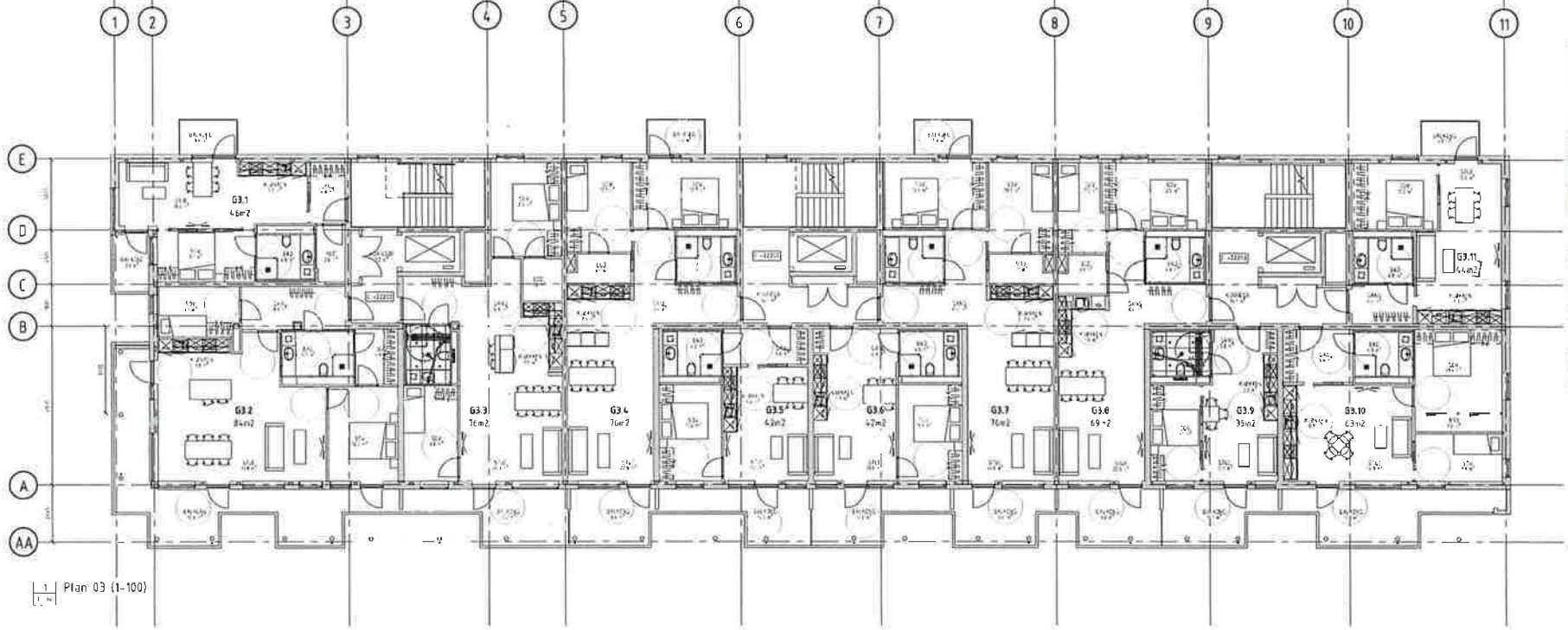


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

E-22



Plan 04 (1:100)



Plan 03 (1:100)

FABRIKKLØKKA 2 FL2-A1103
PLANER 3 OG 4

☐ TILTAKSHAVER
LILLEBY EIENDOM AS

☐ TOTALENTREPRENØR
VEIDEKKE

■ ARKITEKT
LUNDHAGEM ARKITEKTER AS

☐ RIB

☐ RIE

☐ RIV

☐ LARK

☐ RIBr

LILLEBY FELT B2-1 OG B2-2
711-33 G/BNR: 415/2
LUND HAGEM ARKITEKTER
FABRIKKLØKKA 2
PLANER 3 OG 4



Bygningsnr 300640501

SNR = seksjonsnummer

Eierseksjonering

Gnr: 415 Bnr: 250 i Trondheim kommune

Saksnr.: 201900107

Dato: 29.04.2019 Side 6 / 8

SITUASJONSKART

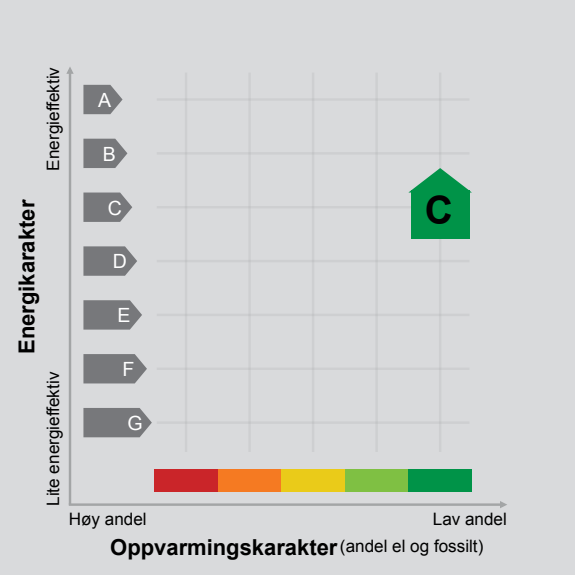
Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 250	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Dakota 2A, 7066 TRONDHEIM, med flere			
Hj.haver/Fester:				
TRONDHEIM	Dato: 24/4-2019 Sign: Seksjonert eiendom (2 teiger) markert med grønn strek		side 1/8	Målestokk 1:400



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

ENERGIATTEST

Adresse	Dakota 2E
Postnummer	7066
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	415
Bruksnummer	250
Seksjonsnummer	85
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300640501
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-189809
Dato	13.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 7 796 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 453 kWh elektrisitet	1 343 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	8
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

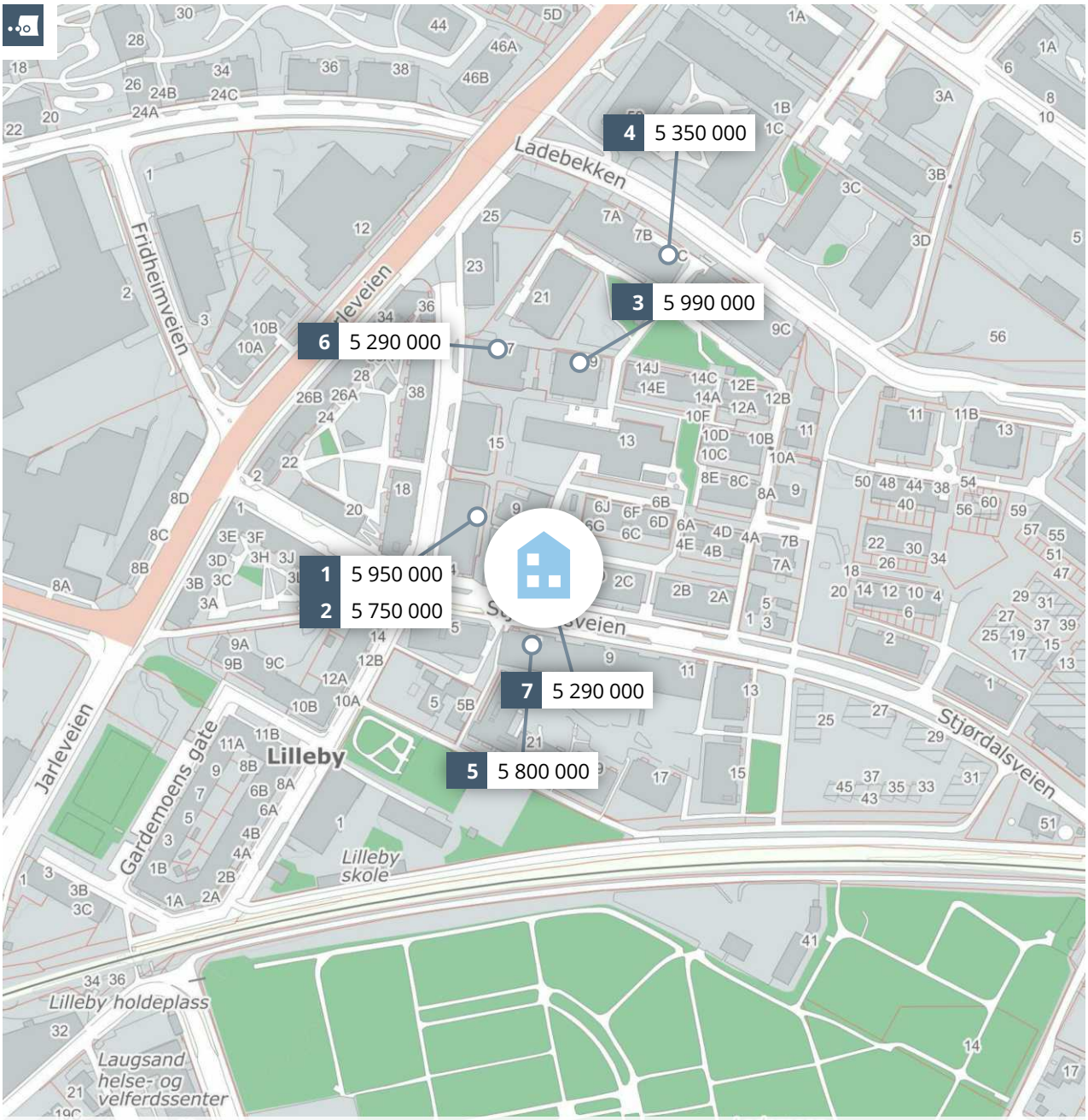
Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



Meglers verdivurdering

DAKOTA 2 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 21.11.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dakota 2 E, 7066 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 415 BNR 250 FNR 0 SNR 85 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LADEMOEN 17

Verdivurdert til

5 350 000

0	5 350 000	70 395
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	76 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	2 599
Formue	17 721
Soverom	2
Etasje	4

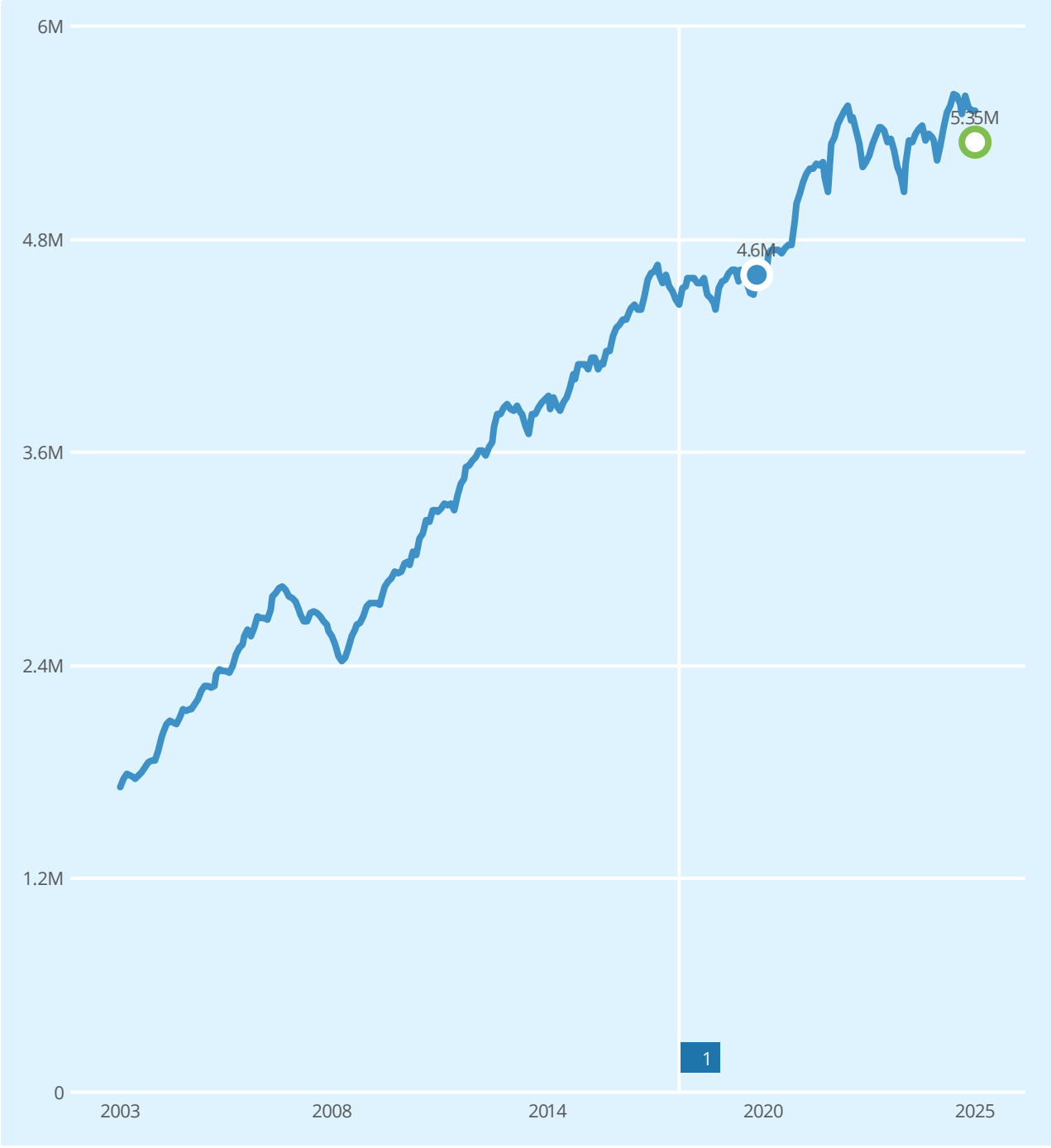
Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ladeveien 7				28.10.2025	5 890 000	**5 950 000**	0	5 950 000	**77 273**
	77 m²	2020	2. etg	3 sov						
2	Ladeveien 7				13.07.2025	5 950 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**76 667**
	75 m²	2020	4. etg	2 sov						
3	Ladeveien 19				29.08.2025	5 990 000	**5 990 000**	0	5 990 000	**70 471**
	85 m²	2018	3. etg	2 sov						
4	Ladebekken 7 C				27.05.2025	4 990 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**76 429**
	70 m²	2017	3. etg	2 sov						
5	Stjørdalsveien 7				14.03.2025	5 790 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**77 333**
	75 m²	2017	6. etg	2 sov						
6	Ladeveien 17				06.11.2025	5 290 000	**5 290 000**	0	5 290 000	**76 667**
	69 m²	2018	3. etg	2 sov						
7	Dakota 2 E				26.02.2025	5 290 000	**5 290 000**	0	5 290 000	**69 605**
	76 m²	2019	3. etg	2 sov						

Verdien er basert på en vurdering av leiligheten og en sammenligning av andre boliger som er solgt i området.

Historiske omsetninger



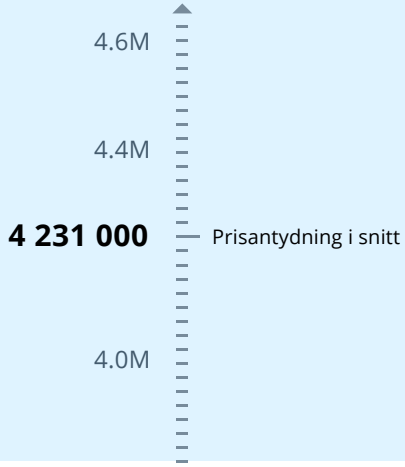
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.01.2020		28.01.2020	-	4 600 000	-	4 600 000

Leiligheter til salgs i LADEMOEN 17 grunnkrets nå

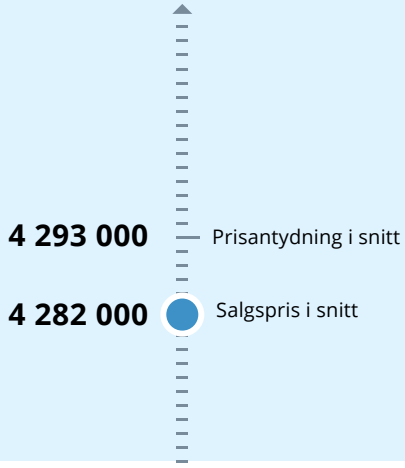
21
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
109
dager

Leiligheter solgt i LADEMOEN 17 grunnkrets siste 3 mnd

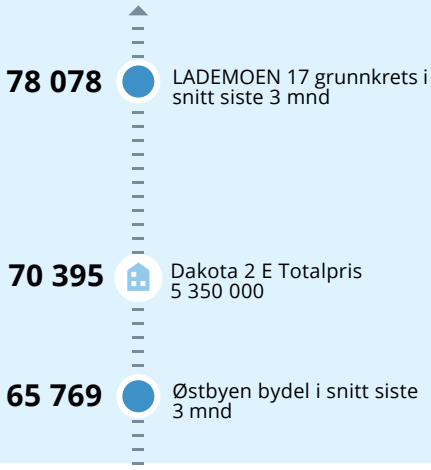
51
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
67
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Benum & Johansen
v/Elisabeth Leth-Olsen
Fjordgata 31, 7010 TRONDHEIM
E-post: elisabeth.maudal.leth-olsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 164251177 . Vår ref.: 7779-1-85 Dato: 11.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Fabrikkløkka
Organisasjonsnr:	924440090
Seksjonseier:	Wiseth, Marcus Schei
Medeier:	Hestnes, Gerd Johanne
Leilighetsnummer:	85
Adresse:	Dakota 2 E, 7066 TRONDHEIM
Seksjonsnummer:	85
Gnr.	415
Bnr.	250

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Alle seksjonseiere i Sameiet Fabrikkløkka har en ideell andel i Sameiet Nye Lilleby Fellesareal. Vedtekter for sameiet følger vedlagt. Parkeringsplasser og bod er organisert i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3. Vedtekter for sameiet følger vedlagt. Ekstranøkler, brikker og portåpner bestilles hos forretningsfører. For seksjoneiere som har elbillading på p-plass i PK3, så må strømmåler for dette leses av ved overtakelse. Styret i PK3 kan kontaktes på pkjeller3@styrerommet.no Ved salg av leilighet må megler sjekke med eier om vedkommende eier har p-plass i Nye Lilleby P-kjeller 3 (PK3). Ved salg av p-plass i PK3 må styret i PK3 informeres på e-post: pkjeller3@styrerommet.no

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 599,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kontingent utomhus	360,00	
Fjernvarme	754,00	
Felleskostnader	1 256,00	1 632,80 fra 01.01.2026
TV/bredbånd	229,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	477,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	17 721,-
Gjeld:	0,-

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Per Broch Blomsø pr. e-post: per.broch.blomso@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/John Dehls, e-post: fabrikklokka@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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.

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.

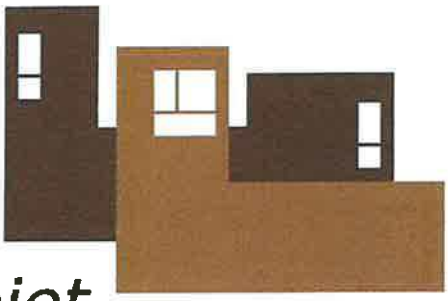
§ 4. Dyrehold
Hunder skal føres i bånd eller bæres innenfor sameiets område. Hundeekskrementer på trapper, veier, plener, i bed og lignende skal straks fjernes. Eier er erstatningspliktig for enhver skade sitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel skraping av karmer, skader på blomster,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

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.

****

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7779
SAMEIET FABRIKKLØKKA

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FABRIKKLØKKA

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mai kl. 09:00 og lukker 1. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7779

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av formulering i husordensreglene i forbindelse med utløst brannalarm
7. Endring av formulering i husordensreglene i forbindelse med støy
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET FABRIKKLØKKA

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marcus Schei Wiseth

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

John Dehls velges

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat føres mot egenkapital

Styrets innstilling

Det negative årsresultatet er en følge av at investeringen knyttet til fjernvarme avlesning, ikke ble budsjettert for 2024.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 7779 Sameiet Fabrikkløkka.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 157.500 kroner.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 157.500,-

Sak 6

Endring av formulering i husordensreglene i forbindelse med utløst brannalarm

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å endre formuleringen i **Kapittel 16. Brannevern - andre avsnitt - andre setning - sitat** *"For å unngå unødige brannutrykningskostnader for hele sameiet vil styret viderefakturere brannutrykning dersom beboeren som har utløst brannalarmen har opptrådt uaktsomt."*

For at styret skal unngå å ta stilling til hva som går under uaktsomt, foreslår styret ny formulering.

NY formulering:

- *Ved falsk alarm i leilighet vil styret viderefakturere brannutrykningskostnader til eier(e) som utløste alarmen. Rapporten fra brannvesenet vil beskrive årsaken.*

Styrets innstilling

Styret mener det er nødvendig med en konkretisering av denne formuleringen. Det er ikke enkelt for styret å holde oversikt over hva som er gjort tidligere og hvor skillet i "uaktsomt" skal være. Samtidig mener styret at denne kostnaden skal belastes den leiligheten som utløser alarmen.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar foreslått endring.

Sak 7

Endring av formulering i husordensreglene i forbindelse med støy

Forslag fremmet av:

Beboer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er fremmet forslag om konkretisering av kapittel 2 Hensynet til øvrige beboere.

Fra dagens formulering:

"*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*"

til ny formulering:

"Det skal være alminnelig ro på følgende tidspunkt:

- *mandag til torsdag: 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*
- *Søndager og helligdager: fra kl. 00.00 til 24.00, samt på påske-, pinse, og julaften. fra kl. 16.00 til 24.00.*

Styrets innstilling

Styret mener konkretiseringen er riktig, og samsvarer bedre med Lov om Helligdager og helligdagsfred.

Forslag til vedtak

Sameiet vedtar foreslått endring.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges ny styreleder, 3 medlemmer for 2 år og 1 varamedlem for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- John Dehls

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harald Lauritz Lynum
- Rasmus Kolseth Rian
- Siri Petterson Fegt

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Janne Marø

Styrets årsrapport

Styret har bestått av styreleder, fire styremedlemmer og et varamedlem. Styret har avholdt faste månedlige styremøter. Sameiet har en egen valgkomite som innstiller seksjonseiere til styreverv.

Fra styret er en representant med i realsameiet Nye Lilleby Fellesarealer som styremedlem og en representant er med i styret i realsameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3 som styreleder.

Styret har fordelt faste arbeidsoppgaver og ansvar blant styremedlemmene som det rapporteres fast fra ved hvert styremøte. I tillegg tas saker opp som kommer inn fortløpende. Styret benytter arbeidsportalen styrerommet fra OBOS til styrearbeidet og Vibbo til å formidle informasjon ut og kommunisere med sameiets beboere. Sameiet har en Facebook gruppe som er en kanal for uformell kommunikasjon beboere imellom.

Oversikt over de viktigste oppgavene styret har arbeidet med i perioden:

I perioden er det fokusert på å oppdatere avtaler. Drift og serviceavtaler har vært gjeldende siden overtakelsen fra utbygger, og styret har reforhandlet noen disse.

Ventilasjon, forsikring, renhold er blant, og har spart Sameiet mye penger.

Av større avtaler er det fornyet avtale om internett, der beboere nå har tilgang på internett via felleskostnadene. De må anskaffe TV for egen regning, noe som gir en større valgfrihet.

Det ble mot slutten av forrige periode etablert avlesning for fjernvarmeforbruk til oppvarming i hver leilighet. Forbruket blir avregnet mot innbetaling via felleskostnader årlig. 01.03-01.03 er perioden, og det blir utført i mai/juni.

Det er gjennomført HMS-runder 2 ganger årlig, hensatt søppel er tatt hånd om og levert til Trondheim renholdsverk.

Informasjon fra realsameiene som beboere i Sameiet Fabrikkløkka har eierskap i:

Sameiet Nye Lilleby Fellesareal

I Sameiet Nye Lilleby Fellesareal er det et styremedlem som har vært representant. Det er gjennomført styremøter ved behov.

I løpet av perioden har Anlegg og Utemiljø stått for drift og vedlikehold av fellesarealene.

I perioden har det vært utført ett større prosjekt med gjenoppretting av plenen ved Maskinparken og andre mindre arealer på gressplener i området som alle ble rammet av isbrann vinteren 23/24.

Bom ved Dakota 10 har blitt erstattet etter påkjørsel, det samme gjelder to pullerter på Dakota.

Ut over dette har sluk og avløp i området blitt kartlagt for å være på forkant med vedlikehold av disse.

Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3

I Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3 er det styreleder som har vært representant fra Fabrikkløkka. Styreleder er også styreleder i realsameiet. Det er avholdt styremøter jevnlig, men ikke månedlig.

Det er i perioden foretatt en større oppgradering av ladeinfrastrukturen for elbil-lading. Dette for å gi mulighet til flere eiere å etablere lader. I forbindelse med dette er det tatt opp et lån i Obos-banken. Dette betales ned av eiere som disponerer p-plass.

Det er også hentet inn tilbud for etablering av WIFI i parkeringskjeller og bodareal. Det er ikke valgt leverandør for dette. Kostnaden er såpass stor at det ønskes å utredes flere muligheter før det tas en avgjørelse. Det er kostnadsspørsmålet for realsameiet som er årsaken til at dette ikke er blitt gjennomført.

Perioden har ikke vært preget av innbrudd i kjeller og bodareal, slik det var tidligere.

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/

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET FABRIKKLØKKA

Organisasjonsnummer: 924440090
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. mai kl. 09:00 til 1. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 60.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Marcus Schei Wiseth
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> John Dehls velges
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat føres mot egenkapital

Styrets innstilling
Det negative årsresultatet er en følge av at investeringen knyttet til fjernvarme avlesning, ikke ble budsjettert for 2024.

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

Antall stemmer for vedtaket: 44
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 16
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 157.500 kroner.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 157.500,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 42
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 17
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av formulering i husordensreglene i forbindelse med utløst brannalarm

Styret ønsker å endre formuleringen i **Kapittel 16. Brannevern - andre avsnitt - andre setning - sitat** *"For å unngå unødige brannutrykningskostnader for hele sameiet vil styret viderefakturere brannutrykning dersom beboeren som har utløst brannalarmen har opptrådt uaktsomt."*

For at styret skal unngå å ta stilling til hva som går under uaktsomt, foreslår styret ny formulering.

NY formulering:

- *Ved falsk alarm i leilighet vil styret viderefakturere brannutrykningskostnader til eier(e) som utløste alarmen. Rapporten fra brannvesenet vil beskrive årsaken.*

Styrets innstilling
Styret mener det er nødvendig med en konkretisering av denne formuleringen. Det er ikke enkelt for styret å holde oversikt over hva som er gjort tidligere og hvor skillet i "uaktsomt" skal være. Samtidig mener styret at denne kostnaden skal belastes den leiligheten som utløser alarmen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte vedtar foreslått endring.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Endring av formulering i husordensreglene i forbindelse med støy

Fremmet av: Beboer

Det er fremmet forslag om konkretisering av kapittel 2 Hensynet til øvrige beboere.

Fra dagens formulering:

"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"*

til ny formulering:

"Det skal være alminnelig ro på følgende tidspunkt:

- *mandag til torsdag: 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*
- *Søndager og helligdager: fra kl. 00.00 til 24.00, samt på påske-, pinse, og julaften. fra kl. 16.00 til 24.00.*

Styrets innstilling
Styret mener konkretiseringen er riktig, og samsvarer bedre med Lov om Helligdager og helligdagsfred.

Forslag til vedtak:
Sameiet vedtar foreslått endring.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges ny styreleder, 3 medlemmer for 2 år og 1 varamedlem for 1 år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
John Dehls (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
John Dehls

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Siri Petterson Fegt (42 stemmer)
Harald Lauritz Lynum (40 stemmer)
Rasmus Kolseth Rian (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Siri Petterson Fegt
Harald Lauritz Lynum
Rasmus Kolseth Rian

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Janne Marø (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Janne Marø

Møteleder: Marcus Schei Wiseth/S/
Protokollvitne: John Dehls/S/

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.

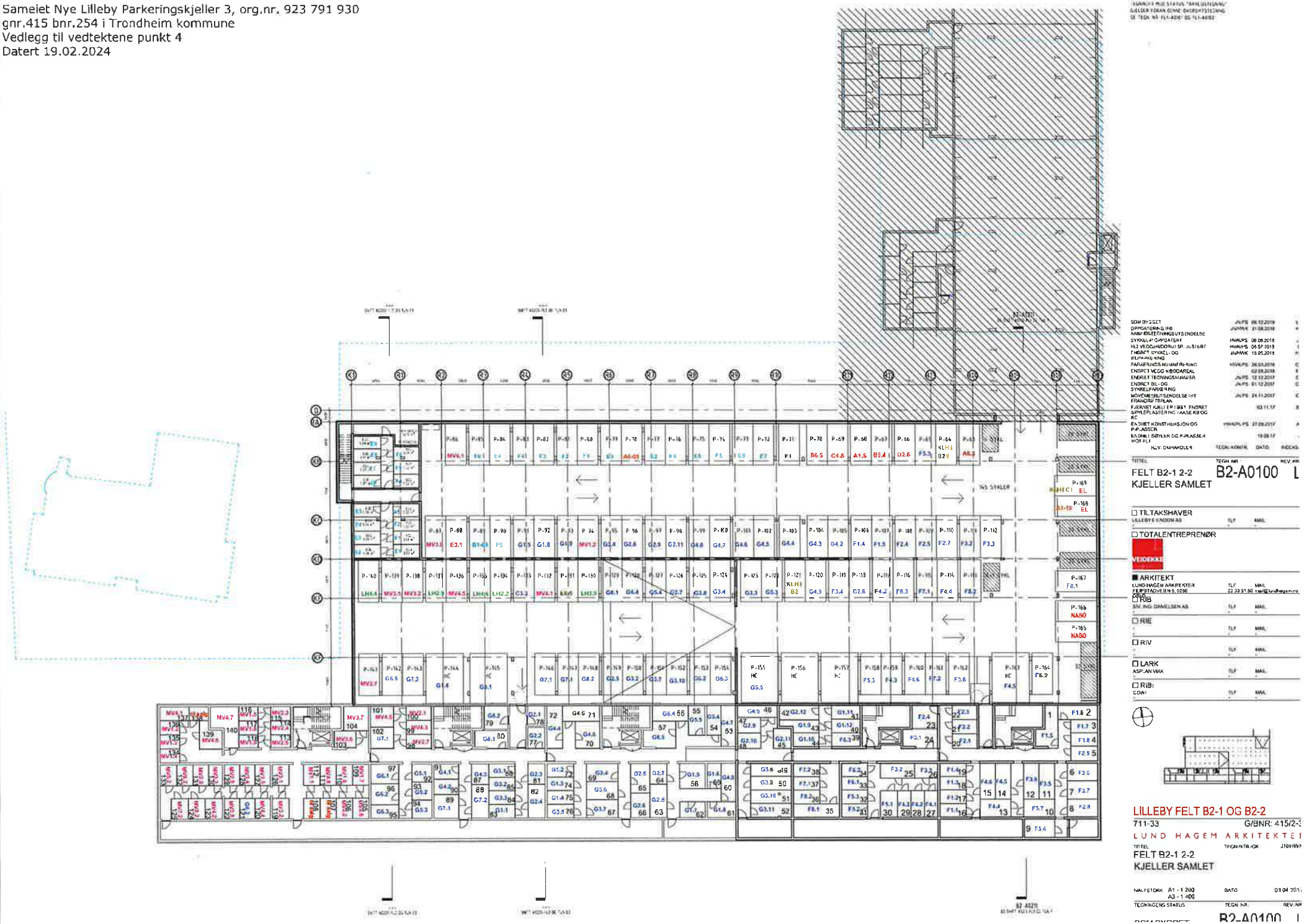
13.1 Sameiet kan ikke oppløses.

§ 14 Kameraovervåkning

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

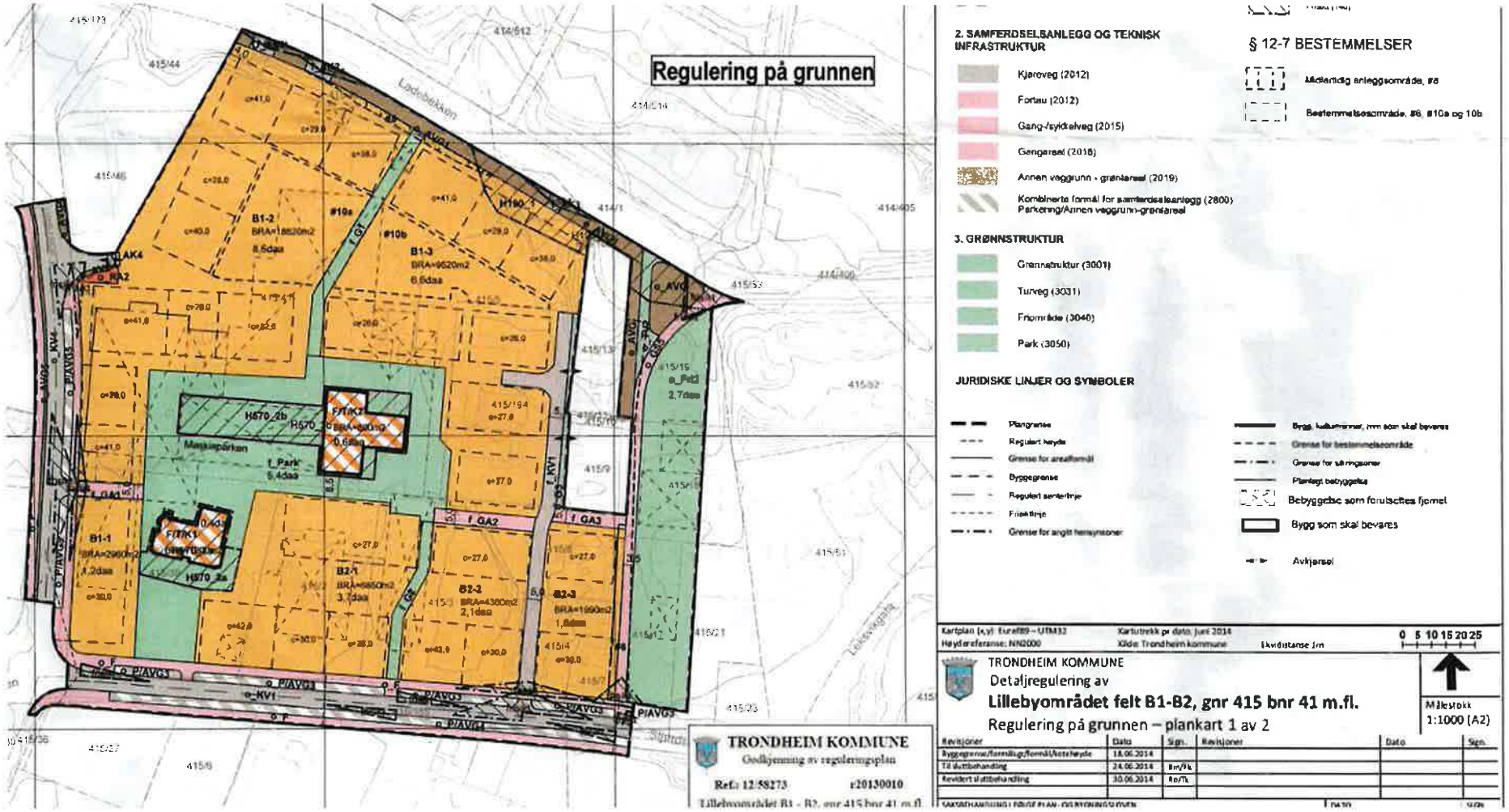
oOOo

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
LUND HAGEM ARKITEKTER
FELT B2-1 2-2
KJELLER SAMLET
B2-A0100

Reguleringsplan r20130010



BESKYTTET

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

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.

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

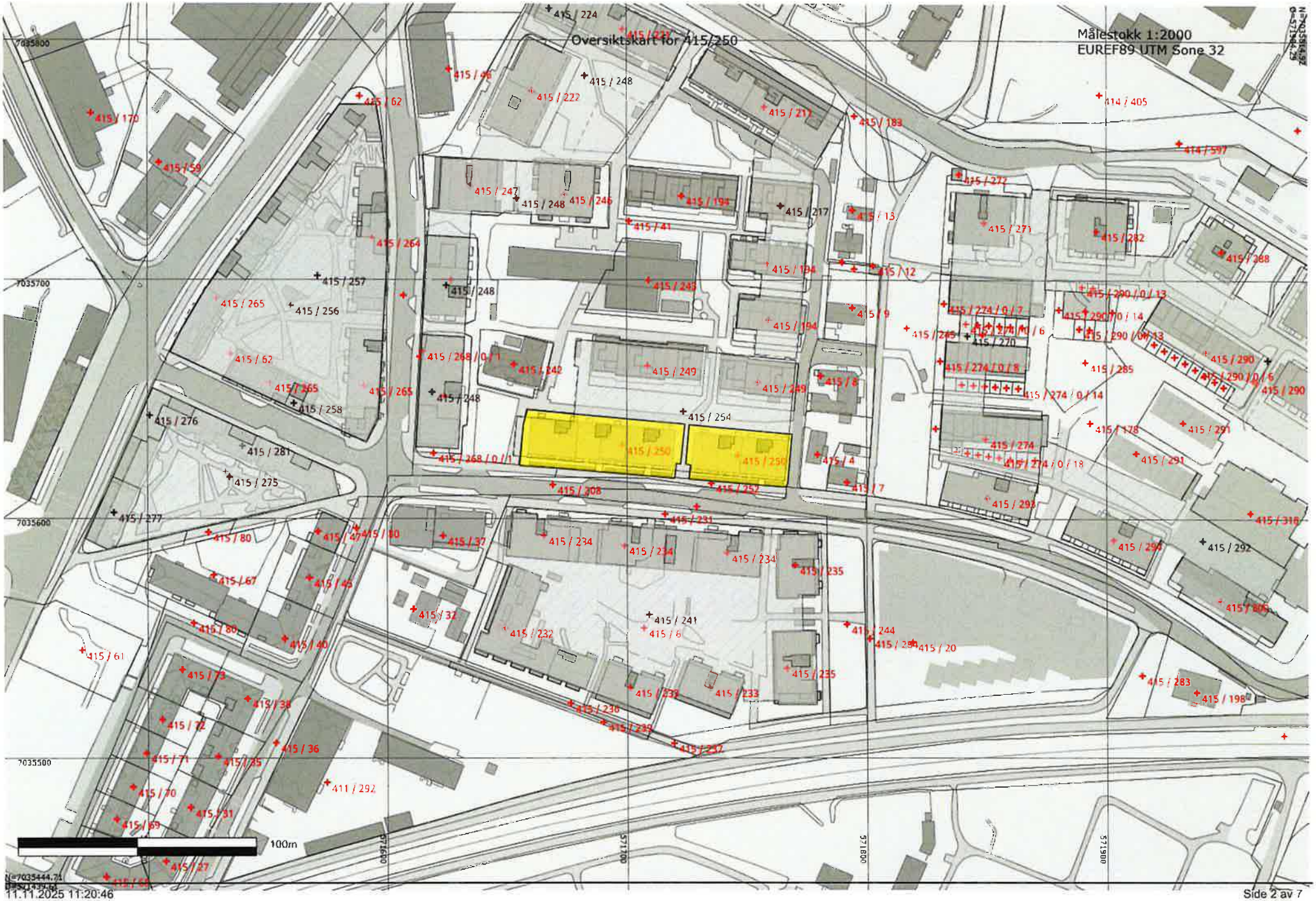
Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 250	Fnr: 0	Snr: 85
Adresse:	Dakota 2E 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

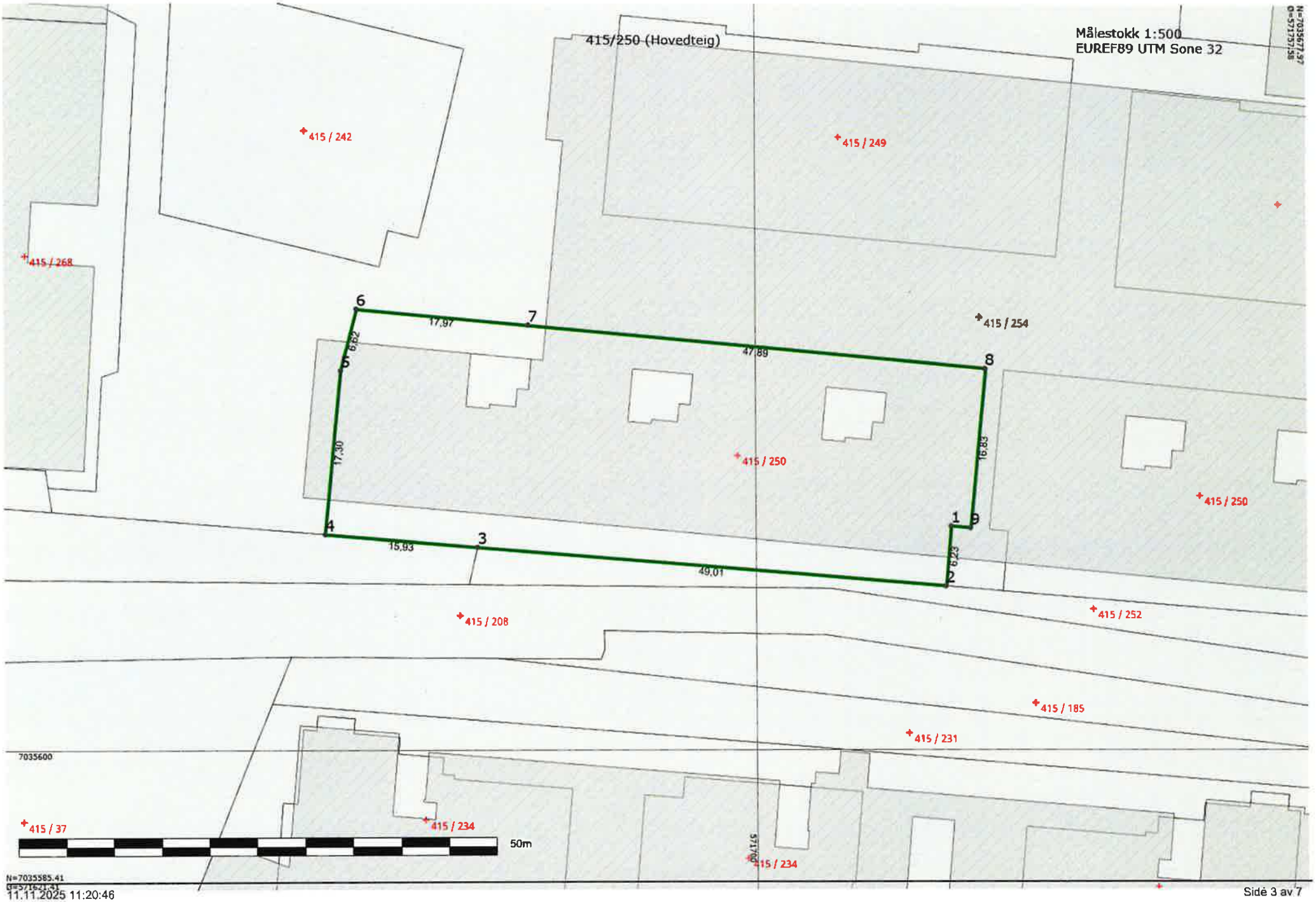
Målestokk
1:1000

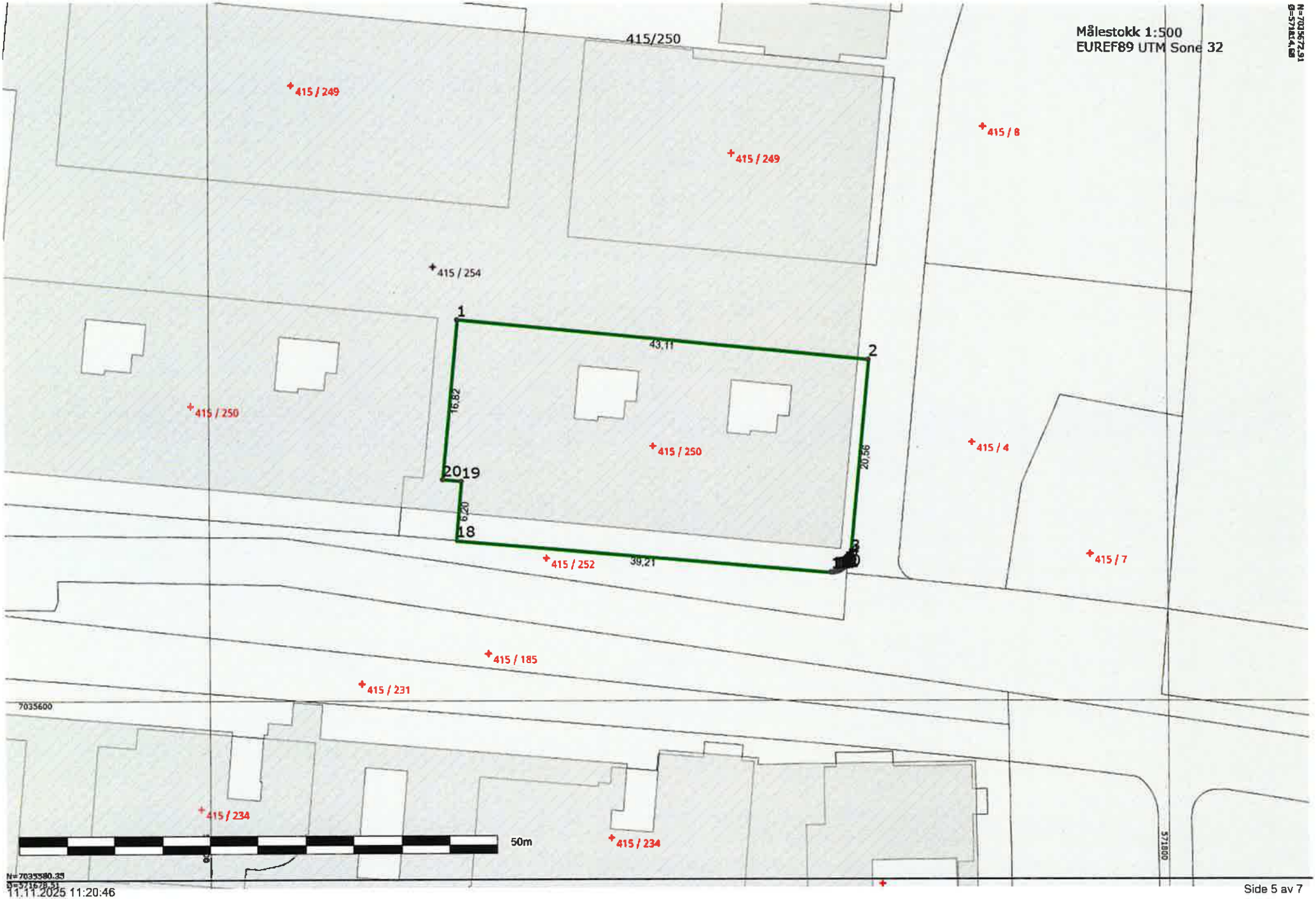


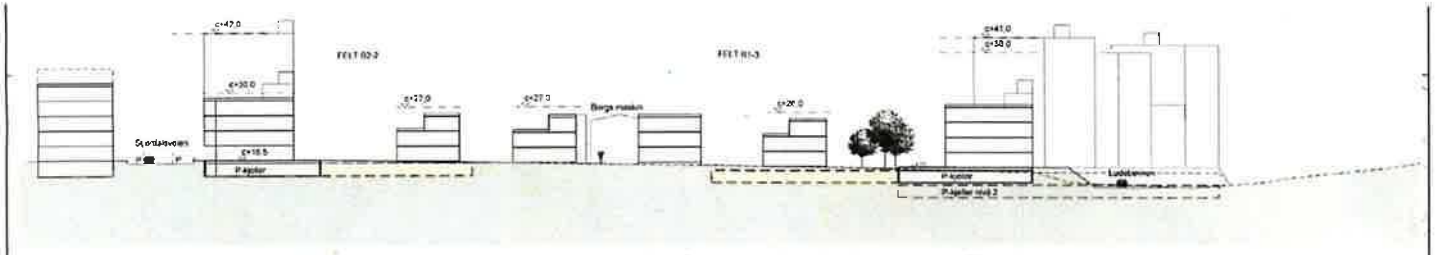
Tegnforklaring

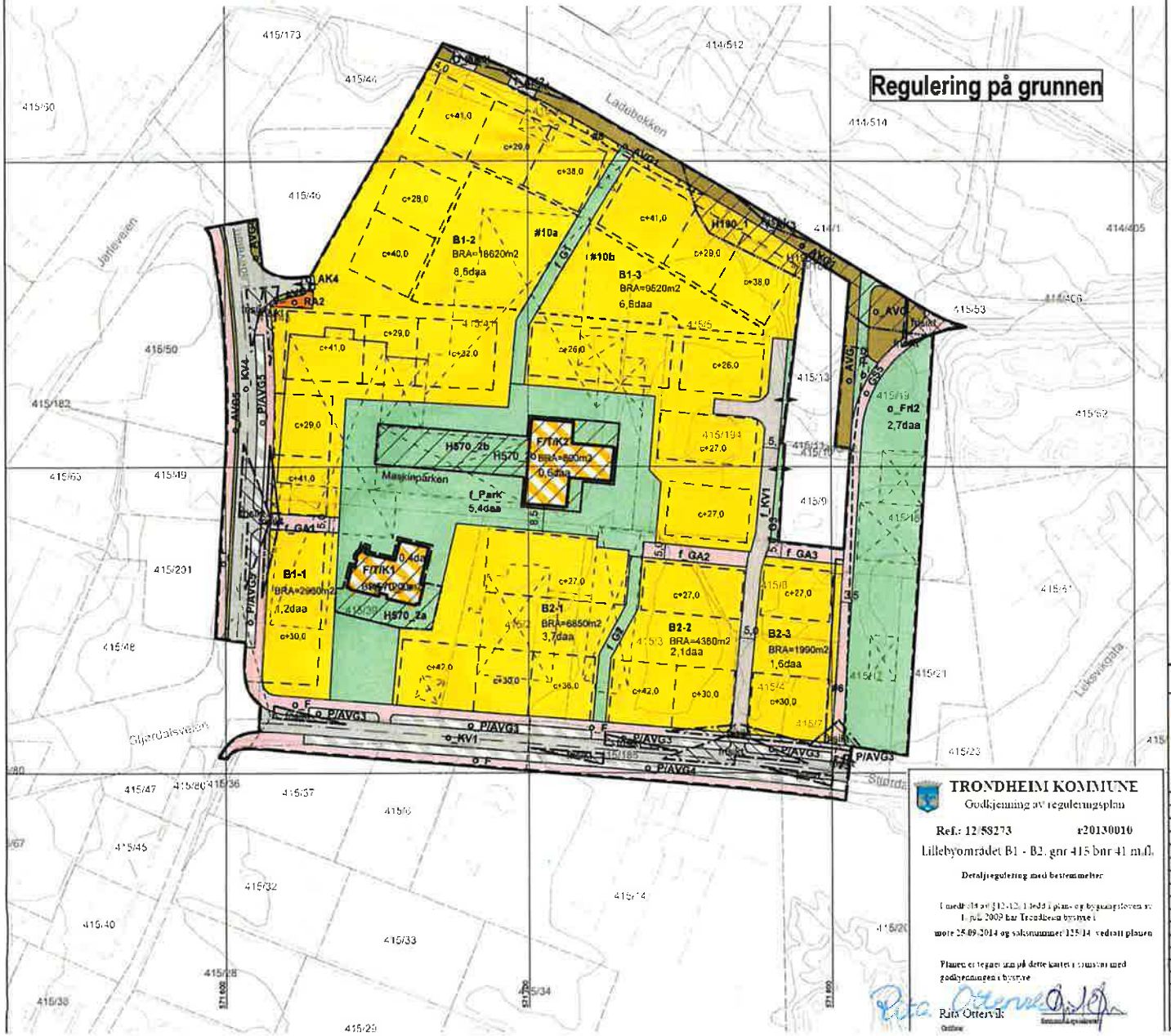
Innmålt tre	Hekk	Teiggrense god nøyaktighet
Teiggrensepunkt	Mast	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	Byggetiltak	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Bygning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


Oversiktskart for 415/250
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


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
9
1
2
3
4
5
17,97
47,89
16,83
6,23
49,01
15,93
17,30
6,62
50m
7035600
N=7035585.41
11.11.2025 11:20:46


Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=7035572.91
Ø=571814.68
415/250
415 / 249
415 / 249
415 / 8
415 / 254
1
2
43,11
16,82
20,56
415 / 250
415 / 250
415 / 4
2019
18
6,20
415 / 252
39,21
415 / 7
415 / 185
415 / 231
7035600
415 / 234
50m
415 / 234
N=7035580.35
Ø=571678.31
11.11.2025 11:20:46





TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§ 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (1110)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1600)

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, #5, #10a og 10b

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Plangrense
- Regulert høyde
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Grense for angitt hensynsoner
- 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 | Ekvidistanse 1m | 0 5 10 15 20 25

Høydereferanse: NN2000 | Kilde Trondheim kommune

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

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

Regulering på grunnen – plankart 1 av 2

Målestokk 1:1000 (A2)

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 ved oppstart av 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:

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 12/58273 r20130010

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

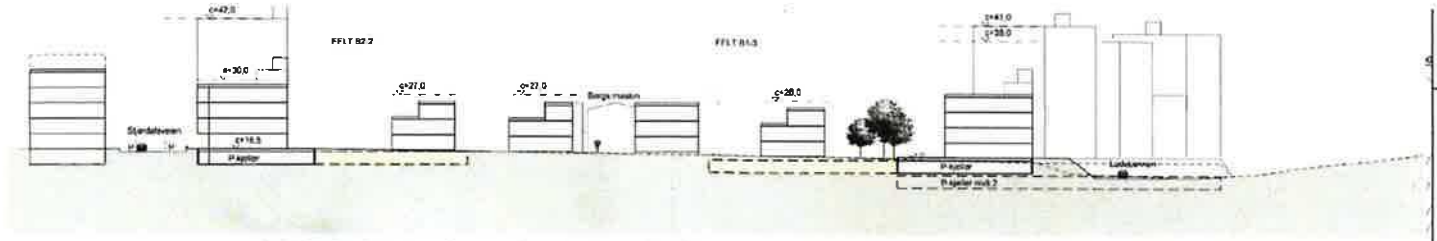
Detaljregulering med bestemmelser

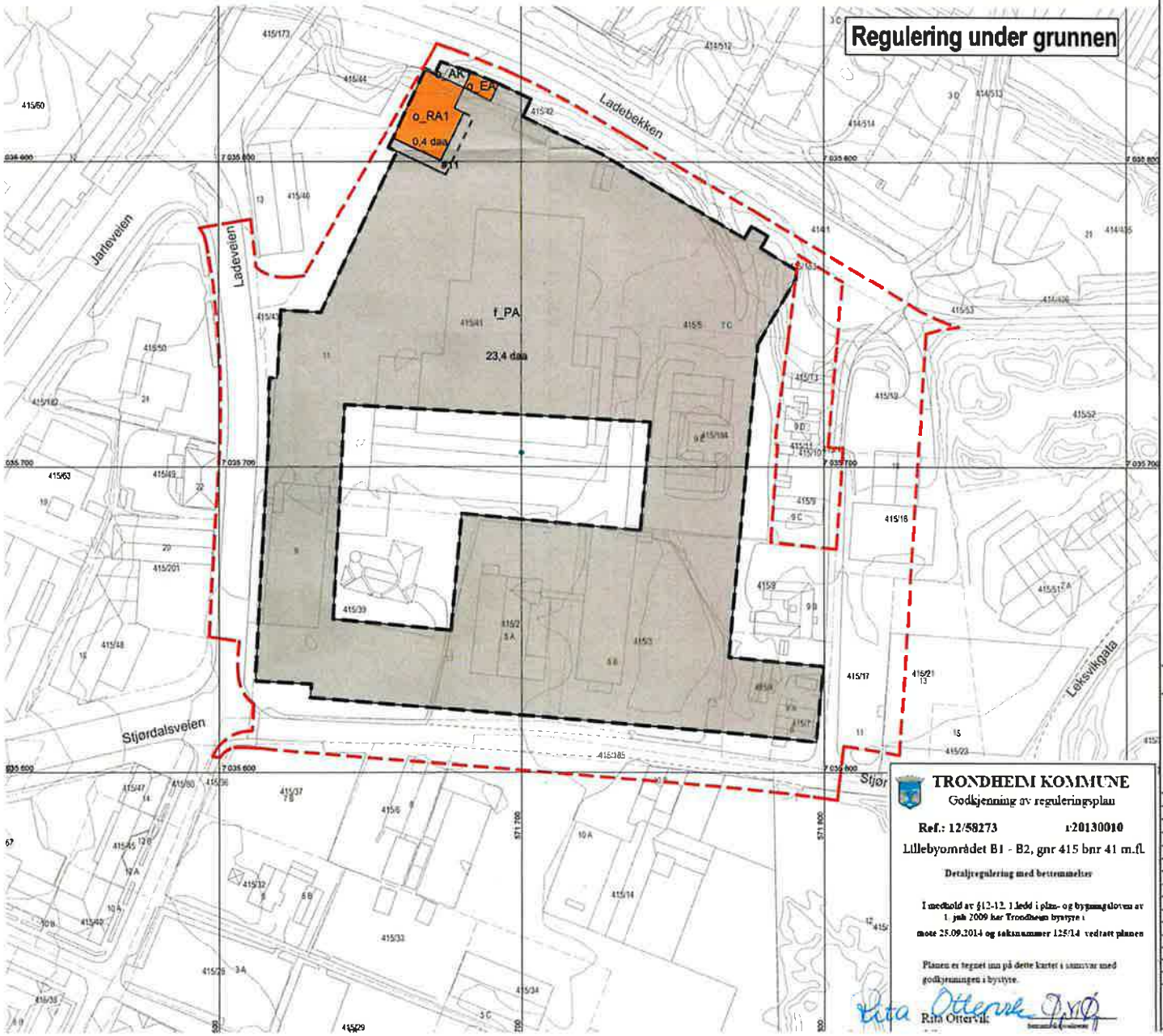
I medhold av § 12-12, 1 ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim bystyret i møte 25.09.2014 og saksnummer 125/14 vedtatt planen

Planen er tegnet om på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyre

Rita Ottervik

Ottervik





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 sak nummer 125/14 vedtatt planen

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

Rita Ottervik

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: juni 2014 | Ekvidistanse 1m | 0 5 10 15 20 25

Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune

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 vedr.arende 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:

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 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA til bolig, hvorav minimum 25 m² 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 m² av nærmiljøanlegget innenfor o_FRI2 kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteoppholdsareal for boligene innenfor felt B2-1, B2-2, B2-3.

Inntil 1000 m² 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 m² 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 m², 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 m² BRA pr bruksenhet og ikke over 1000 m² 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 m^2.

§ 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

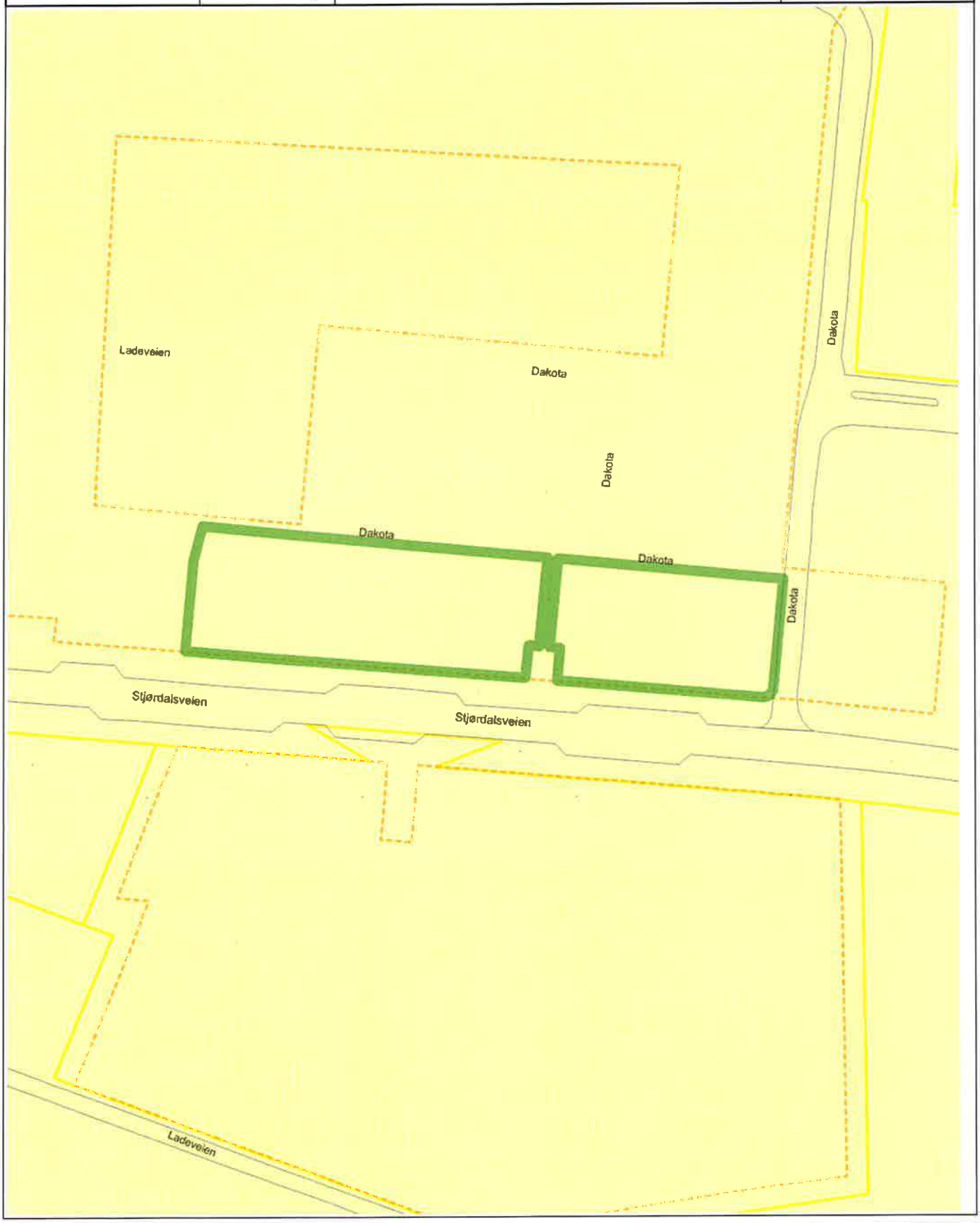
Rita Ottervik

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 250	Fnr: 0	Snr: 85
Adresse:	Dakota 2E 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

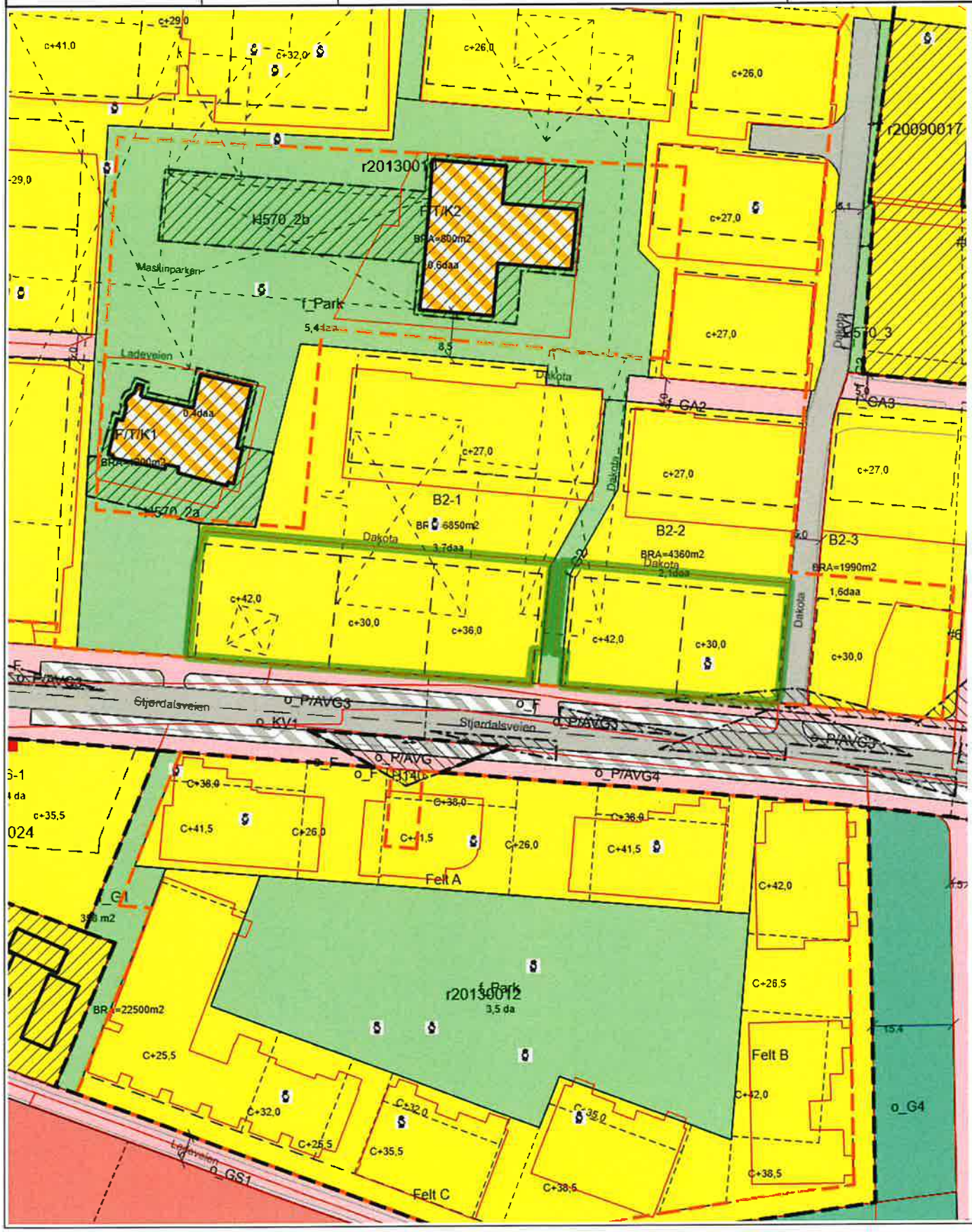
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 250	Fnr: 0	Snr: 85
Adresse:	Dakota 2E 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Plan dispensasjon punkt

Avslag dispensasjon

RpFormålGrense

RpAngittHensynGrense

RpGrense

RpSikringGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Bygg, kulturminner, mm som skal bevares

Byggegrense

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Måle- og avstandslinje

RpRegulertHøyde

RpBestemmelseOmråde

Bevaring kulturmiljø

Frisikt

Boligbebyggelse

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Undervisning

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Veg

Kjøreveg

Fortau

Gang-/sykkelveg

Gangveg/gangareal/gågate

Annen veggrunn - grøntareal

Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Grønnstruktur

Blå/grønnstruktur

Turveg

Park

RpFormålGrense

RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Byggegrense

RpBestemmelseOmråde

Parkering

Parkeringshus/-anlegg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 250	Fnr: 0	Snr: 85
Adresse:	Dakota 2E 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

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Saksnr.: 17/27851

Erklæring

Den til enhver tids eiere av gnr 415 bnr 41, 246, 247 og 248
gir hverandre følgende gjensidige rettigheter

1. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over hverandres eiendommer.

2. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å vedlikeholde sine bygninger/tak/tekniske anlegg, fra naboparsellen der bygningsdeler/vegger/tak ligger i felles eiendomsgrense.

3. Eierne har felles plikt til vedlikehold av felles vegger.

4. Eierne gir hverandre gjensidig felles rett til bruk mot plikt til vedlikehold av felles anlegg iht. reg.plan 20130010.

<u>Andre rettigheter:</u>

5. Den til enhver tids eiere av gnr.415 bnr.41 og 223 (anleggseiendom) gir gnr.415 bnr.246, 247 og 248 (anleggseiendom) rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom, dette mot plikt til deltakelse i drift og vedlikehold.

6. Den til enhver tids eiere av gnr.415 bnr.41, 223 (anleggseiendom) og 248 (anleggseiendom/p-kjeller) gir rett til adkomst over eiendommene for senere fradelte parseller/ parkeringskjellere, dette mot plikt til deltakelse i drift og vedlikehold.

7. Den til enhver tids eiere av gnr.415 bnr.246 og 247 gir hverandre gjensidig rett til bruk av arealer avsatt til sykkelparkering. Dette mot plikt til deltakelse av drift og vedlikehold.

Alle rettigheter plikter til deltakelse av drift og vedlikehold.
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464.

Alle eiendommer gjelder Trondheim Kommune.

Trondheim, 1-/2 .18

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr 415 bnr 41, 223, 246, 247 og 248 i Trondheim kommune
Veidekke Eiendom as, Orgnr.936 946 348
med fullmakt til Hege Annie Tryggestad

Hege Annie Tryggestad

Doknr: 773377 Tinglyst: 16.05.2018
STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Dokumentet returneres:
Lilleby Eiendom as
Sluppenvegen 19
7037 Trondheim orgnr 992 654 783

Erklæring

1. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr 415 bnr 250 snr.1-97 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.415 bnr. 260 snr.1-46 (Maskinveita) og bnr.268 (Lillehjørnet), rett til adkomst over eiendommen via heishus i oppgang til Dakota 2 E (se utsnitt) fra 1.etg og ned til parkeringskjeller 3 - gnr.415 bnr.254. Dette gjelder kun de som til enhver tid har egen bod og/ eller parkering i gnr.415 bnr.254. Dette gjelder også for de senere tinglyste seksjoner på gnr. 415 bnr. 268 som skal ha rettigheter.

2. Den til enhver tids hjemmelshavere til parkeringskjeller 3 /gnr.415 bnr.254 gir den til enhver tids hjemmelshavere av parkeringskjeller 1 / gnr.415 bnr.217, rett til å benytte sykkelvaskanlegg på eiendommen og bruk av sykkelparkering (se utsnitt). Dette medfører også adkomstrett over eiendommen for tilgang til sykkelparkering og sykkelvask anlegg.

Alle rettigheter plikter til deltakelse av drift og vedlikehold.

Alle eiendommer gjelder Trondheim Kommune.

Doknr: 2296692 Tinglyst: 02.04.2020
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Trondheim, 3/3-20

Som hjemmelshaver til eiendommene

gnr 415 bnr 250 snr. 1-97 v styrets leder Willy Edissen i sameiet
orgnr. 924 440 090

gnr. 415 bnr.254
Lilleby Eiendom as, orgnr.992 654 783 – (928/1000)
og Veidekke Eiendom as orgnr.936 946 348 – (72/1000)
med fullmakt til Tor-Einar Sandvik

Tor-Einar Sandvik

KAJA G. SORBOTTEN

Rett kopi bekreftes.
Fullmakten gjelder fortsatt.
Trondheim, den 31/3-20
Line Brauten
Line Brauten
Eiendomsmegler

Side 1 av 2

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr 989 091 646

Saksnr

Erklæring

Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr 415 bnr 41 og senere fradelte parseller fra denne gir den til enhver tids eiere av gnr. 415 bnr. 242 og 243 følgende rettigheter;

1. rett til å ha liggende eksisterende ledningsanlegg, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over eiendommen.

2. rett til å foreta nødvendig vedlikehold av bebyggelse i nabogrense

3. rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom via adkomstveier

Alle rettigheter plikter til deltakelse av drift og vedlikehold.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464.

Alle eiendommer gjelder Trondheim Kommune.

Trondheim, 29/3 - 17

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr 415 bnr 41, 242 og 243 i Trondheim kommune
Veidekke Eiendom as, Orgnr.936 946 348
med fullmakt til Hege Annie Tryggestad

Hege Annie Tryggestad
Hege Annie Tryggestad

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

Doknr: 478945 Tinglyst: 08.05.2017
STATENS KARTVERK

Line Brauten
...saut. eiendomsmegler

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Saksnr.: 17/44380

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Erklæring

Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr 415 bnr 2, 249, 250 og 254 (anleggseiendom), gir hverandre følgende gjensidige rettigheter

1. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over hverandres eiendommer.

2. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å vedlikeholde sine bygninger/tak/tekniske anlegg, fra naboparsellen der bygningsdeler/vegger/tak ligger i felles eiendomsgrense.

3. Eierne har felles plikt til vedlikehold av felles vegger.

4. Eierne gir hverandre gjensidig felles rett til bruk mot plikt til vedlikehold av felles anlegg iht. reg.plan 20130010.

Rett kopi bekreftes

<u>Andre rettigheter:</u>

5. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.415 bnr.41 og 217 (anleggseiendom/p-kjeller) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.415 bnr.249, 250 og 254 (anleggseiendom/p-kjeller) rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom, dette mot plikt til deltakelse i drift og vedlikehold.

Alle rettigheter plikter til deltakelse av drift og vedlikehold.

Alle eiendommer gjelder Trondheim Kommune.

Trondheim, 10/4-18

Doknr: 1502642 Tinglyst: 26.11.2018
STATENS KARTVERK

Som hjemmelshaver til eiendommene
gnr 415 bnr 41, 253 - Veidekke Eiendom as, Orgnr.936 946 348
og til gnr.415 bnr.2, 249, 250 og 254 - Lilleby Eiendom as, orgnr.992 654 783

med fullmakt til Hege Annie Tryggestad

Hege Annie Tryggestad
Hege Annie Tryggestad

Gnr 415 bnr 217
Trondheim kommune
orgnr 942 110 464
TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Saksnr.:

Doknr: 208475 Tinglyst: 08.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring

Den til enhver tids eiere av gnr 415 bnr 41, 221, 222 og 223, gir hverandre følgende gjensidige rettigheter

1. **Eierne gir hverandre gjensidig rett til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over hverandres eiendommer.**

2. **Eierne gir hverandre gjensidig rett til å vedlikeholde sine bygninger/tak/tekniske anlegg, fra naboparsellen der bygningsdeler/vegger/tak ligger i felles eiendomsgrense.**

3. **Eierne har felles plikt til vedlikehold av felles vegger.**

4. **Eierne gir hverandre gjensidig felles rett til bruk mot plikt til vedlikehold av felles anlegg iht. reg.plan 20130010.**

Andre rettigheter:

5. **Eierne av gnr.415 bnr.41 gir gnr.415 bnr.223, 224 og 225 (anleggseiendom/p-kjeller, avfallstasjon, nettstasjon) rett til adkomst over eiendommen fra offentlig veg til egen eiendom, dette mot plikt til deltakelse i drift og vedlikehold.**

6. **Eierne av gnr.415 bnr.41 og 223 (anleggseiendom/p-kjeller) gir rett adkomst over eiendommen for senere fradelte parseller/ parkeringskjellere, dette mot plikt til deltakelse i drift og vedlikehold.**

Alle rettigheter plikter til deltakelse av drift og vedlikehold.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464.

Alle eiendommer gjelder Trondheim Kommune.

Rett kopi bekreftes

Trondheim, 13/2-17

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr 415 bnr 41, 221, 222, 223, 224 og 225 i Trondheim kommune
Veidekke Eiendom as, Orgnr.936 946 348
med fullmakt til Hege Annie Tryggestad (260771 34025)

Hege Tryggestad
Hege Annie Tryggestad
fnr 260771 34025

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret
6/3-17

TrønderEnergi

Rekvirent:
DEKAR rettshjelp as
Pb. 261, 7223 Melhus
Org. nr. 985 247 013

RETT KOPI

AVTALE OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV NETTSTASJON I BYGG

Mellom **TrønderEnergi Nett AS** Org.nr. NO-978 631 029 (nedenfor kalt nettselskapet), og **Veidekke Eiendom AS** org.nr. 936 946 348 som eier og hjemmelshaver av gnr. **415** bnr. **41** i Trondheim kommune (nedenfor kalt grunneier) er det inngått slik avtale om rettighetserverv for plassering av 2 stk. fordelingstransformatorer i bygg med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon.)

Plassering av nettstasjon nr.: NS70358 adresse:
er vist på tegning nr.: **1** datert: 20.06.2016 Vedlegg 1

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1. NETTSELSKAPET SINE RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneieren gir herved nettselskapet stedsvarig rett til å etablere, drive, vedlikeholde, ombygge eller fornye nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg på i overnevnte bygning.
Nettstasjonen bygges iht. nettselskapet sin kravspesifikasjon, som er vedlagt denne avtalen.

Nettselskapet har ansvar for framtidig innvendige reparasjoner og vedlikehold av rommet. Dører og ventilasjonsrister vedlikeholdes av nettselskapet. Øvrig utvendig vedlikehold utføres og bekostes av huseier.

1.2 Adkomst, transport og ferdsel

Nettselskapet skal til enhver tid ha uhindret adkomst til nettstasjonen, jf. standard tilknytningsvilkår § 3 - 6. Hvis grunneier setter opp hindringer av permanent art (for eksempel gjerde, bom eller port) som sperrer adkomst til nettstasjonen, plikter grunneier å gi nettselskapet adkomst med lås som oppfyller nettselskapet sine krav til låssystem.

Nettselskapet har rett til nødvendig fremkomst/tilgang over/til eiendommen for utøvelse av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende, samt etablering av nye tilførselskabler, etter nærmere avtale om trasévalg.

Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på tilkomstveier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av nettselskapet sin transport eller ferdsel, er nettselskapet ansvarlig for å rette opp.

STATENS KARTVERK Rett kopi bekreftes

1.3 Opprydding

Nettselskapet plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Nettselskapet har rett til å forby at det oppføres noen form for bebyggelse, parkeringsplass, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet og/eller tilgangen av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Det skal heller ikke etableres hindringer som medfører endrede ventilasjonsforhold i nettstasjonen.

Nettselskapet har rett til å forby at det oppføres noen form for tiltak som medfører mulig brannspredning fra nettstasjonens ventilasjonsåpninger. Eventuell etablering av avbøtende tiltak skal dekkes av grunneier og godkjennes av nettselskapet.

Doknr: 551748 Tinglyst: 26.05.2017
STATENS KARTVERK

GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjonen/kabelanlegget

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg for eksempel ved bygningsarbeid, utvendige gravearbeider, sprengningsarbeid mv.

Før slike arbeider iverksettes, skal grunneieren varsle nettselskapet, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.

Kostnader nettselskapet får ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av nettselskapet.

Når grunneieren har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Dersom nettselskapet ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

2.2. Flytting/avvikling av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom grunneieren ønsker å få nettstasjonen eller kabelanlegget flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Hvis nettselskapet sitt behov for nettstasjon faller bort, vil rommet omkostningsfritt gå tilbake til grunneier. Nettselskapet vil da slette gjeldende tinglysning.

3. ERSTATNING

3.1 Nettselskapet sin erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendommen er engangserstatningsbeløpet avtalt til kr 0,-

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, og som ikke det er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn begjært av nettselskapet. Det samme gjelder bruk av fremtidige veier.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. skjønnsloven § 4, som begjæres av nettselskapet.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets nettselskapet har sitt hovedkontor overensstemmende med Lov om voldgift. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en

RETT KOPI

voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmannen, foretas oppnevnelsen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets nettselskapet har hovedsete.

4.2. Tinglysing

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Nettselskapet betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Tilstøtende rom til nettstasjonen kan være eksponert for elektromagnetiske felt. Grunneier står ansvarlig for å tilpasse bruken av disse rommene.

Denne avtale er utstedt i 2 – to – eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Trondheim den 8/3-17

Veidekke Eiendom AS

Blokkbokstaver: JØRGEN WIESE PORSNYR

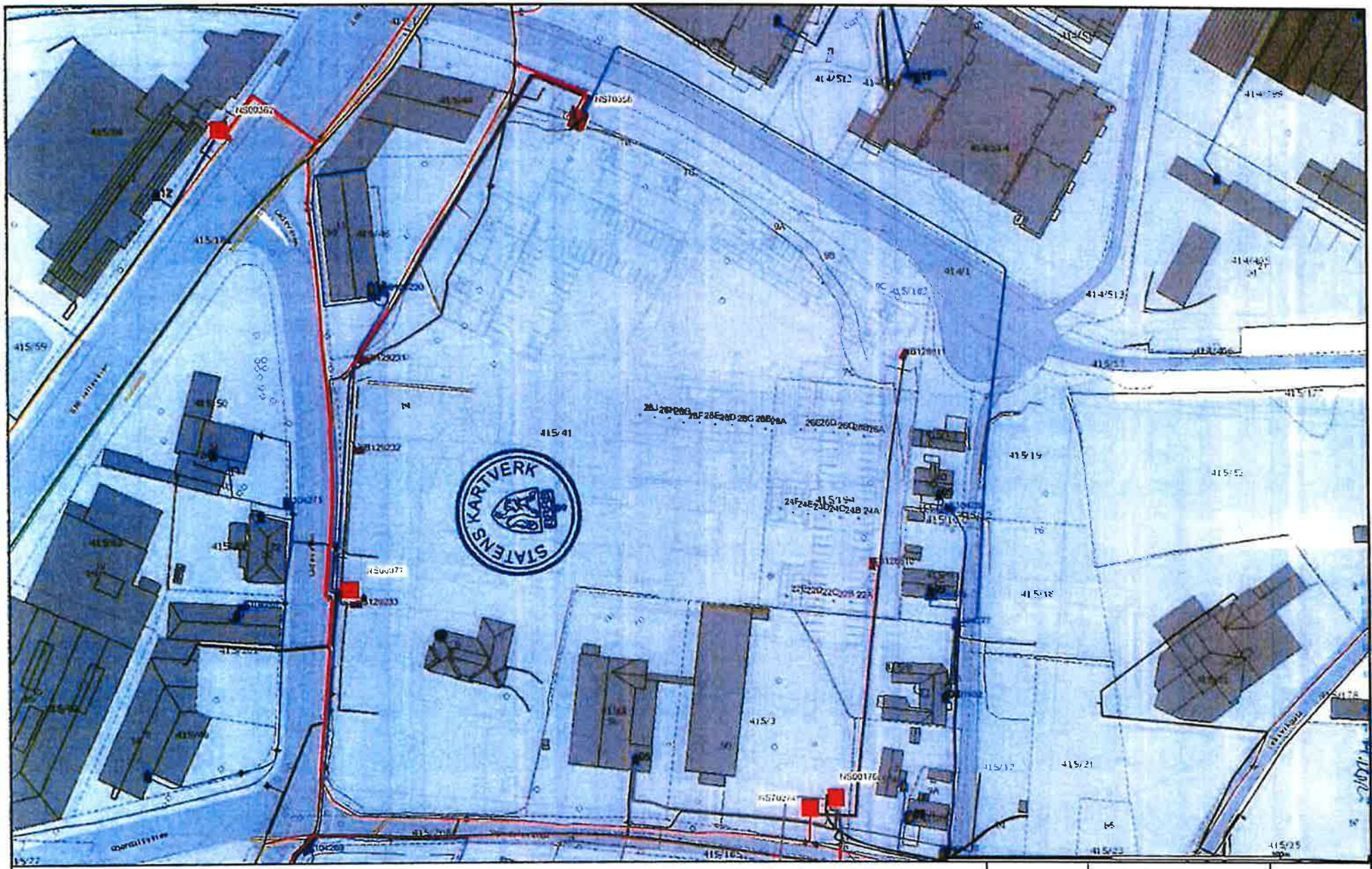
Trheim den 21.03.17

TrønderEnergi Nett AS
Bård Olav Uthus

.....den .....

Veidekke Eiendom AS

Blokkbokstaver:_____



= Nettstasjonsrom i bygg. 2 fremføringstraséer

Beliggenhet og høyder må oppdateres ved detaljering.

TrønderEnergi	NetBas Avdeling Nedrift	N
Dato: 2016.06.20 Sign: Jacqueline		Målestokk 1:1000

RENBLAD

NR 6002 VER 4.1 02 / 2015

Nettstasjon - i bygg/frittstående - Byggtekniske krav

Beskrivelse:
Nettstasjonsrom i bygg skal plasseres og utformes på en hensiktsmessig måte. Denne tekniske spesifikasjonen gjelder byggtekniske krav til nettstasjoner

STATENS KARTVERK

Innhold

1 Formål 2
2 Retningslinjer: 2
2.1 Generelt 2
2.2 Krav til nettstasjonens beliggenhet 2
2.2.1 Plassering 2
2.2.2 Adkomst 5
2.2.3 Transport 7
2.2.4 Aggregatplassering 7
2.3 Utforming 8
2.3.1 Byggkrav 8
2.4 Øvrige byggrelaterte krav 11
2.4.1 Ventilasjon og trykkavlastning 12
2.4.2 Plassering av anleggskomponenter 12
2.4.3 Krav ved rehabilitering av eksisterende betong. 12

© 2015 REN AS

3 Vedlegg 1 14
4 Tekniske krav forøvrig 20
5 Referanser: 20

1 Formål

Nettstasjonsrom i bygg skal plasseres og utformes på en hensiktsmessig måte.

Denne tekniske spesifikasjonen gjelder byggtekniske krav til nettstasjoner av typene:

- Rom i bygg (Figur 1, Figur 2: Løsning A og C)
- Tilbygg på bakkeplan (Figur 1: Løsning B)
- Frittstående stasjon (Figur 3: Løsning D). NB! Dette gjelder ikke prefabrikkerte nettstasjoner som er beskrevet i RENblad 6020 Nettstasjon - prefabrikkert - Spesifikasjon.

Spesifikasjonen gjelder både for nye nettstasjoner, og ved reinvestering av eksisterende nettstasjoner.

2 Retningslinjer:

2.1 Generelt

For nettstasjon plassert i bygg må utbygger informeres om konsekvenser ved eventuelle fremtidige arealbehov. Eksempelvis kan naborom konstrueres med dette for øye, og inntil en eventuell utvidelse skjer, kan det aktuelle rommet disponeres til mindre viktige formål.

Ved ombygging av eksisterende nettstasjoner skal følgende alltid vurderes før ombygging starter:

- Hovedpunkter og underpunkter angitt nedenfor fra kap. 2.2 til og med 2.3.
- Det skal spesielt sees på:
  - Eventuelle fuktskader, sprekkdannelser eller andre svekkelser i betongen.
  - Kvalitet på ventilasjon.

2.2 Krav til nettstasjonens beliggenhet

2.2.1 Plassering

Følgende momenter legges til grunn vedrørende plassering av nettstasjon i bygg:

- FEF § 4-7 Bygninger Veiledning: Rom for høyspenningsanlegg plassert i bygning for annet formål eller sammenhengende med slik bygning skal være utført som branntrygt rom (EI 60/A2-s1,do (A 60) eller REI 60/A2-s1,do (A 60)). Slike rom skal fortrinnsvis ha dør til det fri.
- Rasjonell adgang og adkomst for driftspersonell. (§2-13 Arbeid med drift og vedlikehold av anlegg). Dette inkluderer også sikker rømningsvei ved eventuell brann og/eller eksplosjon.
- Rasjonell tilgang for utskiftning av anleggsdeler (§2-13 Arbeid med drift og vedlikehold av anlegg). Dette gjelder både tilgang for tyngre og større kran/lastebiler, samt tilfredsstillende tilgang til anleggsdeler som trenger utskiftning.
- Behov for tilstrekkelig trykkavlastning - Ved feil i stasjon og en mulig eksplosjon må trykket avledes ut i det fri på et risiko vennlig område.(§4-7, veiledning) Det henvises til RENblad 6018.
- Ventilasjon av en nettstasjon bør være uavhengig av bygget for øvrig og basert på naturlig ventilasjon. (§ 2-2 vurdering av risiko, §2-5 beskyttelse mot termisk og mekanisk skade). Det henvises til RENblad 6018.
- Ved feil i nettforsyning eller ved planlagt arbeid kan det være behov for alternativ forsyning via aggregat. Det må være mulig å plassere dette på fornuftig plass og lengde fra aggregat til stasjonens anleggsdeler må ikke være for lang.
- Det er viktig å plassere rommet gunstig med hensyn på den videre kabelføring i bygget og i forhold til tavlerommet. Hvis det er mulig, bør tavlerom, bl.a. av hensyn til anleggskostnadene og magnetfelt, ligge vegg i vegg med transformatorrommet. Nettstasjoner anbefales ikke plassert der tilstøtende rom inneholder datautstyr eller følsomt elektronisk utstyr, eller blir brukt til "stasjonært" opphold (soverom). Dette på grunn av at det ved strømførende installasjoner oppstår elektromagnetiske felter som kan virke forstyrrende, eller sjenerende på mennesker. Nettselskapet påtar seg intet ansvar for senere forstyrrelser på installasjoner som måtte oppstå som følge av elektromagnetiske felter. Det vises til RENblad 8014 som er et generelt blad for håndtering av magnetiske felter.
- Nettselskap påtar seg heller intet ansvar for utbedring av vannskader som oppstår stasjonen på grunn av feil i bygningsinstallasjonen eller bygningsfundament.
- Konsekvensene med hensyn på magnetiske felter og ansvar for utbedring ved lekkasje må tas inn i en egen avtale mellom utbygger og netteier.

Konklusjon:

Nettstasjon som skal integreres i eller i tilknytning til bygg, skal plasseres på bakkeplan som et tilbygg eller innvendig i den etasje som er i flukt med utvendig terreng i henhold til Figur 1 løsning A eller B. Det er svært viktig at nettstasjonsrommet har dør til det fri. Med dette menes adkomst hele døgnet direkte inn i nettstasjonsrom fra bakkenivå.

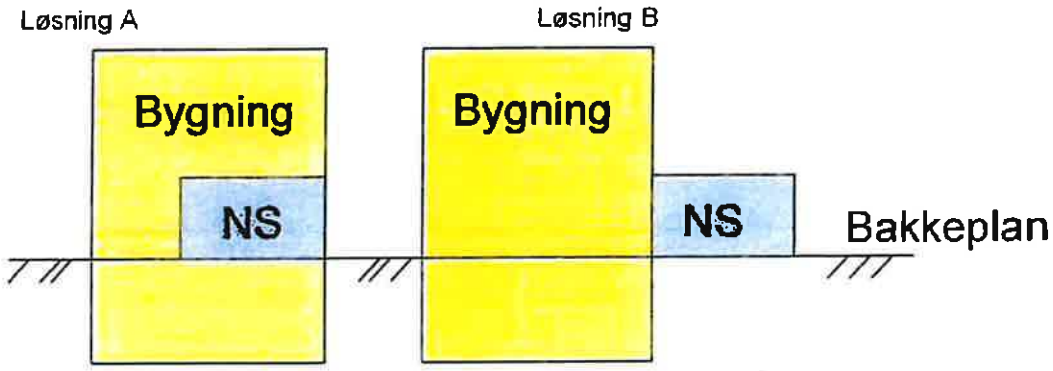
Andre krav til plassering av nettstasjonen:

- Uhindret, kjørbar adkomst helt frem til dør og nødvendig plass til lasting og lossing. (Kap. 2.2.3).

...ETT KOPI

- Uhindret oppstilling av aggregat. Det må tas hensyn til aggregatets eksosutslipp. (Kap. 2.2.4).
- Det skal tilstrebes å etablere to yttervegger til det fri slik at ventilasjon og trykkavlastning kan utføres på en tilfredsstillende måte.

Det er derfor kun rent unntaksvis Nettselskapet kan godkjenne en plassering i første etasje under bakkeplan i henhold til Figur 2, løsning C. Dette er en løsning som ikke er akseptabelt for de fleste av momentene ovenfor. Nettstasjonen skal da plasseres slik at nettstasjonsrommet ikke stikker utenfor det overliggende veggliv bortsett fra nedfiringssjakt for transformator som stikker ut. Adkomst må muliggjøre transport av skadet personell. Utbygger må ta all risiko i forbindelse med eventuelle kostnader som følge av vannlekkasjer i fremtiden.

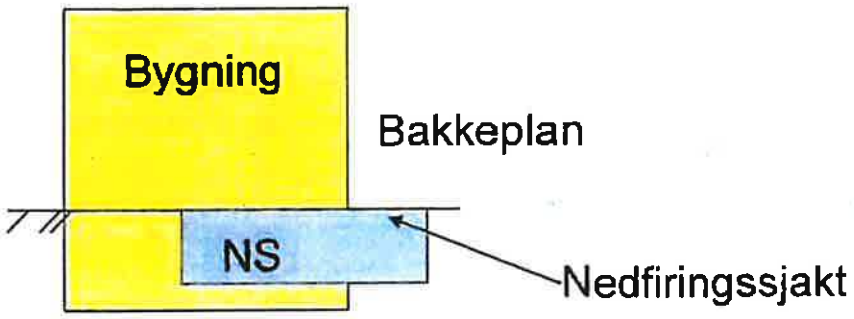


Figur 1 - RT6040

Plassering av nettstasjonsrom:

Løsning A: Inne i bygning på bakkeplan

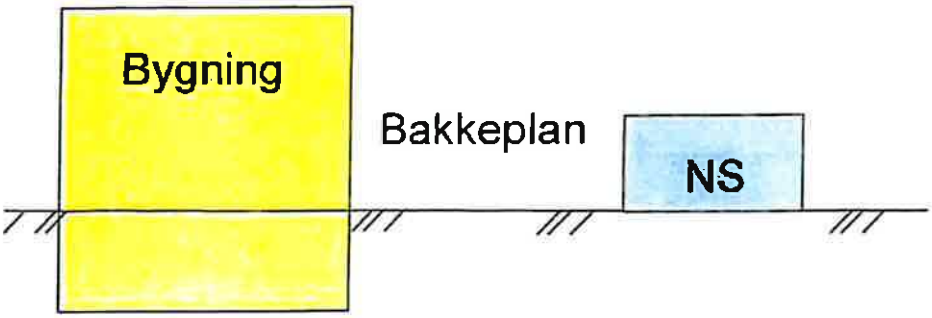
Løsning B: Som et tilbygg til selve bygning



Figur 2 - RT6041

Løsning C: Nettstasjon plassert inne i bygning under bakkeplan.

STATENS KARTVERK



Figur 3 - RT6042

Løsning D: Som en frittstående stasjon

2.2.2 Adkomst

2.2.2.1 Generelt (Dører, ganger, rømningsveier, betjeningsganger)

- Nettselskap må til alle tider på døgnet ha uhindret direkte adgang til rommet.
- Eventuell plass for oppbevaring av nøkler, eks. nøkkelboks, skal være enkel å finne.
- Alle utganger fra nettstasjonsrom vil være en del av rømningsvei.
- Dører som benyttes i rømningsvei skal i henhold til punkt 7.5.5 i NEK440 være 2 meter høy og minste fri bredde på 0,75m. Men i henhold til § 11-13 i veiledning for teknisk forskrift (Plan og bygningsloven) skjerpes dette kravet til minimum 2 meter høy og 0,9 meter bred. (Risikoklasse 2). REN anbefaling: Minimum 2 meter fri høyde og 0,9 meter fri bredde.
- For dør ut til det fri skal lås systemet være definert av bruker, frostsikker type, og mest mulig tilpasset for å unngå hærverk. Standard er bruk av sylinderlås. Opsjon: Hengelåsbeslag som gjør det mulig å låse med hengelås.
- Alle dører ut av nettstasjonsrom skal være utadslående og kunne åpnes innenfra ved hjelp av kne, albue eller annen kroppsdel (f.eks. panikkbeslag eller andre løsninger), også av en person som kryper eller åler.
- Det skal etableres kun én inngang til nettstasjonsrom, hvis ikke lengde på rommet overstiger 10 meter. (Se §4-7, veiledning: Utganger fra rom for høyspenningsinstallasjoner)
- Rømningsvei for øvrig skal være dimensjonert og utformet slik at skadede personer kan transporteres ut på båre.
  For å ivareta dette krav skal minimum 0,9 m fri bredde legges til grunn. Dette er også samsvarende med VTEK som stiller krav til 0,9 m fri bredde som minimumsløsning for rømningsveier. (§ 11-14. Rømningsvei). Dette overstyrer kravet i NEK 440 punkt 7.5.4 på minimumsbredde på 0,5 meter.
  Ytterligere krav til rømningsvei er angitt i RENblad 6038.
- For merking av rømningsveier henvises det til kap. 2.2.2.2 og kap. 2.2.2.3 i dette dokument.

- Betjeningsganger:
  Tabell 4-3 i FEF 2006, samt veiledning i NEK 440 punkt 7.5.4 setter krav til avstand 1 meter ved betjeningsganger. Denne skal ta hensyn til eventuelle utstikk som bryterskuffer i frakoblet posisjon.

  Slagretning for dører skal monteres i rømningsretning. (Merknad NEK 440, pkt. 7.5.4)

2.2.2.2 Plassering i gateplan - Løsning A og B:

Nettstasjonen ligger på samme nivå som utvendig terreng/adkomst. Person- og transportadkomst til nettstasjon i bygg skal være gjennom pardør i fasaden.
Minimums dimensjon skal være som følger: 2700 x 1610. (Lysåpning)

Denne inn/utgangen skal også fungere som rømningsvei og merkes tydelig med etterlysende skilt og teksten "UT" med bokstavhøyde 1/100 av aktuell leseavstand.

2.2.2.3 Plassering i underetasje - Løsning C:

Ved plassering i 1. etasje under bakkeplan, skal det bygges en nedfiringssjakt med luke for transport av materiell (eks. transformator) inn og ut av nettstasjonen.
Personadkomst skal skje via rettløpstrapp med inngang i fasaden og ned i nettstasjonen.
Rettløpstrapp skal være etablert i eget rom med adkomstdør i fasade og nettstasjonsrom.
Trapp skal ha jevn stigning og samme høyde på opptrinn i hele trappens lengde. Trappe skal utføres i samsvar med § 12-16 Trapp i VTEK.
Utgangsdørene skal markeres tydelig med etterlysende skilt og teksten "UT" med bokstavhøyde 1/100 av aktuell leseavstand. Rettløpstrappen skal etableres med et ledesystem etter NS3926.

Følgende funksjonskrav stilles for luke:

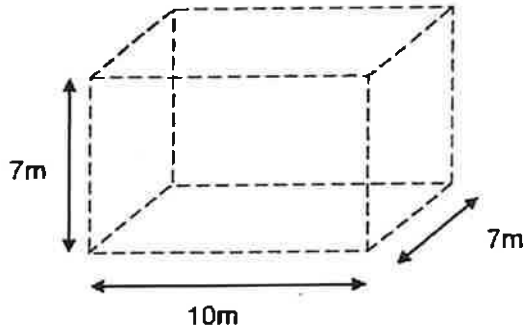
- Luken skal tåle 12 tonns akseltrykk, være mekanisk/ bestandig/stabil, tåle korrosivt miljø og være vanntett. Det skal være mulig å etablere lås og løfteanordninger/håndtak innfelt i luke eller tilsvarende funksjonalitet.
- Innvendig lysmål skal være minst 2000 *1550 millimeter i hele lukas / nedfiringssjaktens høyde.
- Det skal være drenering rundt luka, med helning mot utløp, og drensvannet skal føres i rør til sluk, eller til grunnen gjennom steinfilter. Utløp skal være min. 50 mm i diameter, og utformet slik at det ikke skal gå tett. Ved hellende terreng, skal det i tillegg medtas rist/drenering på overside av luke eller løsninger med tilsvarende vannavledende funksjon.
- Det skal være vanntett i overgangen mellom luke og lukekarm, for å unngå vannlekkasjer inn i stasjonen, dersom dreneringen tettes.
- Det skal etableres godt synlige og merkede hinder rundt lukeåpning, som raskt, enkelt og brukervennlig kan etableres ved arbeid og befaring. Løsningen skal hindre at personell skal kunne falle ned i lukeåpningen.

2.2.2.4 Plassering i gateplan - Løsning D

Denne nettstasjonstypen er plassert frittstående utenfor bygning. I visse tilfeller kan også slike stasjoner bygges som forsyning til boliger m.v. Kravene til utførelse av denne stasjonen vil ellers være den samme.

2.2.3 Transport

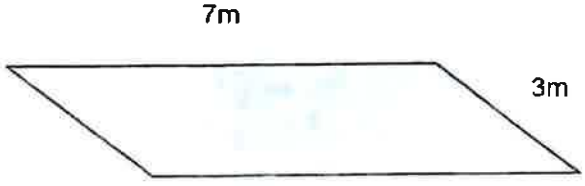
Til nettstasjonen skal det til enhver tid være uhindret, kjørbar adkomst helt frem til dør/nedfiringsluke. Transportveien skal være dimensjonert for lastebil med 12 tonn akseltrykk og med en totalvekt på 25 tonn.
Atkomstvei krever minimum fri kjørehøyde på 3,5 m.
Utenfor nettstasjonen må det være plass til lastebil på 10 m lengde. Nødvendig bredde skal være minimum 7 m.
Det skal være minimum 7 m fri høyde for lossing av transformator og annet utstyr utenfor nettstasjonen.



Figur 4 - RT6043 - definisjon av adkomstområde

2.2.4 Aggregatplassering

I umiddelbar nærhet ved nettstasjonen skal det være muligheter for uhindret oppstilling av aggregat. Det må tas hensyn til at aggregatet går på diesel slik at eksos ikke dras inn i byggets ventilasjonsanlegg. Øvrige bygningsinstallasjoner må ikke forhindre bruk av aggregat.
Aggregatet krever en oppstillingsplass på minimum 21 m², hvor korteste side ikke er mindre enn 3m.

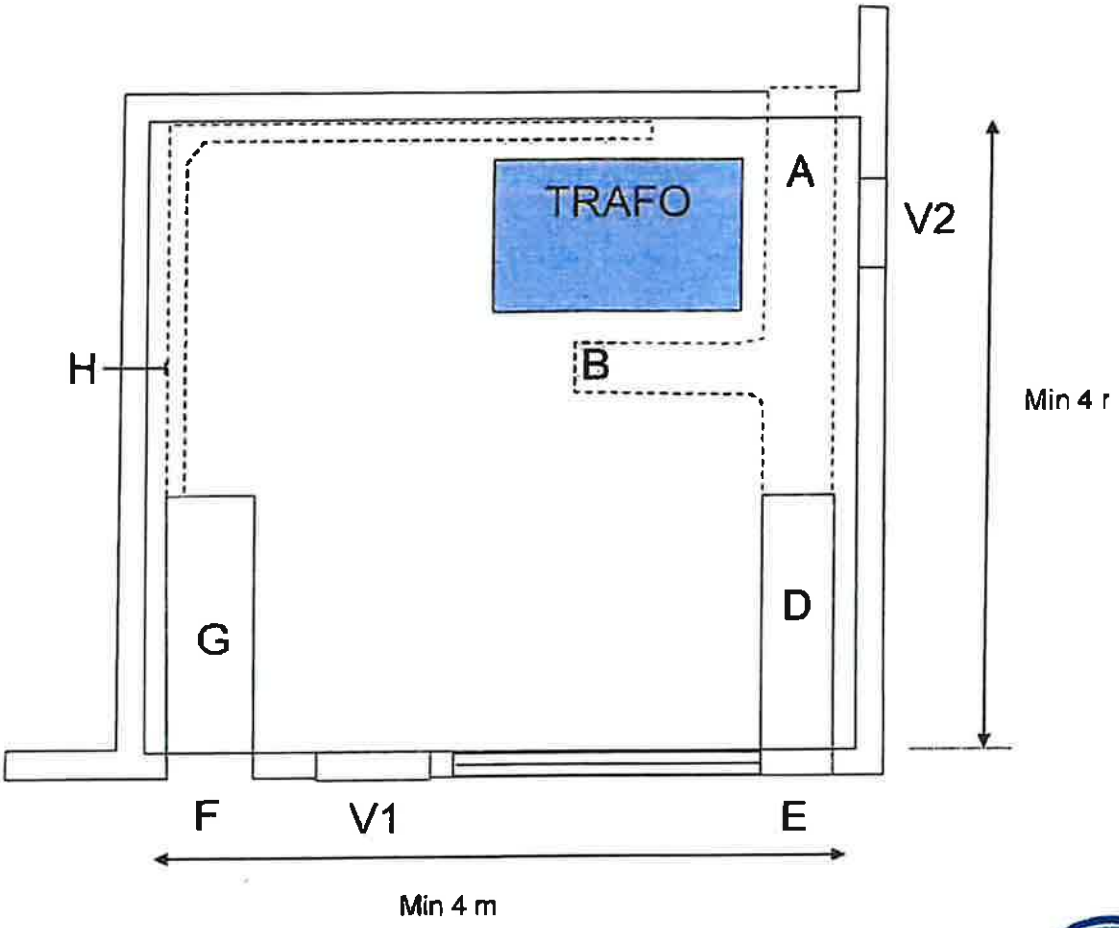


Figur 5 - RT6044 - eksempel på aggregat oppstillingsplass

2.3 Utforming

2.3.1 Byggkrav

- Ytre fasade tilpasses og bekostes av utbygger etter eget ønske. Ved frittstående stasjoner etableres en ytre fasade som tåler fuktighet over tid. Betongflaten skal impregneres.
- Hvis oppdragsgiver bestiller dette særskilt skal det også påføres to strøk med spesialmaling for betong.
- Med hensyn på brannkrav skal nettstasjonen bygges som beskrevet i RENblad 6038 Nettstasjon - I bygg - brannkrav. (Løsning A-C)
- For løsning D skal brannkrav i RENblad 6000 følges
- Hvis ikke noe annet er avtalt med oppdragsgiver skal rommet som standard ha:
    - Et minimumsareal på 16 m² for én transformator,
    - Minimumsareal på 30 m² for to transformatorer og 10 m² i tillegg for hver transformator utover dette.
    - Ingen sider i rommet skal være mindre enn 4 m i lengde. Se Figur 6.
    - Fri høyde i rommet på minimum 2,8 m. For eksisterende stasjon kan det aksepteres mindre høyde hvis det ikke kommer i konflikt med plassering av det tekniske materiellet.



Figur 6 - RT6045 - prinsippskisse for utforming av et nettstasjonsrom

Forklaring til betegnelser er som følger:

A Eventuell utsparing i gulv for forlegning av lavspenningskabler mellom transformator og hovedtavle i bygg. (Kabelgrube).

B -D: Eventuell utsparing i gulv for forlegning av lavspenningskabler mellom transformator og lavspenningstavle i stasjon. (Kabelgrube).

D: Lavspenningstavle og evt. utsparing i gulv for innføring av kabler til l avspenningstavle.
Dimensjon avhenger av størrelse på tavle og kablenes tillatte bøyeradius. Se RENblad 9000.

E: Viser gjennomføring for lavspenningskabler gjennom vegg.
Gjennomføringens dybde og bredde må konstrueres med hensyn på antall utgående kabler og tillatt bøyeradius. Se RENblad 9000. Gjennomføringen må også gjøres vanntett.

F: Viser gjennomføring for høyspenningskabler gjennom vegg.
Gjennomføringens dybde og bredde må konstrueres med hensyn på antall

utgående kabler og tillatt bøyeradius. Se RENblad 9000. Gjennomføringen må også gjøres vanntett.

G: Høyspenningsanlegg med evt. utsparing i gulv for innføring av kabler til høyspenningsanlegg. (Kabelgrube).

H: Evt. utsparing i gulv for innføring av høyspenningskabel fra høyspenningsanlegg til transformator. (Kabelgrube).

V1,V2: Dimensjon og plassering av ventilasjons åpninger skal utføres etter krav i RENblad 6018.

NB! For innføring av HS og LS kabler til stasjon skal vedlegg nr. 1 følges.

- Utsparringer/kabelgruber som er stiplet i Figur 6 kan sløyfes.
  Kravene til riktig bøyeradius for kablene må likevel følges.
  Hvis utsparingene/kabelgrubene anvendes må de dekkes fullstendig av aluminiumsplater eller tilsvarende. Disse må mekanisk tåle de krefter som naturlig forekommer i en stasjon.
- På gulvet skal det etableres en oljeoppsamlingskant ved dører, utsparinger/kabelgruber og gjennomføringer for å kunne samle opp oljen etter transformatorhavari. Høyden skal settes etter høyeste oljemengde som kan forekomme i stasjonen. Hvis denne skal etableres ved hjelp av støping skal dette skje samtidig med nettstasjonens øvrige støpearbeider. Ved etablering av utsparingene/kabelgrubene som er stiplet i Figur 6 skal det vurderes å øke høyden på oppsamlingskanten.
- Veggtykkelsen skal ikke være mindre enn 200 millimeter. Vegger, gulv og tak skal kunne tåle de mekaniske krefter som kan oppstå i en stasjon (herunder med hensyn til risiko for eksplosjon) samt tilfredsstille brannkrav som er spesifisert i RENblad 6038 Nettstasjon - i bygg - brannkrav. For å oppnå tilstrekkelig mekanisk motstandsevne i forhold til å motstå eksplosjonslaster, skal det anvendes betong. Deler av yttervegg mot det fri som skal fungere som trykkavlastningsflate skal utføres iht. spesifiserte krav for avlastningsflater. Det henvises til RENblad 6018 Nettstasjon I bygg/frittstående - ventilasjon og trykkavlastning. Herunder skal avlastningsflaten være svakere enn de øvrige omsluttende konstruksjonene i rommet/stasjonen.
- Innvendige betongflater for vegger og tak skal utformes slik at det den forårsaker lite støv over tid i rommet. Glatte flater ved hjelp av forskaling med finerplater eller lignende.
- Gulvet og atkomstvei dimensjoneres og armeres for transformatorer på 5,0 tonn som står på 4 hjul med en hjulavstand på ca.75 cm begge veier.
- Støpes gulvet på kult må det etableres minimum 10 cm tykk armert betong plate med diffusjonssperre og trykkfast isolasjon.
  For frittstående nettstasjon vises det til RENblad 6028 nettstasjon - fundamentering.
- Malingskrav: Innvendige vegger og tak påføres 2 strøk hvit maling (støvbindende og ikke diffusjonstett). Kalkhvitting tillates ikke.

- Alle støpearbeider skal foregå fortløpende slik at krav til mekanisk styrke og tetthet blir ivaretatt.
- Gulvet stålglattes, fortrinnsvis i sitt eget fett under støpingen og gjøres diffusjonstett ved to strøk med epoksymaling som avsluttes 10 cm opp på vegg fra gulv.
- Hvis det vurderes som relevant skal trekkekroker m/øye monteres i vegg for inn- og uttrekk av transformator. Trekkroker og innfesting skal være dimensjonert for trekking av transformator med totalvekt inntil 5 tonn.
- Del av rommet som kommer under drenering skal støpes vanntett, f.eks. i 25 cm tykkelse -betongkvalitet minimum B 35, armert med forbehandlede støpeskjøter eller Water - stop.
- For del av rommet som kommer under bakkeplan, skal det etableres tilstrekkelig drenering for å hindre vanninntrenging i nettstasjonsrommet.
- For nettstasjoner som etableres som løsning B,C og D skal det etableres en vanntett membran i nettstasjonstak, slik at nettstasjonen ikke får fukt- eller vann problemer. Det må spesielt sikres mot fuktinntrengning i overgang mellom nettstasjon og bygget for øvrig ved hjelp av beslag eller lignende.
- Membranen føres minimum 30-50cm ned på vegger rundt stasjonen. Membranen skal være av asfalt takbelegg eller annet materiale med tilsvarende funksjon og kvalitet og må helsveises eller helklebes til takkonstruksjonen. Membranen av asfalt takbelegg legges med minimum 100 mm sveisede sideomlegg. For å hindre blæredannelse fra evt. damptrykk mellom bærekonstruksjonen og membranen må man være omhyggelig med priming av underlaget.
  Krav til overflate: Betong som underlag for membranen må ha en plan og jevn overflate, tilsvarende brettskurt betong. For at alle fordelene med en kontaktmembran (direkte på bærekonstruksjonen) skal oppnås må underlaget primes grundig. Før primingen må overflaten være rengjort og tørr.
- Nettstasjonsrommet kan støpes i ett fysisk stykke, eller i hele horisontale moduler, gitt at styrke og tetthet blir ivaretatt.
- For vegger, gulv og tak anvendes minimum betong trykkfasthetsklasse B35 og bestandighetsklasse M45. Oppdragsgiver kan også oppgi beskrivelse av miljø og eksponeringsklasse som et alternativ til det oppgitte valg av bestandighetsklasse.
- Vegger i nedfiringssjakt påføres 2 lag Rescon CI-brems eller tilsvarende produkt (silan/siloxanbasert).
- Det skal ikke være høydeforskjeller mellom gulv i nedfiringssjakt og nettstasjonsrom.

2.4 Øvrige byggrelaterte krav

- Utsparing for provisorisk kabel (Opsjon)
  Åpningen skal være min. 20cm x 8 cm og skal kunne dekke behovet for provisorisk kabel, bruk av målekabler, og eventuell kabelfremlegging ved kjøring av aggregat. Åpningen skal ha en minimum IP grad på IP23D. Plassering skal være i bygningsvegg eller i pardør (det passive dørfeltet).

Det henvises også til kap. 2.2.2.1. Opsjonspunktet for låsing av dør: Hengelåsbeslag som gjør det mulig å låse med hengelås. Denne metoden kan også brukes for fremlegging av kabler ved måling og aggregat bruk.

- Installasjoner som ikke er nettrelatert (vannrør og lignende) tillates ikke ført igjennom nettstasjonen
- Varmeisolasjon av tak og vegger er ikke tillatt lagt inn i nettstasjonen, unntatt når det er spesielt foreskrevet av nettselskapet.
- Oljetanker, utstyr eller lignende skal ikke plasseres slik at kabelfremføring til og fra nettstasjonen vanskeliggjøres.

2.4.1 Ventilasjon og trykkavlastning

Ved bruk av spesifisert minsteareal for nettstasjonsrom, samt spesifiserte ytelser i forhold til omsluttende konstruksjoner, trykkavlastningsflater og ventilasjonsåpninger som spesifisert i aktuelle RENblad vil trykket som oppstår ved en eventuell kortslutning ikke representere noen fare for konstruksjonen. Det henvises til RENblad 6018 Nettstasjon - I bygg/frittstående - ventilasjon og trykkavlastning. Men det må igjen presiseres at det er viktig at en eller flere av nettstasjonsvegger er vendt mot det fri for å oppfylle dette krav.
Ventilasjon for løsning A, B og C i dette dokument er også angitt i RENblad 6018.
Det henvises også til RENblad 6051 Regneark for dimensjonering av ventilasjon og trykkavlastningsåpninger.

2.4.2 Plassering av anleggskomponenter

Transformatoren plasseres som hovedregel lengst mulig inn i rommet. Se prinsippskissen i Figur 6.

- Transformatoren skal ha fri transportvei ut av rommet. Der det er flere transformatorer i en nettstasjon, skal det være mulig å transportere ut hvilken som helst transformator med drift på dem øvrige.
- Transformatoren skal plasseres slik at man oppnår best mulig kjøling.
- Det søkes kortest mulig avstand mellom transformator og lavspenningstavle eller gjennomføringsplate.
- Høyspenningsanlegget skal legges nær adkomstsvei/utgang.
- Ved plassering av materiell skal det tas hensyn til muligheter for fremtidige utvidelser.
- Kabelforlegningen utenfor bygningen må planlegges på en slik måte at ulempe ved innføring av nye kabler blir minst mulige.

2.4.3 Krav ved rehabilitering av eksisterende betong.

Ved rehabilitering kan eksisterende nettstasjonsrom benyttes dersom rommet er tilfredsstillende i forhold til plassering av det elektriske materiellet og det er mulig å finne

gode løsninger på atkomst, ventilasjon og fuktighetsproblematikk.
Nettstasjonen skal etter rehabilitering være slik at vannet ikke trenger inn i nettstasjonen.

3 Vedlegg 1

Dette vedlegget omhandler innføring av kabler (HS og LS) i nettstasjoner og utforming av kabelgruber. Valg av type kabelgruber og antall vil være spesifisert ved bestilling. I særskilte tilfeller kan det være hensiktsmessig med innføringer fra andre kanter enn de som er vist i figurene, slike tilfeller vil bli behandlet spesielt av Nettselskapet.

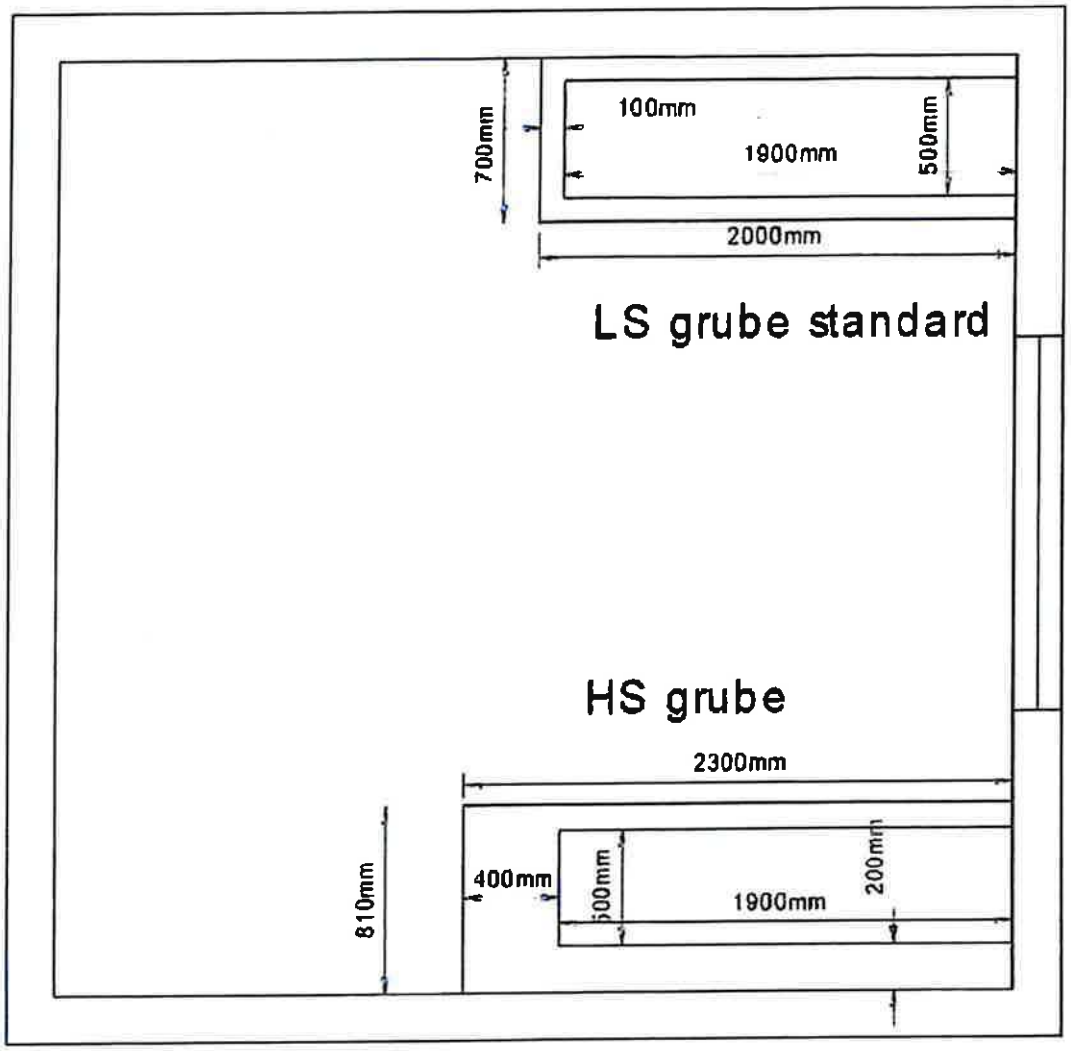
1) Nettstasjon med HS og "Standard" LS kabelgruber.
   Alle nettstasjoner på bakkeplan i eller tilnytning til bygg skal ha både HS og LS-kabelgruber med oljekant, se Figur 7, Figur 8, Figur 9 og Figur 10. Det skal være plass til minimum fire HS-kabler og åtte LS-kabler. Dette gjelder hvor Nettselskapet har direkte levering til en eller flere kunder.

2) Nettstasjoner med HS og "Stor" LS kabelgruber.
   Alle nettstasjoner på bakkeplan i eller tilnytning til bygg skal ha både HS og LS-kabelgruber med oljekant, se Figur 9, Figur 11, Figur 12, Figur 13 og Figur 14. Det skal være plass til minimum fire HS-kabler og seksten LS-kabler.
   Dette gjelder hvor Nettselskapet har større leveringer til kunder utenfor bygget.

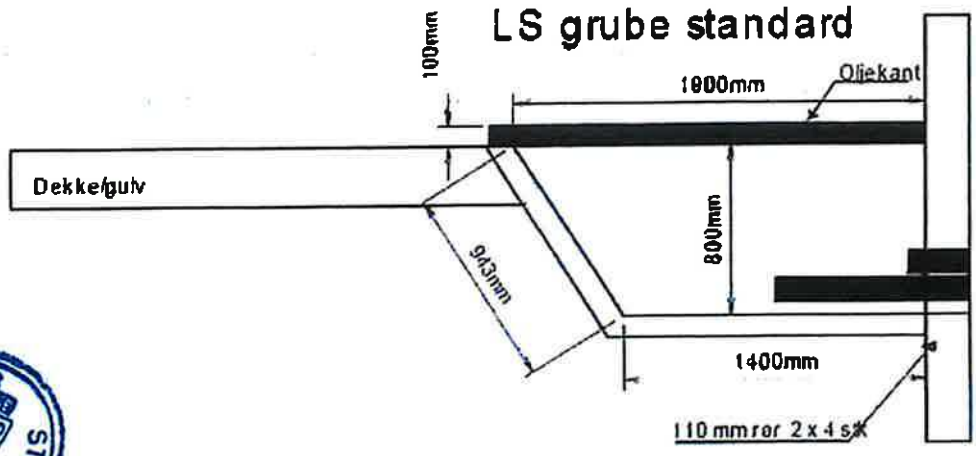
3) Nettstasjoner under bakkeplan.
   Alle nettstasjoner under bakkeplan i eller tilnytning til bygg skal ha rørinnføringer for HS og LS-kabler, se Figur 15.

Alternativer:

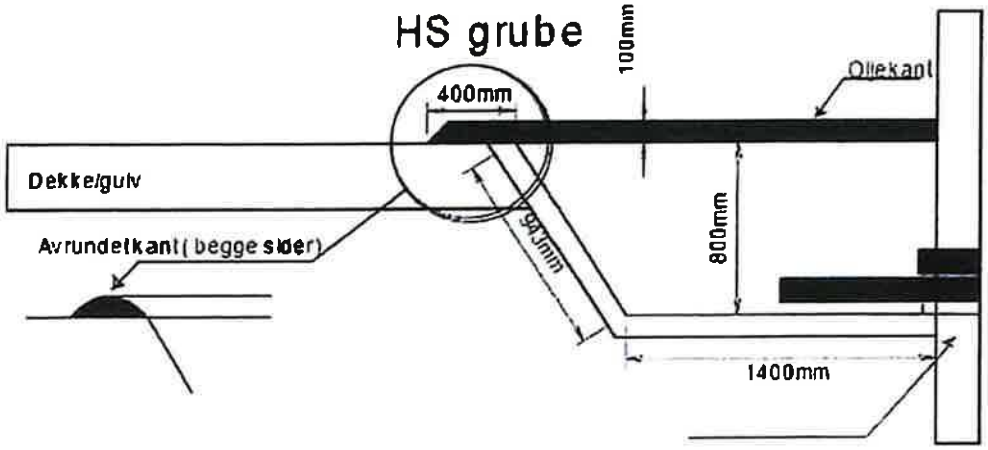
Det skal være plass til minimum fire HS-kabler og åtte LS-kabler. Dette gjelder hvor Nettselskapet har direkte levering til en eller flere kunder.
Det skal være plass til minimum fire HS-kabler og seksten LS-kabler. Dette gjelder hvor Nettselskapet har større leveringer til kunder utenfor bygget.



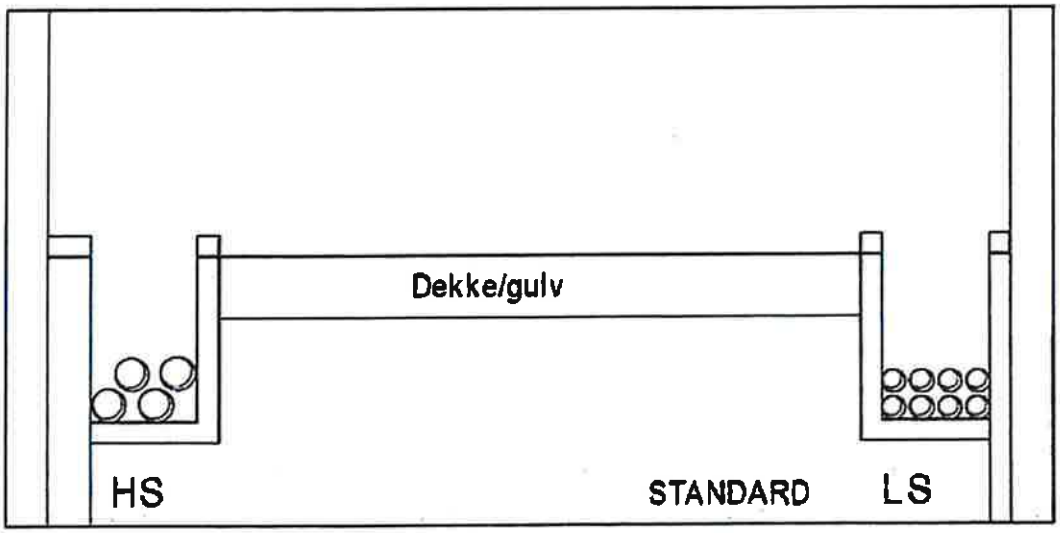
Figur 7 - RT6046



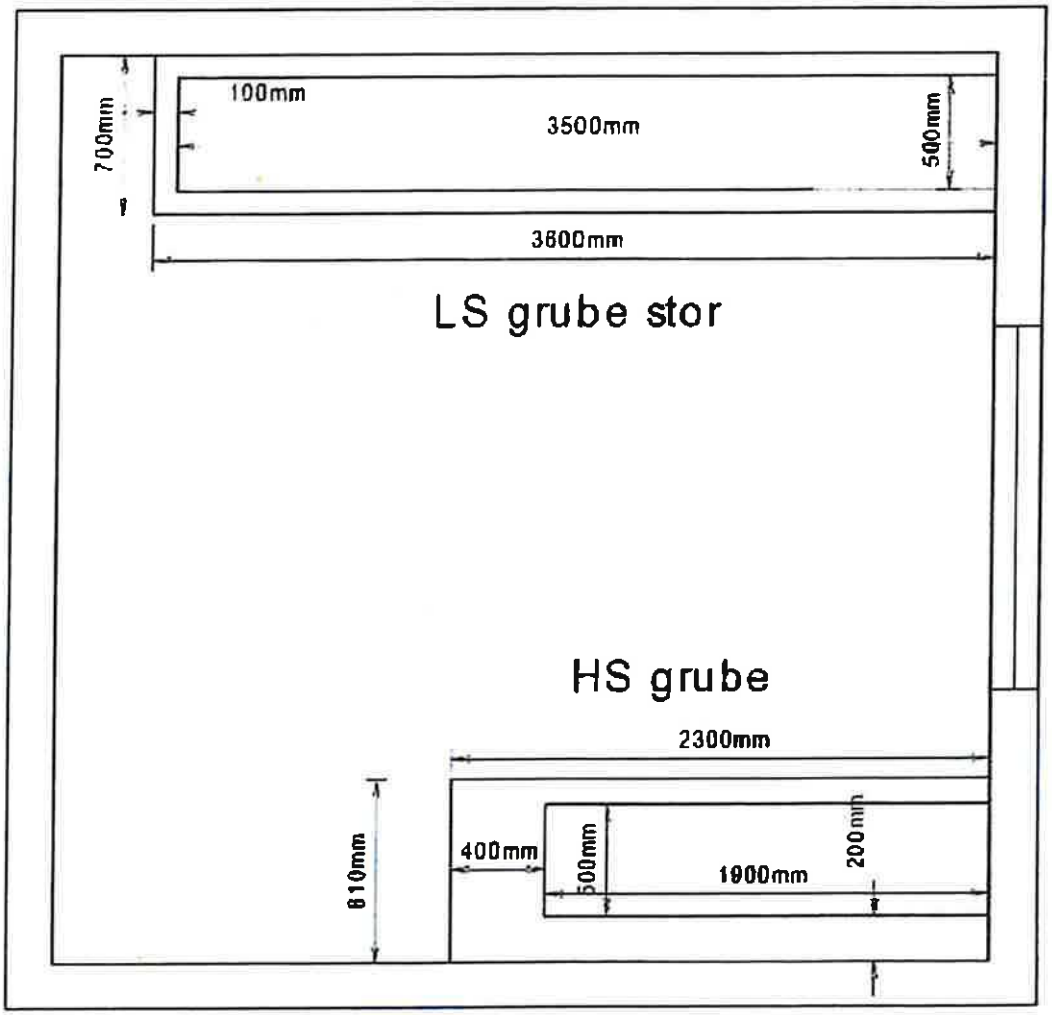
Figur 8 - RT6047



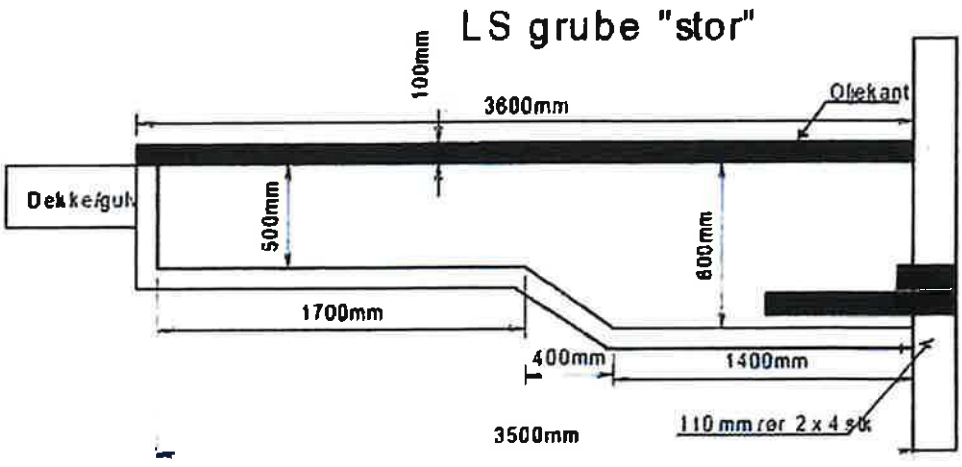
Figur 9 - RT6048



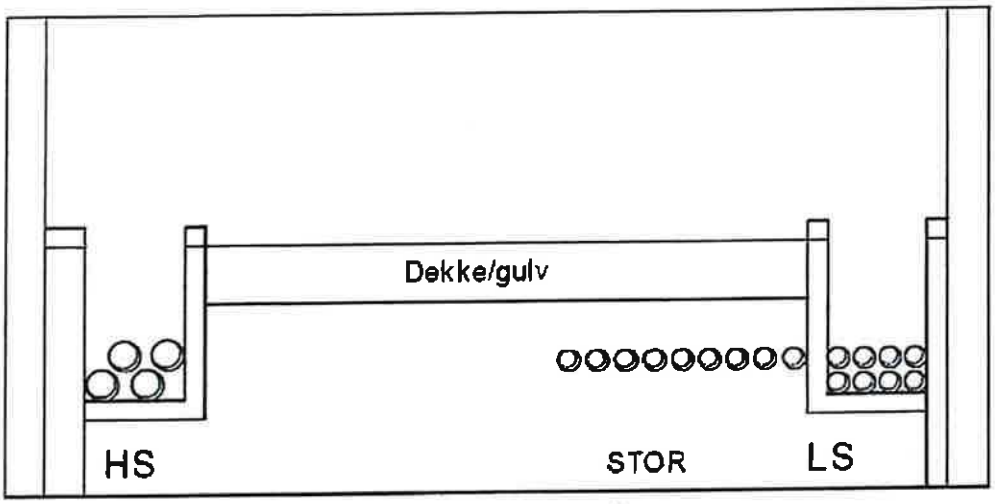
Figur 10 - RT6049



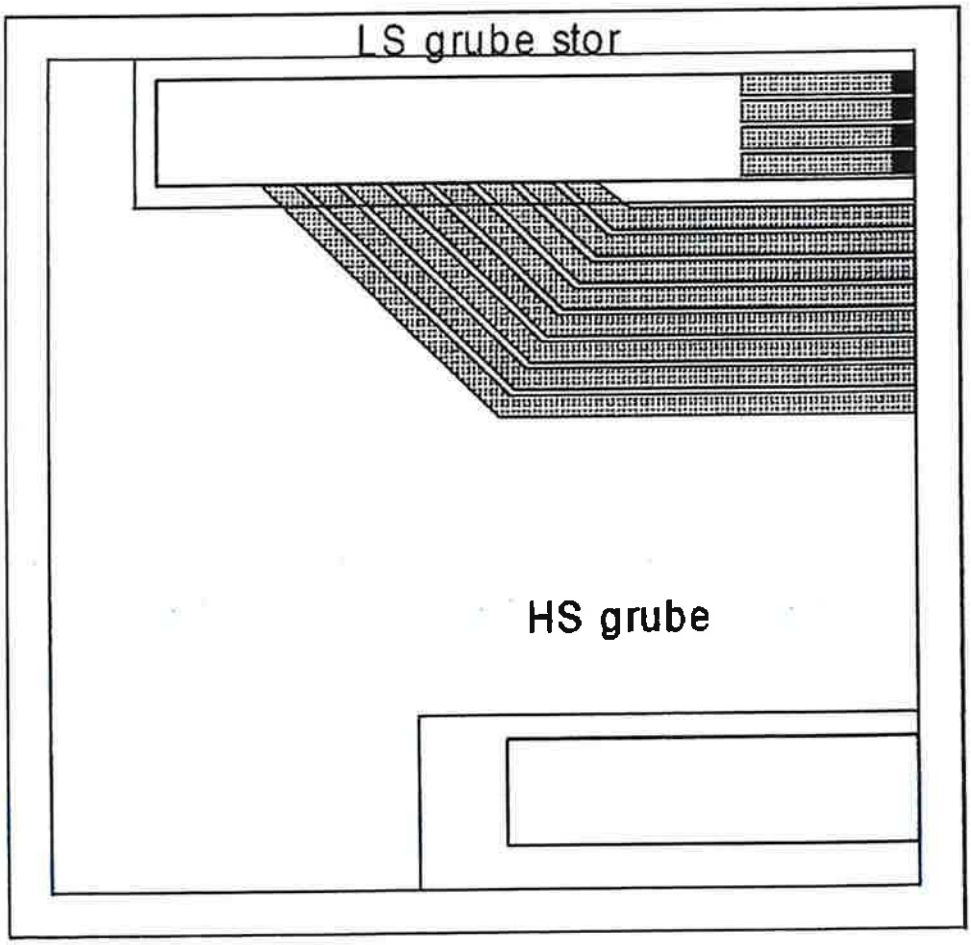
Figur 11 - RT6050



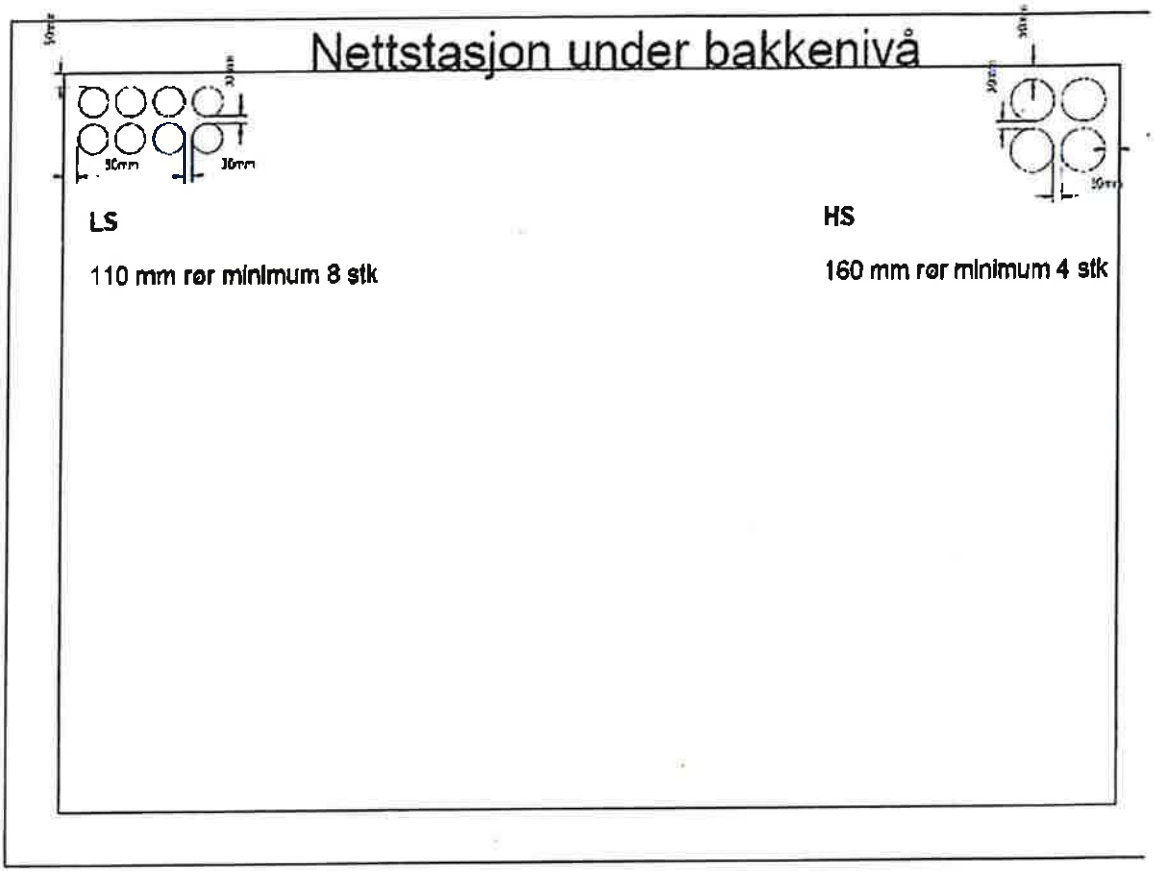
Figur 12 - RT6051



Figur 13 - RT6052



Figur 14 - RT6053



Figur 15 - RT6054

4 Tekniske krav forøvrig

1) **Dimensjonering**
Det skal kun benyttes gjennomføringer/rør i størrelsene 110 og 160 mm. Hvorav 110 mm benyttes for LS kabler og 160 mm benyttes for HS kabler.

2) **Utførelse**
Vanntetting: der Alle gjennomføringer/rør skal tettes mot vanninntrenging, gjelder også gjennomføringer hvor det er lagt kabel. Det skal være mulig å fjerne tettemassen på en enkel måte.

   a. Branntetting: I de tilfellene hvor gjennomføringene/rørene går til andre rom eller gjennom dem, gjelder også gjennomføringer/rør hvor det er lagt kabel, skal det branntettes med godkjent masse.

   b. Gjelder spesielt for Figur 14 hvor føringene kan ligge gjennom eks. garasjeanlegg, kjellere og lignende.

3) **Øvrige tekniske krav**
Beskyttelse: Hvor rør og/eller kabelføringer går gjennom eks. et garasjeanlegg, må de dekkes til og merkes godt.

5 Referanser:

- FEF 2006
- NEK 440 : 2011
- Plan- og bygningsloven (pbl)
- VTEK, veiledning til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven 2010
- "Temaveiledning - brannvern i kraftforsyningen", utgitt av Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap.
- NS 3926 Visuelle ledesystemer for rømning i byggverk. Del 1 og 2.

* Ikke tinglyst ifg Bruk og mail. KM

9.

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Doknr: 999334 Tinglyst 31.10.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.: 15/40183

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Erklæring

Den til enhver tids eiere av gnr 415 bnr 41, 194, 211 og bnr.217 (anleggseiendom/p-kjeller) og senere fradelte parseller fra disse, gir hverandre følgende gjensidige rettigheter

1. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over hverandres eiendommer.

2. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å vedlikeholde sine bygninger/tak/tekniske anlegg, fra naboparsellen der bygningsdeler/vegger/tak ligger i felles eiendomsgrense.

3. Eierne har felles plikt til vedlikehold av felles vegger.

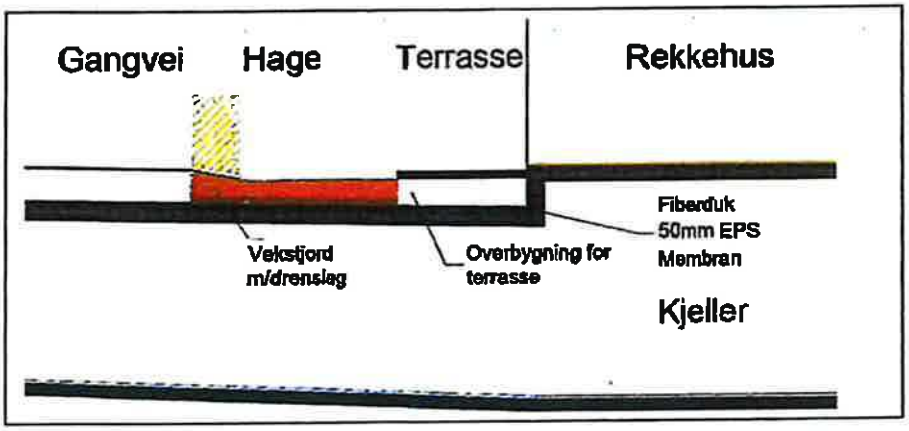
4. Eierne gir hverandre gjensidig felles rett til bruk mot plikt til vedlikehold av felles anlegg iht. reg.plan 20130010.

Andre rettigheter:

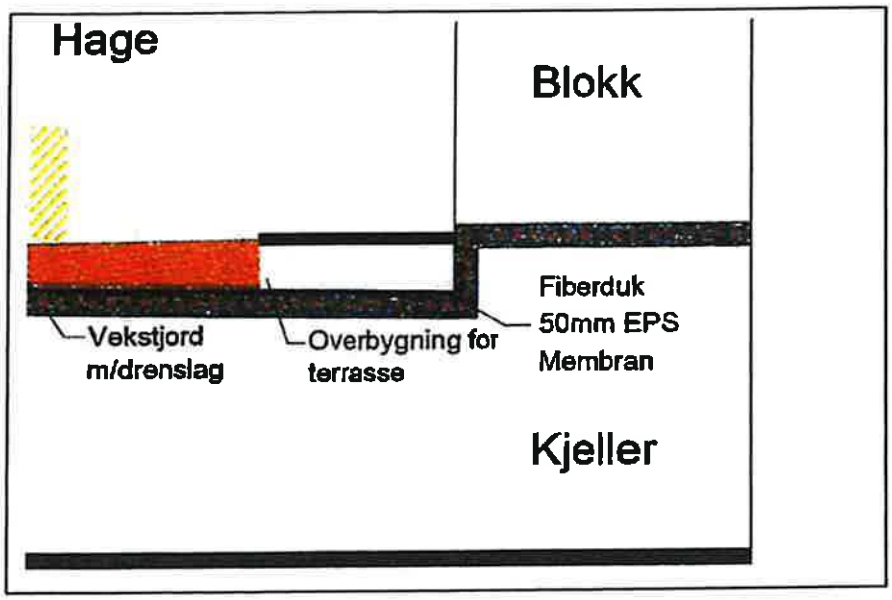
5. Eierne av gnr.415 bnr.41 gir gnr.415 bnr.217 (anleggseiendom/p-kjeller) rett til adkomst over eiendommen, dette mot plikt til deltakelse i drift og vedlikehold.

6. Eierne av gnr.415 bnr.41 og bnr.217 (anleggseiendom/p-kjeller) gir rett til senere fradelte parseller/ parkeringskjellere, rett til adkomst over eiendommene, dette mot plikt til deltakelse i drift og vedlikehold.

* 7. Eier(e) av gnr.415 bnr.41, 194, 211 samt senere fradelte matrikler fra disse samt gnr.415 bnr.217 anerkjenner vedlagte tegning som gjeldende horisontale eiendomsgrense mellom eiendommene.
Eiendomsgrensen gjelder ansvar for vedlikehold og reparasjoner, og danner grunnlaget for eventuelle forsikringsansvar.



Rett kopi bekreftes



Alle rettigheter plikter til deltakelse av drift og vedlikehold.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464.

Alle eiendommer gjelder Trondheim Kommune.

Trondheim, 28/4-16

Som hjemmelshaver til eiendommene gnr 415 bnr 41, 194, 211, 217 i Trondheim kommune

Helge Ottar Tryggestad

Hjemmelshaver til gnr 415 bnr 41, 211 - Veidekke Eiendom as, Orgnr.936 946 348
med fullmakt fra Helge Ottar Tryggestad

Helge Ottar Tryggestad

Hjemmelshaver til gnr 415 bnr 194, 217 - Lilleby Eiendom as, Orgnr. 992 654 783
med fullmakt fra Helge Ottar Tryggestad

STATENS KARTVERK

Gnr. 415 bnr. 194
tinglyst på snr. 1-25.

Saksnr. 15/40183

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Rett kopi bekreftes

SAMTYKKE TIL TINGLYSING

Knr. 1601 Trondheim kommune Gnr. 415 Bnr. 217

En anleggseiendom opprettes fra flere grunneiendommer. Disse får hjemmel til anleggseiendommen i henhold til oppgitt brøk i melding til tinglysing.

Følgende hjemmelshavere samtykker til tinglysing av anleggseiendom; tinglysingsloven § 13 1.ledd og tinglysingsforskriften § 4a:

Trondheim 24.08.16

GNR/BNR	HJEMMELSHAVER	F.NR/ORG.NR.	ANDEL	SIGNATUR
415/8	Magda Sofie Hamstad		95/2920	Magda S Hamstad
415/3 og 194	Lilleby Eiendom As	992 654 783	1689/2920	ikke fullmakt Helge Ingstad
415/41	Veidekke Eiendom As	936 946 348	1080/2920	ikke fullmakt Helge Ingstad
414/1 415/183	Trondheim kommune	942 110 464	56/2920	Ragnhild Børmer

Se vedlegg for andeler som blir fradelt fra hver grunneiendom.

TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten

Erklæringen er i samsvar med Byplankontorets delegasjonsvedtak FBR 802 3130/15.
Erklæringen kan ikke stilles uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464

TINGLYST
DOKUMENTNR. 999334
31 OKT 2016
STATENS KARTVERK

Gnr. 415 bnr. 194 tinglyst på snr. 1-25.

† Ikke tinglyst iflg Bruker og mail, kl

Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Saksnr. 15/40183

Rett kopi bekreftes

Vedlegg til Samtykke til tinglysing
- Andeler som blir fradelt fra hver grunneiendom

I samtykket er det ikke angitt antall andeler for 415/3, 415/194, 414/1 og 415/183 da andelene er lagt sammen for hver Hjemmelshaver. Legger ved her fordeling for hvert bruks nummer. Summen er det samme som i Samtykke til tinglysing.

Fradelt fra:	Andel:
415/8	95/2920
415/3	1/2920
415/194	1688/2920
415/41	1080/2920
414/1	6/2920
415/183	50/2920

STATENS KARTVERK

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dakota 2E, 7066 Trondheim
Gnr. 415, Bnr. 250, Snr. 85, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251177

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Magne Opheim

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

E-post: magne.opheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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