

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET LILJENDAL II

Vedtatt: 09.04.2018

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

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

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal.

Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

SIKKERHET - LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).

Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer. De som evt. disponerer veranda skal sørge for å holde sluk fri for løv/skitt samt sørge for at den ikke tettes av is på vinters tid.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellessarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.

Unngå skader på bygg og fellessarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet.

DYREHOLD

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

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

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

På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer! Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantener, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Innkalling til årsmøte i Sameiet Liljendal Parkeringskjeller

Tid: Mandag 29.04.2024 - kl.18:00

Sted: Fellesrommet A4, Peder Falcks veg 10/14, Trondheim

Saksbehandling på årsmøtet ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- **Valg av møteleder**
- **Valg av sekretær**
- **Valg av én eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- **Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter**
- **Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2023

- **Godkjenning av regnskap**
Regnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen.
Forslag til vedtak: Regnskapet for 2023 godkjennes.
- **Disponering av resultat**
Forslag til vedtak: Underskuddet (NOK 69.066) dekkes av sameiets egenkapital
- **Budsjett for 2024**
Budsjett for 2024 finnes i kolonnen lengst til høyre i vedlagte regnskap
Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 tas til orientering

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Budsjett for styregodtgjørelse er NOK 45.000.

Forslag til vedtak:

Styreleder: NOK 22.500 (Harald Vatne Nilssen)

Styremedlemmer (3 stk.): NOK 7.500 hver (Lars Johnsen, Svein Guldjord, Nils Terje Nordsve)

4. Valg

- Styreleder for 2 år
På valg: Harald Vatne Nilssen
Forslag: Gjenvalg
- Styremedlem for to år:
På valg: Nils Terje Nordsve
Forslag: NN fra styret LD1
Ikke på valg: Lars Johnsen og Svein Guldjord
- Varamedlemmer for 1 år
Forslag: Berit Stenersløyken og NN fra styret LD1

5. Belysning i parkeringskjelleren

Det er behov for å erstatte dagens lysrør med LED-belysning.

6. Eventuelt

VEDLEGG Regnskap for 2023

Sameiet Liljendal Parkeringskjeller - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		396 292	396 292	425 740	354 576
Andre driftsinntekter	1	-180 000	0	0	0
Sum driftsinntekter		216 292	396 292	425 740	354 576
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-29 165	-4 230	-4 230	-11 000
Styrehonorar	3	-45 000	-30 000	-30 000	-45 000
Forretningsførerhonorar		-14 061	-12 665	-13 120	-13 120
Honorar administrative tjenester		-543	0	-500	-500
Eksterne honorar		0	-1 375	0	0
Drifts- og serviceavtaler	4	0	-78 196	-16 200	-16 200
Vaktmestertjenester		-38 482	0	-34 200	-40 000
Renholdstjenester		-37 250	0	-70 000	-100 000
Løpende vedlikehold	5	-75 823	-18 613	-25 000	-50 000
Periodisk vedlikehold	6	0	-14 551	-10 000	-10 000
Forsikring		-57 817	-75 195	-56 500	-60 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 143	-732	0	0
Eiendomsavgifter		0	-21 176	-180 000	-1
Andre driftsutgifter	7	-13 127	-720	-5 400	-5 400
Sum driftskostnader		-312 411	-257 453	-445 150	-351 221
DRIFTSRESULTAT		-96 119	138 839	-19 410	3 355
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		27 053	13 635	15 700	15 700
Netto finansposter		27 053	13 635	15 700	15 700
Resultat før skattekostnad		-69 066	152 474	-3 710	19 055
Ordinært resultat etter skatt		-69 066	152 474	-3 710	19 055
ÅRSRESULTAT	8, 11	-69 066	152 474	-3 710	19 055
Disponering av totalresultat:		-69 066	152 474	-3 710	19 055
Overført til annen egenkapital		0	152 474	0	0
Overført fra annen egenkapital		-69 066	0	0	0

Sameiet Liljendal Parkeringskjeller - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Opptjente renter	9	21 438	8 198
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	410 457	521 654
Sum omløpsmidler		431 895	529 852
SUM EIENDELER		431 895	529 852

Sameiet Liljendal Parkeringskjeller - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	320 884	389 950
Sum egenkapital		320 884	389 950
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8, 12	100 000	100 000
Sum avsetninger og forpliktelser		100 000	100 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 008	10 453
Mellomregning BBL finans		2	2
Forskudd kunder		0	29 448
Sum kortsiktig gjeld		11 010	39 903
Sum gjeld		111 010	139 903
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		431 895	529 852

Sted: _____, dato: _____

Harald Vatne Nilssen
Leder

Svein Inge Guldjord
Styremedlem

Lars Johnsen
Styremedlem

Nils Terje Nordsve
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Sum andre inntekter	-180 000	0

Gjelder tilbakeføring til Sameiet Liljendal I og Sameiet Liljendal II, pga for mye innbetalt til eiendomsskatt.

Sameiet Liljendal Parkeringskjeller - Noter 2023

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	9 165	4 230
Andre lønnskostnader	20 000	0
Sum personalkostnader	29 165	4 230

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	45 000	30 000

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	497
Avtale om vaktmestertjenester	0	34 955
Avtale om renholdstjenester	0	33 563
Avtale om drift og kontroll port/garasje	0	2 350
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	0	6 831
Sum drifts- og serviceavtaler	0	78 196

Vaktmester, renhold og tilleggstjenester fra Tobb er flyttet til egne kontoer iht ny kontoplan.

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold garasjer	39 574	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	36 250	0
Sum vedlikehold	75 823	18 613

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Sum periodisk vedlikehold	0	14 551

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	12 518	0
Bankgebyrer	605	699
Andre gebyrer	4	7
Andre kostnader	0	15
Sum andre driftsutgifter	13 127	720

Sameiet Liljendal Parkeringskjeller - Noter 2023

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	489 950	337 476
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-69 066	152 474
Årets endring i disponible midler	-69 066	152 474
Disponible midler i periodens slutt	420 884	489 950
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-100 000	-100 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-100 000	-100 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	320 884	389 950

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 10 - BANKINNSKUD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1	1
Bankinnskudd	410 456	521 653
Sum bankinnskudd	410 457	521 654

Note 11 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	389 950	237 476
Annen egenkapital 01.01	389 950	237 476
Årets resultat	-69 066	152 474
Annen egenkapital 31.12	320 884	389 950
SUM EGENKAPITAL 31.12	320 884	389 950

Note 12 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	100 000	100 000
Sum avsetninger	100 000	100 000

VEDTEKTER FOR SAMEIET LILJENDAL II

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Første gang vedtatt: 09.04.2018
Sist endret på ordinært årsmøte 27.04.2022

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Liljendal II (org.nr. 821 137 322). Sameiet omfatter eiendommen gnr. 6, bnr. 16 i Trondheim kommune. Sameiet omfatter to bygg benevnt med A1 og A3. Eiendommens adresse er Peder Falchs veg.

Sameiet er iht. seksjonsbegjæring oppdelt i 83 seksjoner. Seksjon 1 er seksjonert til næringsformål mens seksjonene 2-83 er seksjonert til boligformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens BRA fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler - i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 2 PARKERING, BODER OG TAKHAGE

Sameiet disponerer parkeringsplasser og boder i anleggseiendommen gnr. 6, bnr. 34 (seksjoner 1-27), som eies av Sameiet Liljendal Parkeringskjeller (org.nr. 917 149 879). Sameiet utgjør et tingsrettslig sameie som ikke er en del av Sameiet Liljendal II. Det er utarbeidet egne vedtekter som regulerer forholdet mellom sameierne i Sameiet Liljendal Parkeringskjeller.

Samtlige boligseksjoner eier en ideell andel i seksjon 1 i Sameiet Liljendal Parkeringskjeller. Eierandelen gir eksklusiv bruksrett til 1 bod.

Boligseksjoner med parkeringsplass(er) eier en ideell eierandel i parkeringskjeller i henhold til antall plasser.

Alle henvendelser knyttet til parkering og boder bes rettet til styret i Sameiet Liljendal Parkeringskjeller.

Boligseksjonseiere 2-83 gis varig enerett til bruk av takhage som ligger i bygg A3. jfr. eierseksjonslovens §25. Vilkåret for retten er at alle driftskostnader og vedlikehold forbundet med arealet dekkes av boligseksjonseierne 2-83.

§ 3 SÆRLIGE AVTALER

Ved fremtidig bebyggelse på naboeiendommene vil det etableres en områdeforening/velforening som skal drifte felles fellesarealer, veier og lignende. Sameiets seksjonseiere vil da ha pliktig medlemskap.

§ 4 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, jfr. eierseksjonsloven § 23.

§ 5 HEFTELSESFORM

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

§ 6 RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Seksjonen kan fritt utleies. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er likevel ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen og at deler av fellesarealene utelukkende betjener boligarealene mens andre deler utelukkende betjener næringsarealet.

Virksomheten i næringsseksjonen (forretning) skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid. Virksomheten i næringsseksjonen skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.

Næringsleietaker skal ha rett til sedvanlig skilting på fasader med mer. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene.

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

§ 7 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

Innkalling skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsrapport, regnskap og revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller tidligere beslutning på årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkalles til sameiermøte. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

§ 8 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Årsrapport fra styret
- Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- Valg av styremedlemmer og valgkomité
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering, dersom det tidligere ikke er behandlet i ekstraordinært årsmøte.

§ 9 STEMMERETTSREGLER

For alle vedtak i årsmøtet skal flertall beregnes etter sameiebrøk og kun av avgitte stemmer. Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- a) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene
- b) saker som kun angår næringsseksjonen (forretning) eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene

- c) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap

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

§ 10 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

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

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtekter
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- samtykke til at formål for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §20 annet ledd annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og somfører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

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

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

§ 11 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

§ 12 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av styreleder og 4 styremedlemmer.

Det skal i tillegg velges ett varamedlem. Det skal søkes å oppnå at minst ett styremedlem skal være representert fra næringsseksjonen.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Årsmøtet kan på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Styrets leder velges særskilt.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratrukket sitt verv i løpet av tjenestetiden må styret sørge for å kalle inn til ekstraordinært årsmøte for å velge ny leder

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukket.

§ 13 STYRETS OPPGAVER OG FULLMAKT

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

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 14 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med vanlig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll fra styremøtene.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 15 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 16 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 17 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 18 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller di dem avskjed.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 19 FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom fullverdiforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

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

§ 20 VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper, jfr. eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr skal besørges og bekostes av sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 33.

Seksjon nr. 1 har fått samtykke til innsetting av en ytterdør i glassfasaden mellom Peder Falcks veg 6a og 6b. Seksjonseier påtar seg det fulle praktiske og økonomiske ansvaret for tiltaket nå og for fremtiden. Ansvaret omfatter vedlikehold, reparasjoner og utskifting, og alle utgifter som egen seksjon, og evt. øvrig bygningsmasse og seksjoner, påføres som følge av tiltaket. Ansvaret i denne sammenheng er en utvidelse av seksjonseierens vedlikeholdsansvar og innebærer at sameiets vedlikeholdsansvar i disse tilfeller blir tilsvarende begrenset. Ansvaret følger seksjonen og gjelder også for etterfølgende hjemmelshavere.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for. Større periodisk vedlikehold som for eksempel fasademaling og utskifting/ombygging av samtlige balkonger/terrasser er likevel sameiets avgjørelse og ansvar.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppsteking. Den enkelte seksjonseier har videre plikt til å varsle sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

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

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Det påhviler seksjonseierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 21 BRANNSIKKERHET

Styret har ansvar for å ivareta HMS og brannsikkerhet i sameiet.

Seksjonseier er ansvarlig for at det finnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukningsutstyr i bruksenheten og at dette er i forskriftsmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukningsutstyr finnes i bruksenheten.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

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

§ 22 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 23 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av seksjonseierne og fordeles etter eierbrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader skal ikke fordeles etter eierbrøk men med likt beløp pr. seksjon (flatt):

- Kostnader knyttet til administrasjon av sameiet. Dette gjelder kostnader til styrehonorar, forretningsførerhonorar, revisjon og andre honorarer.
Kostnader knyttet til kabel-tv/internett
- Kostnader knyttet til filterskifte

Kostnader skal skilles mellom bolig- og næringsseksjoner slik at kostnader som knyttes direkte til næringsseksjoner skal bæres av disse og kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner bæres av disse.

Kostnader forbundet med takhage skal bæres av boligseksjonseiere 2-83. Det samme gjelder alle kostnader til drift og vedlikehold for trappeopp ganger og ganger som kun benyttes av boligseksjonene.

Næringsseksjonen, snr 1, skal kun betale for andelsmessig bruk for 1 heis i det bygget seksjonen ligger.

På grunnlag av årsbudsjett skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

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

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

§ 24 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

§ 25 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktksomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styre kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 26 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 til anvendelse.

Referat fra årsmøte i Sameiet Liljendal Parkeringskjeller

Tid: Mandag 29.04.2024 - kl.18:00

Sted: Fellesrommet A4, Peder Falcks veg 10/14, Trondheim

Referat:

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Valgt ble: Nils Terje Nordsve

1.2. Valg av sekretær

Valgt ble: Nils Terje Nordsve

1.3. Valg av én eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Valgt ble: Svein Guldjord

1.4. Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Det møtte 7 stemmeberettigede:

Harald Vatne Nilssen

Nils Terje Nordsve

Svein Guldjord

Lars Johnsen

Cesilie Andreassen

Ketil Stene Jansen

Jan Haugsand

1.5. Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Det framkom ingen merknader til innkallingen og sakslisten, og det ekstraordinære årsmøtet ble enstemmig vedtatt lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1. Godkjenning av regnskap

Regnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Regnskapet for 2023 godkjennes.

Vedtak: Regnskapet for 2023 godkjennes enstemmig.

2.2. Disponering av resultat

Forslag til vedtak: Underskuddet (NOK 69.066) dekkes av sameiets egenkapital

Vedtak: Underskuddet (NOK 69.066) dekkes av sameiets egenkapital.

2.3. Budsjett for 2024

Budsjett for 2024 finnes i kolonnen lengst til høyre i vedlagte regnskap

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 tas til orientering

Vedtak: Budsjettet for 2024 endres mht. styregodtgjørelse.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Budsjett for styregodtgjørelse er NOK 45.000.

Forslag til vedtak:

Styreleder: NOK 22.500 (Harald Vatne Nilssen)

Styremedlemmer (3 stk.): NOK 7.500 hver (Lars Johnsen, Svein Guldjord, Nils Terje Nordsve)

Vedtak: Styrets godtgjørelse for perioden 2023-2024 utgjør NOK 75.000 med følgende fordeling:

Styreleder: NOK 30.000 (Harald Vatne Nilssen)

Styremedlemmer (3 stk.): NOK 15.000 hver (Lars Johnsen, Svein Guldjord, Nils Terje Nordsve).

Enstemmig vedtatt.

4. Valg

4.1. Styreleder for 2 år

På valg: Harald Vatne Nilssen

Forslag: Gjenvalg

Valgt ble: Harald Vatne Nilssen

4.2. Styremedlem for to år:

På valg: Nils Terje Nordsve

Forslag: Jan Haugsand

Valgt ble: Jan Haugsand

Ikke på valg: Lars Johnsen og Svein Guldjord

4.3. Varamedlemmer for 1 år

Forslag: Berit Stenersløkken og Ketil Jansen

Valgt ble: Berit Stenersløkken og Ketil Jansen

5. Belysning i parkeringskjelleren

Styret arbeider videre med dette.

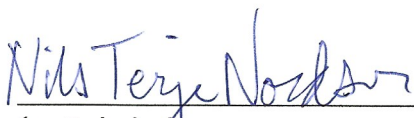
6. Eventuelt

Styret bytter forsikringselskap til IF.

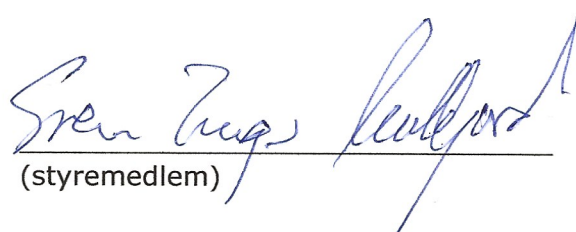
Styret utreder alternativer for hyppigere vask av kjøregatene i kjelleren.

Noen ladestasjoner i LD1 sin av kjelleren får strøm fra LD2 sin del. Dette må rettes opp hvis det ikke blir sammenslåing av LD1 og LD2.

Styret undersøker med et vaktelskap hvordan vi best kan sikre boligområdene og parkeringskjelleren.



(møteleder)



(styremedlem)

Vedtekter

for

Sameiet Liljendal Parkeringskjeller

Vedtatt: 30.03.2016
Endret: 24.04.2019

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Liljendal Parkeringskjeller.

§ 2 Formål og virkemidler

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

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene i Liljendal i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierseksjoner i sameier for påstående bygninger, har tinglyst eierandeler som realandel knyttet til eiendommen, herunder parkeringskjeller, fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner mv. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel.

Sameiets eiendom er definert til:

Parkeringskjeller, gnr. 6 og bnr. 34, snr. 1 - 27 i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom. Inkludert her er adkomsten til parkeringskjelleren.

Parkeringskjelleren er felles for Sameiet Liljendal I, gnr. 6, bnr. 31, og Sameiet Liljendal II, gnr. 6, bnr. 16.

Inntil alle boligsameiene er ferdigstilt innehar utbygger, Liljendal AS, grunnbokshjemmelen til gnr. 6, bnr. 34.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Eiendommen omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av seksjonseiere. Fordelingen av boder fremgår av **vedlegg 1**. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer de ulike boder. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasje plass i henhold til § 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.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet ved at det tinglyses en realandel knyttet til boligmatrikkelen som er gitt bruksretten. Eierbrøken fremkommer ved at det tinglyses en ideell andel pr. parkeringsplass.

Sameierne kan ikke pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel, sameieandelen følger eierseksjonen/boligen ved salg.

Sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilknyttet eierseksjon i sameie i bebyggelsen tilhørende sameiene Liljendal I og Liljendal II med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr. § 6.

Enhver rettslig disponering 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

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

En sameieandel gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og bod i henhold til **vedlegg 1**.

En sameieandel i seksjon 1 kan ikke overføres til andre enn seksjonseiere i det sameiet som selger tilhører. Rett til overdragelse (utover overføring sammen med seksjonen p-plassen tilhører) gjelder kun for de plasser en seksjonseier har utover én. Unntak fra denne bestemmelsen gjelder for seksjonene 2-27.

En parkeringsplass i garasjelegget kan kun leies eller lånes ut til andre sameiere, dvs seksjonseiere i sameiene Liljendal I og Liljendal II.

Unntak er for parkeringsplassene eid av næringsseksjonene i sameiene Liljendal I og Liljendal II, snr. 2-27. Utleie av p-plasser til eksterne leietakere skal legges frem for styret i Parkerings sameiet.

Parkerings sameiet kan ikke nekte ekstern utleie av p-plasser uten saklig grunn og at sikkerheten ivaretas.

Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre— utleie skal kun skje til sameiere i Sameiet Liljendal Parkeringskjeller. Unntatt fra dette er næringsseksjonenes plasser i snr. 2-27.

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.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Sameierne er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i Sameiet Liljendal I og Sameiet Liljendal II, har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med funksjonshemming

disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren, 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 Liljendal Parkeringskjeller behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

§ 7 Betaling av felles utgifter

Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av parkeringsplassene, adkomst og porter, og øvrige felleskostnader skal fordeles etter antall p-plasser/boder. Det skal hensyntas en lavere andel av kostnadene til de som kun disponerer bod.

Abonnementet som forsyner Sameiet Liljendal Parkeringskjeller med fjernvarme ligger til eiendommen gnr. 6, bnr. 31 Sameiet Liljendal I samt til eiendommen gnr. 6, bnr. 16 Sameiet Liljendal II. Styret i Sameiet Liljendal I og Sameiet Liljendal Parkeringskjeller fastsetter en faktor for den del av fjernvarmekostnaden som anses tilligge parkeringsarealet.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales forskuddsvis. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet til de respektive boligsameiene, som deretter innkrever beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt
- Belysning
- Kostnader ved forretningsførsel
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter
- Vaktmester og evt andre driftskostnader som blir vedtatt i sameiet.
- Strøm, port og ventilasjon
- Fjernvarme/oppvarming

Denne listen er ikke uttømmende.

§ 8 Ordinært sameiemøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når impliserte boligsameier har avviklet sine ordinære sameiermøter, dog innen utgangen av juni måned.

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

Styret i det enkelte eierseksjonssameiet representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for eierseksjonssameiene har samme antall stemmer som tinglyste seksjoner. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

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

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

Stemmegivning på sameiermøtet: 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).

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst 2/3 av de avgitte stemmer:

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

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

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 10 Sameiets styre

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og inntil 5 styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styremedlemmene skal være likt representert fra hver av sameiene Liljendal I og Liljendal II. Det er medlemmer fra styrene i sameiene Liljendal I og Liljendal II som skal være medlemmer i styret i Sameiet Liljendal Parkeringskjeller. Næringsseksjonene i sameiene Liljendal I og Liljendal II har rett men ikke plikt til å være representert i styret.

Styreleder og styremedlemmene velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i boligsameiet, må vedkommende også fratse sitt verv i dette sameiet.

Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte området, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelse, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

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

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

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

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

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

§ 11 Diverse bestemmelser

Ved salg av eierseksjoner som har tilknyttet eierandel i dette sameiet plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 12 Oppløsning

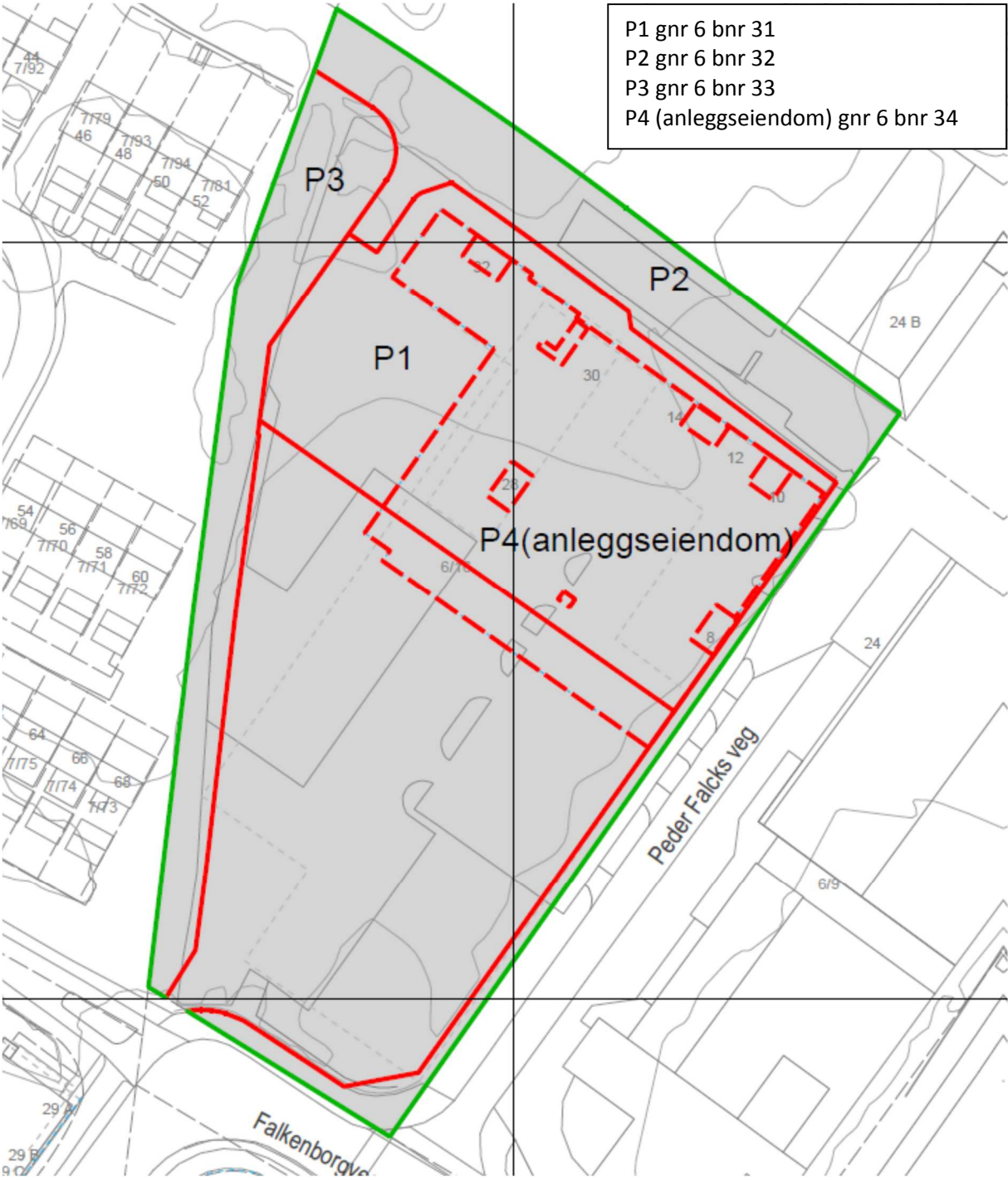
Sameiet kan ikke oppløses.

§ 13 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

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

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Liljendal AS, innehar styrevervene på vegne av Sameiet Liljendal II i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstilling. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.
2. Utbygger sitter med grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved første overtakelse av tilknyttet eierseksjon skjer overtakelse. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte sameieandeler
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygde har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

- P1 gnr 6 bnr 31
- P2 gnr 6 bnr 32
- P3 gnr 6 bnr 33
- P4 (anleggseiendom) gnr 6 bnr 34





Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

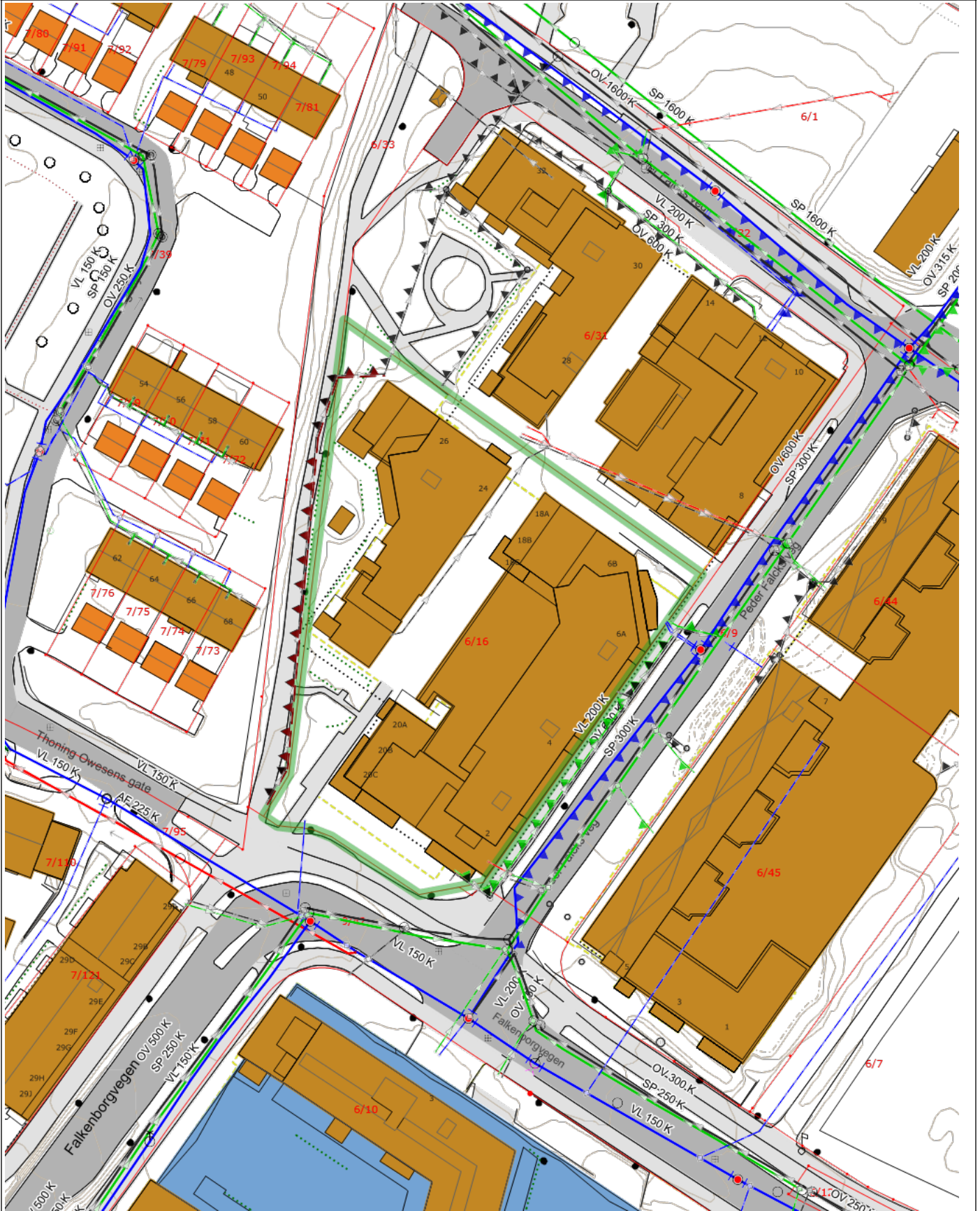
Eiendom: Gnr: 6 Bnr: 16 Fnr: 0 Snr: 16

Adresse: Peder Falcks veg 2
7044 TRONDHEIM

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	7250034		
Adresse	Peder Falcks veg 2		
Postnummer	7044	Poststed	TRONDHEIM
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Avdødes navn	Leif Jørgen Sjøhagen		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Navn på hjemmelshaver	Leif Jørgen Sjøhagen		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Selger1fornavn	Anne-Lise	Selger1etternavn	Sjøhagen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggesmeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

4. Kjenner du til om det er feil ved/uført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei Ja

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/brukt/er dret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

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

Nei Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsseiendom, 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Sjøhagen, Anne-Lise

Signert av





Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	6	16	0	16

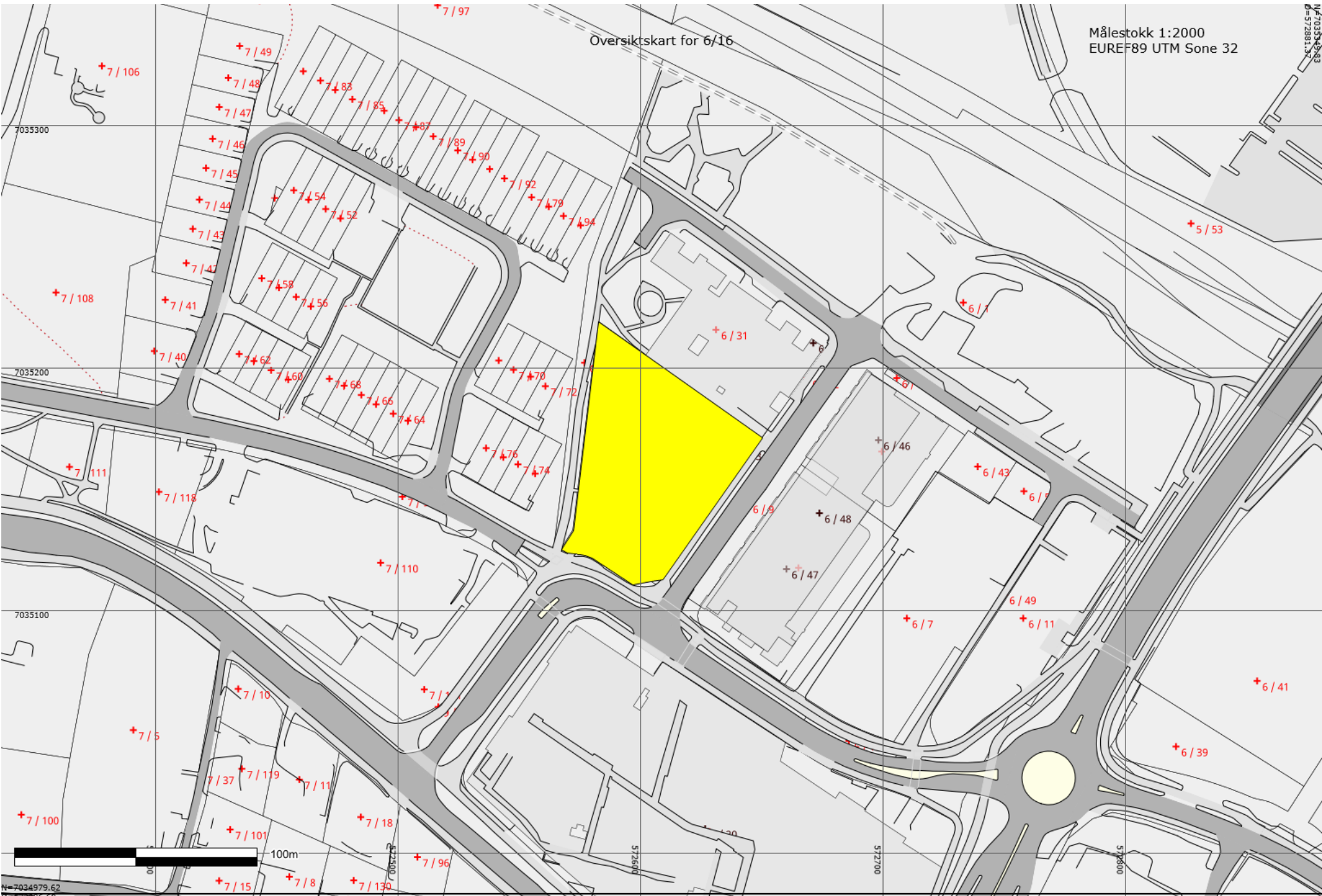
Orientering om matrikkelkart

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

Oversigtskart for 6/16

Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32

N=7035498.8
E=572881.27



Areal og koordinater

Areal: 4940,20

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7035195,40 Øst: 572594,54

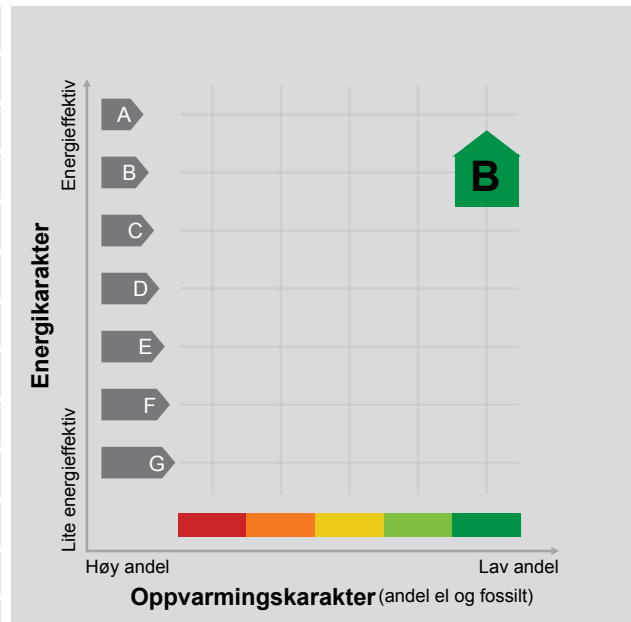
Ytre avgrensning

Løpenr	Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	7035219,04	572582,81	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			83,01	Ikke hjelpelinje		10	
2	7035171,06	572650,55	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			71,48	Ikke hjelpelinje		10	
3	7035112,73	572609,23	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			4,76	Ikke hjelpelinje		10	
4	7035111,85	572604,56	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			7,75	Ikke hjelpelinje		10	
5	7035110,41	572596,94	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			19,83	Ikke hjelpelinje		10	
6	7035121,30	572580,38	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,32	Ikke hjelpelinje		10	
7	7035122,55	572577,30	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	14,54
			2,24	Ikke hjelpelinje		10	
8	7035122,98	572575,10	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,67	Ikke hjelpelinje		10	
9	7035123,04	572574,43	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,44	Ikke hjelpelinje		10	
10	7035123,07	572573,99	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,65	Ikke hjelpelinje		10	
11	7035123,08	572573,33	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,26	Ikke hjelpelinje		10	
12	7035123,50	572570,10	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,05	Ikke hjelpelinje		10	
13	7035125,10	572567,50	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			9,24	Ikke hjelpelinje		10	
14	7035132,95	572572,38	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	

		86,73	Ikke hjelpelinje		10	
--	--	-------	------------------	--	----	--

ENERGIATTEST

Adresse	Peder Falcks veg 2
Postnummer	7044
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300567217
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	f4654f42-ee31-4315-8ce7-a7587bbbed10
Dato	03.05.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken 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)

- Spar strøm på kjøkkenet

- Montere urbryter på motorvarmer

- Individuell varmemåling i flerbolighus

- Redusér innetemperaturen

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 inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
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.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Peder Falcks veg 2
Postnummer: 7044
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0503
Dato: 03.05.2024 15:39:57
Energimerkenummer: f4654f42-ee31-4315-8ce7-a7587bbbed10

Kommunennummer: 5001
Gårdsnummer: 6
Bruksnummer: 16
Seksjonsnummer: 16
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300567217

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Kjøøl - 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 2: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



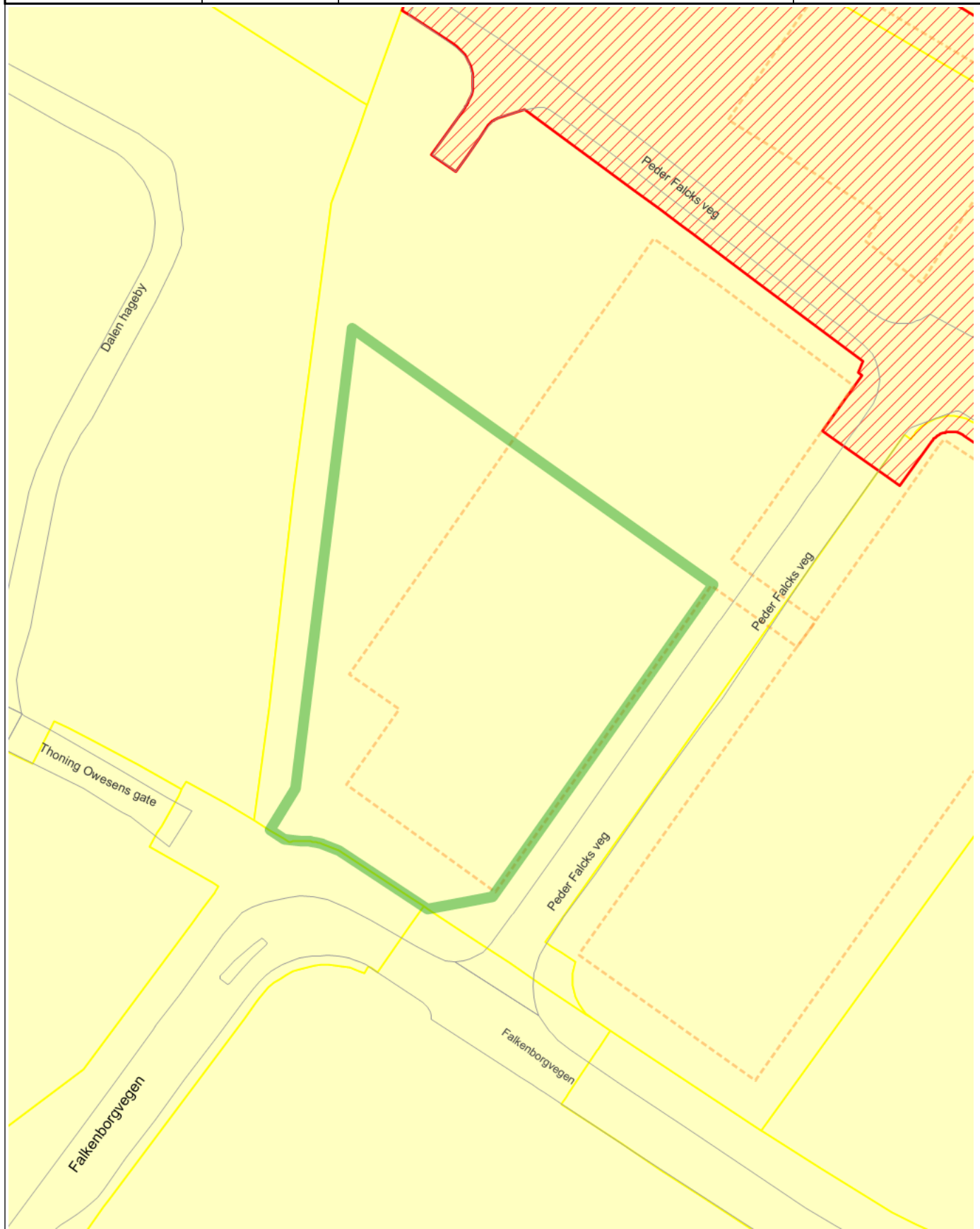
Trondheim

PlanOversikt









Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 16	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Peder Falcks veg 2 7044 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Veg	 Fylkesveg gatenavn .	 Kommunalveg gatenavn .
 Privatveg gatenavn .	 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	 RpOmråde igangsatt
 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	



Trondheim

Reguleringsplaner

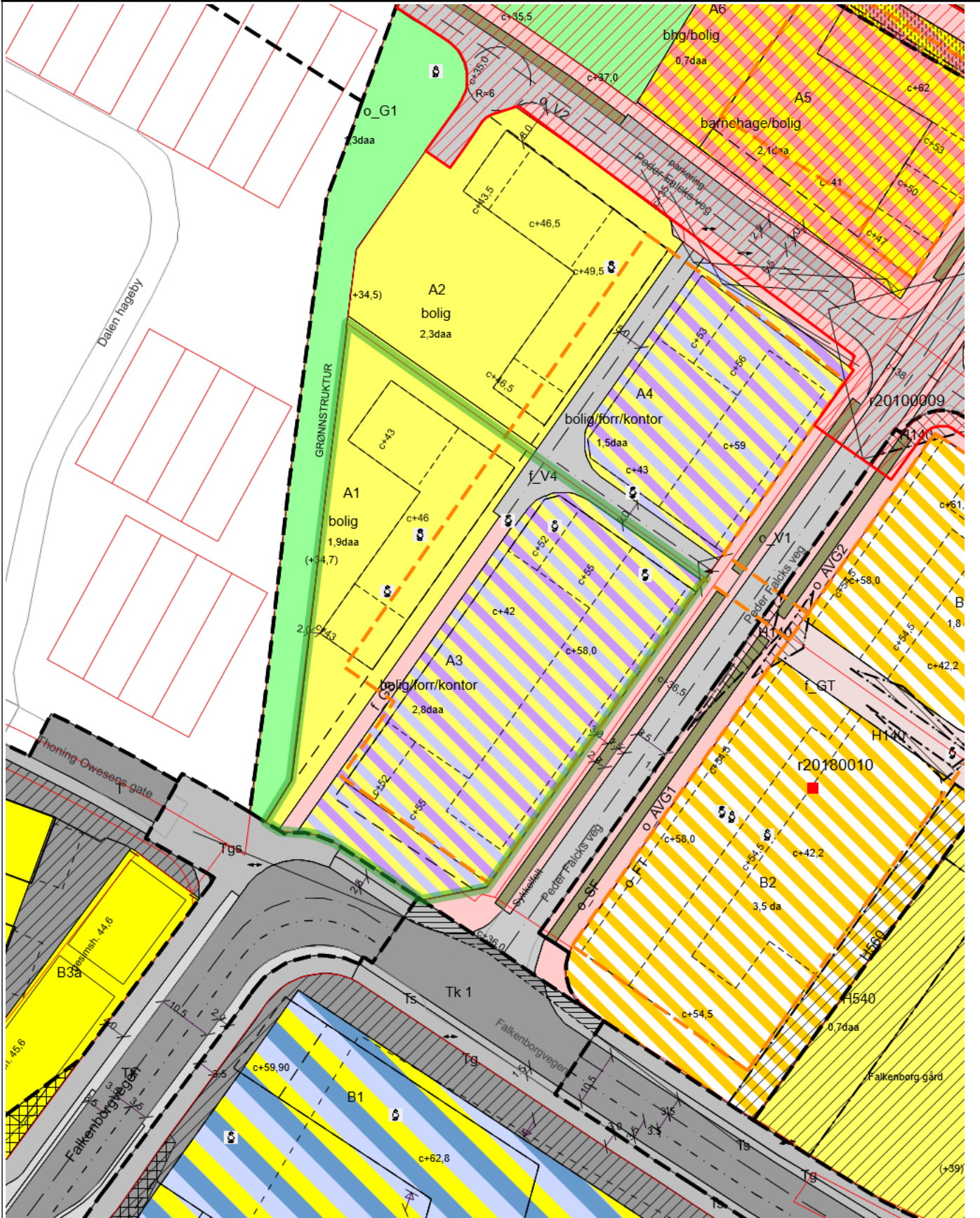
Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 16	Fnr: 0	Snr: 16
----------	--------	---------	--------	---------

Adresse:	Peder Falcks veg 2 7044 TRONDHEIM
----------	--------------------------------------















Annen info:	
-------------	--



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



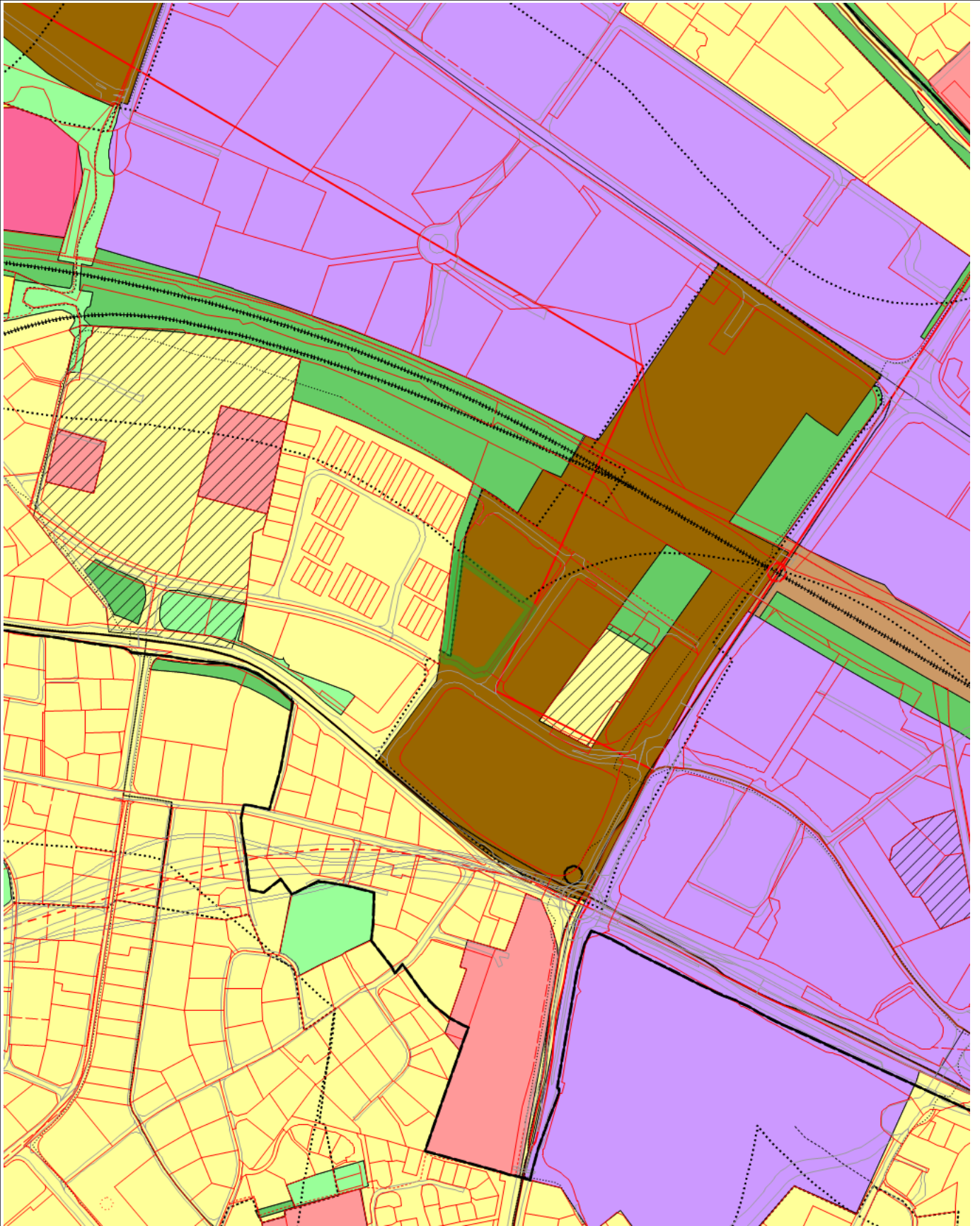
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 16	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Peder Falcks veg 2 7044 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Kommuneplan- og kommunedelplangrense
	Bestemmelsesområde parkering og uterom		Bestemmelsesområde kollektivåre		Bestemmelsesområde regionalt handelssenter
	Kollektivknutepkt - På bakken - Framtidig		Kollektivknutepkt - På bakken - Nåværende		Fjernveg - På bakken - Nåværende
	Fjernveg - Tunnel - Framtidig		Fjernveg - På bakken - Framtidig		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Hovedveg - På bakken - Framtidig		Sykkelveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Framtidig
	Sykkelveg - Bro - Framtidig		Gangveg - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Nåværende
	Turvegrase - På bakken - Framtidig		Jernbane - På bakken - Nåværende		Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
	Kollektivtrase - På bakken - Framtidig		Bevaring kulturmiljø		Boligbebyggelse - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Næringsvirksomhet - Nåværende		Boligbebyggelse - Framtidig
	Sentrumsformål - Framtidig		Offentlig eller privat tjenesteyting - Framtidig		Bane (nærmere angitte baneformål) - Nåværende
	Grønnstruktur - Nåværende		Grønnstruktur - Framtidig		LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		Næringsbebyggelse - Nåværende		

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Liljendal II

Tid: Onsdag 26.03.2025 - kl.18:00

Sted: Dronning Mauds Minne Høgskole, rom 702

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2024

- 2.1 Godkjenning av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Fornyelse av dagens låse-/Nøkkelsystem over til TOBB-Nøkkelen - sak fra Torkel Strendo

Ønsker å fremme et forslag på å fornye og oppdatere nøkkelsystemet vi har i sameiet over til et system som TOBB tilbyr. **TOBB-nøkkelen.**

Dette er med på å holde sameiet oppdatert og med i tiden, hvor fysiske nøkler etterhvert blir mere og mere overflødig og mobilen som nøkkel tar over pga. av sin brukervennlighet og alle mulighetene dette medfører. som for eks. fjernåpning til slektinger eller besøk som ikke har tilgang til en fysisk nøkkel sånn umiddelbart. Låse inn håndverkeren når du selv er bortreist på jobb for eks. Mange muligheter som nå i dag med dagens låsesystem er utfordrende. TOBB tilbyr akkurat en slik løsning, hvor man fortsatt kan ha nøkkelbrikke, slik dagens løsning fungerer, men og benytte

en app som heter Unlock. Det samme systemet benyttes av flere store kjente eiendomselskaper, som:

OBOS(her kalt OBOS-nøkkelen, men er det samme systemet), BOB, DNB Eiendom etc. og dette er noe TOBB selv tilbyr og administrerer. Se vedlagt link: <https://tobb.no/boligforvaltning/vaare-tjenester/tobb-noekkelen/>

Forslag til vedtak: At styre tar kontakt med styret i Liljendal 1 for å felles innhente tilbud fra TOBB på å oppdatere låsesystemet til **TOBB-nøkkelen**. Når tilbudet er innhentet må det evt. avholdes en ny avstemning (om det ikke allerede blir bestemt på årsmøtet) om vi skal gå for tilbudet eller ikke.

Styrets innstilling: Styret har tatt kontakt med Liljendal1, og de skal ha et møte mandag 3. mars hvor de diskuterer mulige løsninger. Det er derfor noe seint å behandle denne saken før årets årsmøte. Det nye styret kan gå videre med saken, og utarbeide eventuelle forslag, med pris.

5.2 Takhage - sak fra Tore Beckstrøm

Belegningsstein på takhagen gror igjen av mose og det ser ikke noe særlig pent ut.

Forslag til vedtak: Foreslår at det hver vår enten skrapes/spyles, alternativt sprøytes med ugressmiddel. Kan det også være aktuelt å gjøre om deler av takhage fra barneleker(som veldig sjelden brukes) til noen benker og bord til beboerne?

Styrets innstilling: takhagen blir rengjort for mose ved behov, det burde vært tatt 2. gang i høst 2024, men fagfolk anbefalte å vente til våren 25. Det har noe med når gress/mose vokser. Vi ser at området slik som er utforme i dag er lite brukt, og vi vil se nærmere på annen utforming i nytt styreår.

5.3 Orienteringssaker fra Øyvind Borge

SAK 1. Begrunnelse for at det er satt opp et stengsel med kjetting fra "stien" mellom Dalen Hageby og opp til paviljongen bak lavblokken. I begrunnelsen må det også komme frem hvor ofte og hvor mange som har satt frem kravet om dette stengselet.

SAK 2: Endring av bestemmelsen om totalforbud mot å bruke nødutgangene.

SAK 3: Endring av bestemmelsen om at det bare er et styremedlem som kan ta kontakt med servicebedriften for heisene, når noen blir berørt av at heisen stanser.

Forslag til vedtak: SAK 1: Styret pålegges å orientere alle eierne i Liljendal 2 om årsaken til at det har vært nødvendig å sette opp dette stengselet, hvor mange av andelseierne som har satt fram dette kravet, hvilken betydning dette har for personer med funksjonsnedsettelse, hvordan vurderinger som er lagt til grunn i forhold til vedtektene i Liljendal 2, og også i forhold til LOD.

SAK 2: Krav om totalforbudet mot bruk av nødutgangene oppheves, og at forholdet til bestemmelsene i HMS skal gjelde.

SAK 3: Den som blir berørt av at heisen ikke går, gis anledning til å ta kontakt direkte med det firmaet som har ansvaret for heisene.

Styrets innstilling: Sak 1: Kjettingen kom opp som markering av at dette er privat eiendom og hindre fremmede som tror dette er offentlig. Kjettingen kan enkelt hektes av.

Kjettingen blir der den er, for å hindre adgang for uvedkommende.

Sak 2: Definisjon av rømningsvei: "Nødutgang eller rømningsvei er navnet på ekstra trappegang, dør eller vindu som kan åpnes, slik at beboere kan rømme fra et rom, en leilighet eller et hus, dersom den ordinære inn/utgangen er blokkert eller røklagt. Nøden er da definert med at en er i fare for liv eller helse, dersom en forblir på stedet. "

Denne teksten tilsier at det ikke er ment å brukes til vanlig utgang, basert på brannforskrifter og HMS.

Dørene må være forsvarlig låst for at uvedkommende ikke skal komme seg inn i bygningen.

Sak 3: Står du inne i heisen ved stopp, kan du ringe nødnummer.

Det er kun styret som har anledning til å ringe heisservice, i henhold til avtaler vi har med heisfirma.

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Berit B. Stenersløykken

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Lars Johnsen

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Cesilie Andreassen

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

John Ingar Høgnes

Leif Vassli

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

11.03.2025

Sameiet Liljendal II

styret

Sameiet Liljendal II - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 695 360	1 153 692	1 695 395	1 807 000
Felleskostnader lik fordeling		409 248	341 712	409 660	467 380
Inntekter garasjer		222 132	619 292	207 192	207 192
Tillegg elektroniske fellesavtaler		498 888	461 496	498 888	397 404
Andre tillegg		0	55 104	1	0
Andre driftsinntekter	1	146 836	245 487	0	0
Sum driftsinntekter		2 972 464	2 876 783	2 811 136	2 878 976
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-63 762	-27 636	-28 200	-56 020
Styrehonorar		-220 000	-196 000	-200 000	-220 000
Forretningsførerhonorar		-135 089	-130 450	-135 090	-139 550
Honorar administrative tjenester		-20 486	-17 146	-17 720	-18 310
Eksterne honorar	3	-19 655	-19 185	-13 650	-15 000
Kontingent/felleskostnader	4	-125 724	-131 170	-207 192	-207 192
Drifts- og serviceavtaler	5	-169 332	-270 053	-157 788	-200 000
Vaktmestertjenester		-202 216	-196 275	-250 000	-250 000
Renholdstjenester		-323 828	-209 284	-220 941	-320 000
Løpende vedlikehold	6	-115 738	-167 000	-147 000	-150 000
Periodisk vedlikehold	7	-363 610	0	-223 197	-225 000
Elektroniske fellesavtaler		-401 100	-495 692	-498 888	-397 404
Forsikring		-242 292	-248 361	-281 150	-247 330
Kommunale tjenester og renovasjon		16 844	-39 437	-28 450	-6 000
Energi, felles		-364 031	-354 496	-244 750	-370 000
Andre driftsutgifter	8	-28 963	-11 062	-28 500	-18 500
Sum driftskostnader		-2 778 982	-2 513 245	-2 682 516	-2 840 306
DRIFTSRESULTAT		193 482	363 537	128 620	38 670
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		37 736	50 169	12 000	30 000
Netto finansposter		37 736	50 169	12 000	30 000
Resultat før skattekostnad		231 218	413 706	140 620	68 670
Ordinært resultat etter skatt		231 218	413 706	140 620	68 670
ÅRSRESULTAT	9, 12	231 218	413 706	140 620	68 670
Disponering av totalresultat:		231 218	413 706	140 620	68 670
Overført til annen egenkapital		231 218	413 706	0	0

Sameiet Liljendal II - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 11	123 200	0
Sum anleggsmidler		123 200	0
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	8 703	7 656
Forskutterte kostnader MBU	10	786 407	722 476
Periodiserte kostnader	10	344 153	258 763
Mellomregning Klare Finans	10	35 518	34 496
Opptjente renter	10	37 736	25 061
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 262 056	1 117 621
Sum omløpsmidler		2 474 572	2 166 073
SUM EIENDELER		2 597 772	2 166 073

Sameiet Liljendal II - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 456 368	1 225 150
Sum egenkapital		1 456 368	1 225 150
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9, 13	123 200	0
Sum avsetninger og forpliktelser		123 200	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		307 084	158 595
Skyldig off. myndigheter		504	0
Forskudd kunder		34 683	34 778
Forskuttede inntekter MBU		431 481	439 923
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 575	0
Påløpte kostnader		240 263	307 328
Annen kortsiktig gjeld		615	299
Sum kortsiktig gjeld		1 018 204	940 923
Sum gjeld		1 141 404	940 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 597 772	2 166 073

Sted: _____, dato: _____

Berit B Stenersløkken
Leder

Lars Johnsen
Styremedlem

Tore Martin Madsø Hauan
Styremedlem

Svein Inge Guldjord
Styremedlem

Bente Kleiven
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømvavgift elbil	94 432	50 094
Ekstrainnbetaling	0	190 893
Viderefakturering	47 004	0
Viderefakturering energi, strøm	5 400	4 500
Sum andre inntekter	146 836	245 487

Viderefakturering gjelder andel installasjon vannmålere.
Viderfakturering energi, strøm gjelder strøm kjellerbod.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	35 049	27 636
Feriepenger	3 575	0
Reisekostnader	138	0
Andre lønnskostnader	25 000	0
Sum personalkostnader	63 762	27 636

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	15 193	19 185
Fakturerte tjenester	4 463	0
Sum eksterne honorarer	19 655	19 185

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder mulighetsanalyse ifbm. sammenslåing av sameiene.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	125 724	131 170
Sum felleskostnad velforening/sameie	125 724	131 170

Sameiet er en del av Sameiet Liljendal Parkeringskjeller hvor sameiet betaler felleskostnader knyttet til parkeringsplassene for kostnader til vedlikehold, forsikring og administrasjon.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	84 032	62 723
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	63 925	174 742
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	0	7 164
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	21 375	25 424
Sum drifts- og serviceavtaler	169 332	270 053

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	35 054	89 104
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	28 796	7 218
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	22 188	13 660
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	28 019	38 538
Reparasjon og vedlikehold uteområde	274	17 451
Reparasjon og vedlikehold annet	1 408	1 029
Sum vedlikehold	115 738	167 000

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	240 410	0
Avsetning fremtidig vedlikehold	123 200	0
Sum periodisk vedlikehold	363 610	0

Periodisk vedlikehold gjelder i all hovedsak innsetting av vannmålere.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	4 975	0
Kontorrekvisita, trykksaker	4 523	1 677
Gaver	0	928
Generalforsamling/årsmøte	4 000	5 000
Kurskostnader	3 500	0
Andre gebyrer	11 683	3 453
Tilskudd bomiljø	155	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	128	0
Andre kostnader	0	3
Sum andre driftsutgifter	28 963	11 062

Andre gebyrer gjelder unødig utrykning brannvesen, avregning Klare Finans, banktranser, e-faktura og avtalegiro.

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	1 225 150	811 444
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	231 218	413 706
Årets endring i disponible midler	231 218	413 706
Disponible midler i periodens slutt	1 456 368	1 225 150
Endring øremerkede midler:		
Totale øremerkede midler i periodens slutt	123 200	0
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-123 200	0
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 456 368	1 225 150

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	123 200	0
Sum øremerkede bankinnskudd	123 200	0
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	4	4
Bankinnskudd	1 262 052	1 117 617
Sum bankinnskudd	1 262 056	1 117 621

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 225 150	811 444
Annen egenkapital 01.01	1 225 150	811 444
Årets resultat	231 218	413 706
Annen egenkapital 31.12	1 456 368	1 225 150
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 456 368	1 225 150

Note 13 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	123 200	0
Sum avsetninger	123 200	0

Resultat og balanse med noter for Sameiet Liljendal II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Liljendal II

Styreleder	Berit B Stenersløykken (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Lars Johnsen (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Tore Martin Madsø Hauan (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Bente Kleiven (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Svein Inge Guldjord (sign.)	28.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LILJENDAL II

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LILJENDAL II.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-03 14:49:31 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 for Sameiet Liljendal II

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

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Berit B Stenersløkken
Styremedlem, Bente Kleiven
Styremedlem, Lars Johnsen
Styremedlem, Svein Inge Guldjord
Styremedlem, Tore Martin Madsø Hauan
Varamedlem, Cesilie Andreassen

Styrets arbeid i siste periode

Styret har i året 2024 avholdt 13 møter og behandlet 27 saker.

Eventuell sammenslåing av Liljendal 1 og Liljendal 2 samt P-kjeller

Arbeidet med å vurdere sammenslåing av våre to sameier og parkeringskjeller har vært en sentral del av styrets arbeid i 2024. Prosessen stoppet imidlertid opp da Liljendal 1 etter ekstraordinært årsmøte ikke ønsket å gå videre med arbeidet.

I forlengelsen av dette arbeides det likevel med forbedring av drift og organisering av felles parkeringskjeller i samarbeid med Liljendal 1. Arbeidet består i å finjustere vedtektene slik at de bedre gjenspeiler virkeligheten av administreringen og ansvarsforholdene der nede. En reduksjon i kostnader er også en ambisjon.

Overgang til hovedmåler

Styret hadde i 2023 inngått avtale med Techem om at de skulle overta alle målere, så som energi / fjernvarme, varmt vann og kaldt vann. TOBB skulle på sin side foreta avregningene til sameierne og næringsbedriftene. Dette ble fullført i løpet av våren 2024. Dette medført at vi slipper å sende inn forbruk av Varmt og kaldt vann til kommunen. Dette førte selvfølgelig til en kostnad for oss, men til gjengjeld får vi mer kontroll på om det har oppstått feil i systemet.

Ny avtale med Telia

Vi fornyet avtalen med Telia om Internett og TV til en lavere pris enn hva vi hadde før, takket være det nye sameiet over gata som hadde fått en pris på 379Kr/mnd. Dette fikk vi også i løpet av våren, og i løpet av sommeren ble det skiftet til nye rutere med bedre egenskaper og med mulighet til å velge plassering som ga bedre dekning i hele leiligheten.

Utebelysning i A3

Vi har hatt et problem som har forfulgt oss lenge, og det er manglende utelys i blokk A3 utenfor inngangsdørene mot gata og på takhagen. Det var en jordfeil i kursen som El-team ikke klarte å finne. Problemet med å finne feilen var at sikringene ikke gikk hver gang. Problemet dukket spesielt opp når det var fuktig vær. Alle lyspunkter ble kontrollert uten hell. Problemet begynte egentlig i 2023 og forfulgte oss lenge inn i 2024, uten at de kunne finne feilen. I løpet av januar gikk de løs problemet igjen, og klarte å finne noe som kunne være en årsak til en jordfeil eller en kortslutning. Men feilen er der fortsatt.

Vanninntrengning i kjelleren

Et annet problem er vanninntrengning i kjelleren. Det går dessverre ut over en sameiers bod. Det var en lekkasje der i 2019, men årsaken ble funnet og rettet på. Nå kom det inn vann etter det store snøfallet med det etterfølgende regnværet på samme sted, men nå kan vi ikke finne hvor vannet kommer inn. Alle mulige tenkelige åpninger er kontrollert eller tettet uten at vi kan si at vi har funnet hvor vannet kommer inn. Det har ikke vært problem her siden 2019, men det store snøfallet med regnværet førte altså til at det kom inn vann.

Vedlikehold og HMS

Styret arbeider kontinuerlig med oppfølging av større og mindre tiltak innenfor dette tema.

Nye H-nummer i oppgangene 2, 4, 6A og 6B, skal gjøre det enklere for uttrykningsetater og andre å finne riktig leilighet ved behov.

Det ble holdt brannøvelse med demo av slokkeutstyr av TBRT den 27.08.24.

Det har vært vurdert videoovervåkning for å bedre sikkerheten/reducere fare for skadeverk på våre områder.

Vedlikehold av heis har blitt utført behovsmessig.

Rabattkode for bestilling av filter til Casa R3/R5 fins både for ACT og ikventilasjon (tidl. filtergrossisten).

Fasaden ble vasket den 20.08.24 når arbeidene med Liljendal 3 og Liljendal 4 nærmet seg slutten.

Stien mot Dalen Hageby ble ryddet og beskjært av kommunen i løpet av våren 2024. Dette arbeidet er ikke ferdigstilt. Det er purret 3 ganger mot kommunen, men det er ikke ferdigstilt.

Regnskap 2024

Regnskapet er gjennomgått og godkjent.

Oppgjør Trym: gjennomgang med Takstforum og representanter fra Styret og Trym, feil utbedret og oppgjør foretatt.

Styret i Sameiet Liljendal II

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2025



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

PER KNUDSEN ARKITEKONTOR AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Ida Berg Hanssen	Saksnummer BYGG-20/80537 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Tor Kalland Wigum	Dato 28.02.2023
---------------------------------------	---	------------------------------------	--------------------

Peder Falcks veg 2, 4, 6, 18, 20, 24 og 26, boligbygg A1 og A3, ferdigattest for tiltak for riving og nybygg to leilighetsbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	6/16/0/0
Bygningsnummer:	300567217, 300567258
Ansvarlig søker:	PER KNUDSEN ARKITEKONTOR AS
Tiltakshaver:	LILJENDAL AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ida Berg Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LILJENDAL AS

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 15.02.2023. Søknaden er komplettert 23.02.2023.

Alle søknadspåliggende arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet flere vedtak i sakene:

- BYGG-20/80537 Peder Falcks veg 2, 4, 6, 18, 20, 24 og 26, boligbygg A1 og A3, tiltak for riving og nybygg to leilighetsbygg
- BYGG-17/80914 Peder Falcks veg 2, 4, 6, 18, 20, 24 og 26, boligbygg A1 og A3, tiltak for riving og nybygg to leilighetsbygg
- 16/13268 Leangen Senterområde A1 og A3, søknad om rammetillatelse til tiltak for riving og nybygg

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

Peder Falcks veg 2

Nabolaget Lademoen østre/Dalen hageby - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Strindheim	4 min
Totalt 15 ulike linjer	
0.3 km	
Leangen stasjon	11 min
Linje R60, R70	
0.8 km	
Trondheim S	5 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	
3.9 km	
Dronningens gate 62	11 min
Linje 9	
4.9 km	
Trondheim Værnes	24 min

Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.)	7 min
558 elever, 27 klasser	
0.6 km	
Lilleby skole (1-7 kl.)	17 min
216 elever, 17 klasser	
1.3 km	
Trondheim Montessoriskole (1-7 kl.)	24 min
48 elever, 4 klasser	
1.8 km	
Trondheim idrettsungdomsskole (8-1...	18 min
90 elever, 3 klasser	
1.3 km	
Rosenborg skole (8-10 kl.)	5 min
539 elever, 38 klasser	
2.4 km	
Lukas videregående skole	24 min
80 elever, 8 klasser	
1.8 km	
Strinda videregående skole	7 min
1150 elever, 17 klasser	
3.2 km	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

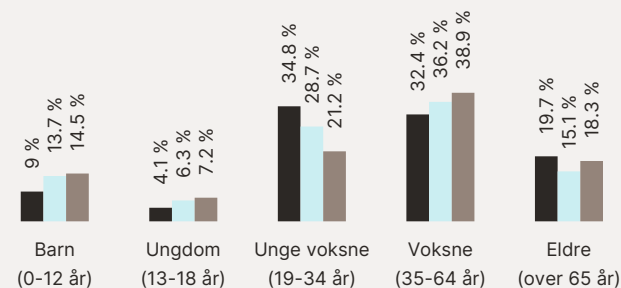


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lademoen østre/Dalen hage...	1 128	650
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dronning Mauds Minne barnehage (0...	7 min
59 barn	
0.5 km	
Saxenberg barnehage (1-5 år)	9 min
36 barn	
0.7 km	
Aurora Baldershage barnehage (1-5 ...	14 min
64 barn	
1.1 km	

Dagligvare

Rema 1000 Liljendal	3 min
PostNord	
0.2 km	
Coop Mega Sirkus Shopping	4 min

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

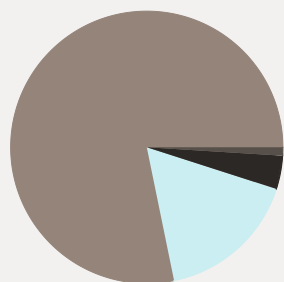


Gateparkering
Lett 80/100

Sport

⊕ Dr.Mauds minne - gymsal Aktivitetshall	7 min	0.5 km
⊕ Strindheim skole Aktivitetshall, ballspill	7 min	0.6 km
🚶 Impuls Treningssenter Leangen	1 min	
🚶 3T-Leangen	8 min	

Boligmasse



- 4% enebolig
- 17% rekkehus
- 79% blokk
- 1% annet

«Fint nabolag med kort gangvei til stor plen, Sirkus shopping og City Lade. Mange busser som går forbi som gjør det veldig enkelt med kollektiv transport.»

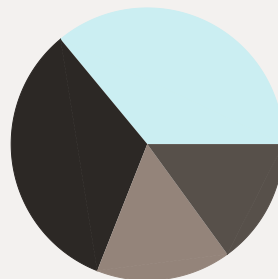
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

🛒 Sirkus Shopping	4 min
📦 Vitusapotek Sirkus Shopping	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



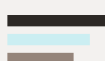
Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

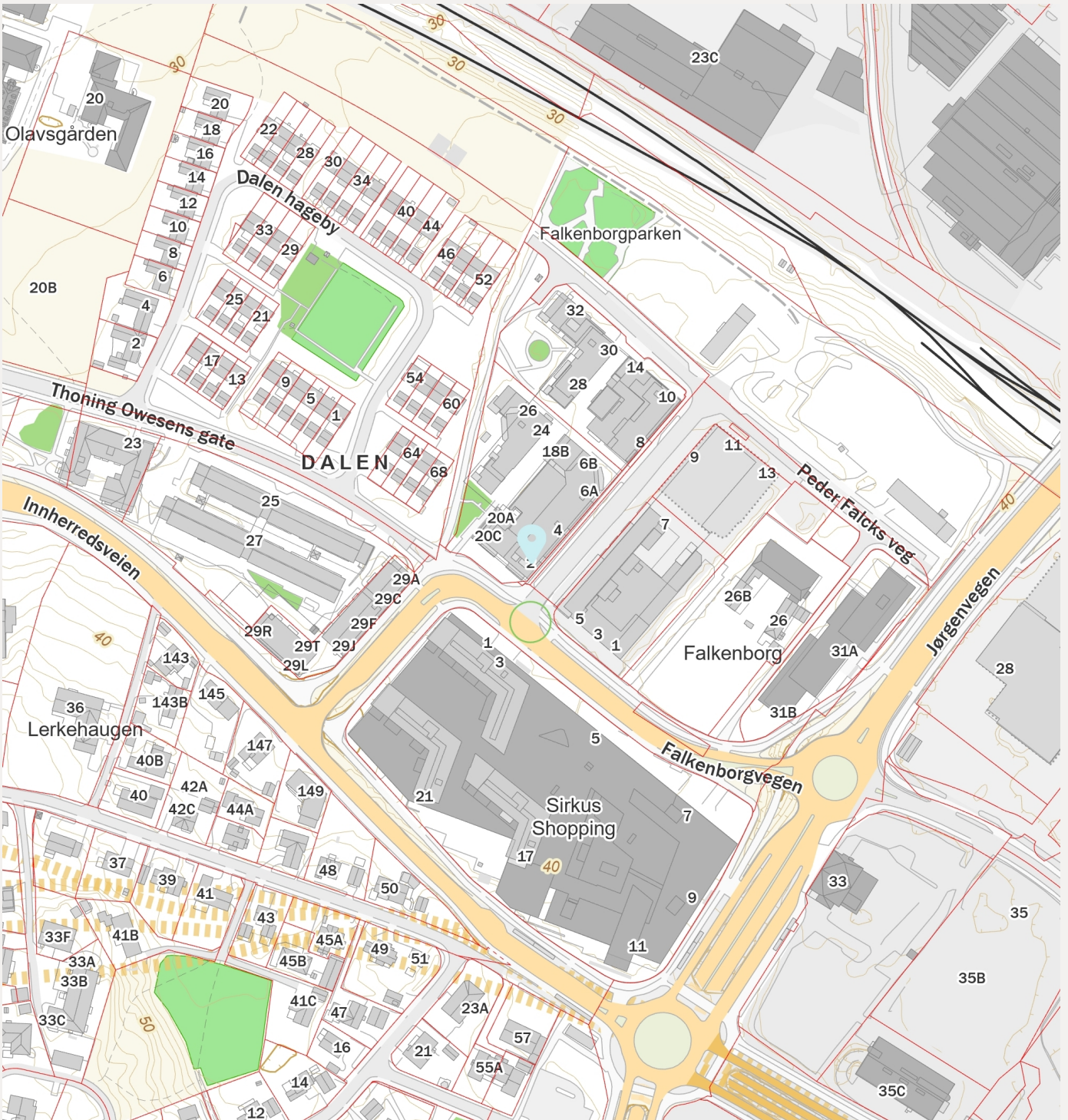


0% 47%

- Lademoen østre/Dalen hageby
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Liljendal II torsdag 18.04.2024 kl. 18:00 - Dronning Mauds Minne - auditorium nr. 220.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Andreas Hjellbakk

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Andreas Hjellbakk

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

Vedtak:

Valgt ble: Lars Jonsen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett:26

Antall fullmakter:3

Totalt stemmeberettigede:29

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Opprettelse av vedlikeholdsavsetning

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtak:

Forslag vedtatt enstemmig.

2.4 Vedlikeholdsavsetning 2023

Basert på årsresultatet i 2023, foreslås det å avsette kr 123 200 til fremtidig vedlikehold.

Forslag til vedtak:

Det vedtas å foreta avsetning til vedlikehold på kr 123 200, samme beløp overføres også til bankkonto for øremerkede midler.

Vedtak:

Forslag vedtatt enstemmig.

2.5 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styret foreslår å øke styrehonoraret fra 200 000,- til 220 000,-

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 220 000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Filter

Det ble på siste årsmøte vedtatt å si opp filteravtalen vi hadde med Aircomfort.

Vi opplever gjennom året at det å skifte filter i leiligheten er viktig for et godt innemiljø. Det er noen av beboerne i Liljendal 2 som vurderer den opprinnelige ordningen, med felles bestilling som enklere og bedre for beboerne. Dette ift det som ble vedtatt på forrige årsmøte. I tillegg sikrer den at miljøet i leiligheten blir godt tatt vare på.

Vi oppfatter også at markedet for filter er slik at kvaliteten fra leverandørene kan variere sterkt. Dette gjør det utfordrende for beboerne å ta riktige og gode valg.

Om vi tar dette inn i en fellesbestilling vil det være et nullspill, der kostnaden inn til Sameiets økonomi, vil være betalt av beboerne i sin helhet.

Vi vil likevel legge til at vi ikke ser noen reduksjonen til beboerne i det tiltaket styret har gjennomført hverken i resultatet for 2023, eller en eventuell virkning i budsjettet for 2024.

Forslag til årsmøte;

Det dokumenteres hvilken virkning tiltaket fra siste årsmøte har hatt for 2023, eller for budsjettet 2024.

Felles bestilling av filter blir tatt inn igjen som en del av styret i sameiet sin oppgave.

John Høgnes Frode Størdal

Vedtak:

Forslag vedtatt.

5.2 Informasjonsskriv fra styret. Endring av felleskostnader fra 01.01.2024

Til styret i sameiet Liljendal 2 – Forslag til årsmøte

Viser til informasjonsskriv under ift budsjettarbeidet til styret.

I reguleringen av felleskostnadene belastet pr leilighet, fremkommer det at det for 2024 er lagt inn en økning for leilighetene med;

Mellom kr. 278,- og kr. 457,- med referanse hhv til de minste og de største leilighetene. Dette er endringer i kostnader som virker i det lange løp, og som sannsynligvis vil være en ramme for hvordan dette gjennomføres senere år.

For å ta stilling til endringen og styrets vurdering, ber vi om følgende framlagt og dokumentert på årsmøte;

Forslag:

Det legges fram skriftlig og fullt åpent

Hvilke kriterier som legges til grunn for fordelingen av kostnadene på leilighetene
Hvordan dette slår ut for de enkelte leilighetene (listen over leiligheter som viser økning ift 2023)

Om noe er uklart, ta kontakt i god tid før årsmøte.

Mvh

Berit og Frode Størdal

Forslag til vedtak:

Har ingen forslag til vedtak da vi ikke kjenner grunnlaget for økningen.

Vedtak:

Tatt til orientering

6. Valg

6.1 2 styremedlemmer for 2 år

På valg:

Svein Inge Guldjord
John Gunnar Hofstad

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Svein Inge Guldjord

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Tore Martin Madsø Hauan

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Tore Martin Madsø Hauan

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Cesilie Andreassen

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:

John Ingar Høgnnes

Leif Vassli

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble: John Ingar Høgnnes

Valgt som valgkomite for 1 år ble: Leif Vassli

Protokoll for Sameiet Liljendal II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Andreas Hjellbakk (sign.)	18.04.2024
Sekretær	Andreas Hjellbakk (sign.)	18.04.2024
Protokollvitne	Andreas Hjellbakk (sign.)	18.04.2024
Protokollvitne	Lars Johnsen (sign.)	20.04.2024

Peder Falcks veg 2 7044 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2018

BRA: 84 m²

BRA-i: 79 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

14

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27970>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.3.2025

Rapportdato
7.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Leif Jørgen Sjøhagen (død)

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: Datter Anne-Lise Sjøhagen var til stede som representant.

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tommy Sandersen Telefon: 45228072
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: ts@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og byggmester

Informasjon om boligen

Adresse: Peder Falcks veg 2, 7044 Trondheim

Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 6 Bruksnr: 16 Festenr:
Seksjonsnr: 16 Andelsnr: Leilighetsnr: H0403

Byggeår: 2018 - Kilde: webmatrikkelen.

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er etablert i 4.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig kledd med fasadeplater og betongelementer. Taket er et flatt tak og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	79	79	0	0	11
Kjeller - bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	84	79	5	0	11

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	79	76	3	Entre, kjøkken, stue, gang, bad og 2 soverom.	Bod.
Totalt m²	79	76	3		

Kommentar til arealberegning

Det er framvist en bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Alle innhukk/innsmyg i vinduer og dører med gangbart gulvareal og høyde over 1,9 m er medregner i BRA, dette utgjør ca 1,5m²

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	
Ingen avvik registreres.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Heve skyvdør på stue med 3-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Utover noe mindre utvendig malingsavflassing på heve/skyvedør så registreres ingen vesentlige avvik. Det anbefales lokal overflatebehandling på deler av heve/skyvedør.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
------	-------------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
---	-----

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkken framstår med normal bruksslitasje, ingen avvik registreres.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.5 Lovlighet

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

Kontrollerte byggetegninger er datert 16.03.16.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest er datert 28.02.2023.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
<p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Ingen avvik registreres.</p>	
TG-1	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Vannfordelerskap og stoppekran er lokalisert på badetrom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen avvik registreres.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er lokalisert i innvendig bod.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er installert solskjerm i 2025.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-1
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	

6.9 Vannbåren varme

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

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert over kjøkkenvifte.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Det er ikke kjent om det er gjort arbeider på anlegget.	
Når var siste service på anlegget?	
Det foreligger ingen servicehistorikk.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjonen fungerer som tiltenkt.	

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

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

Oppsummering av overflater

TG-1

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Det registreres noen mindre riss i flisefuger i dusjsonen, forholdet framstår ikke av konstruksjonsmessig betydning. Ingen vesentlige avvik registreres.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Ingen avvik registreres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne? Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det er ingen synlig avrenning fra innebygd toalett, slike baderomskabiner har godkjent løsning med avrenning fra undersiden av veggmontert toalett.

Ingen avvik registreres.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

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

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant