

Dakota 10C

Innhold

5

Velkommen til Dakota 10C

6

Nøkkelinformasjon

26

Eiendommen

34

Tekniske dokumenter



Rekkehusene i Dakota er tegnet av det anerkjente Oslo-kontoret Lund Hagem arkitekter. Fasadene har en stram og moderne utforming, med gode bygningstekniske løsninger som krever lite vedlikehold: Fasadeplater og vinduer er vedlikeholdsfrie.

Velkommen til

Dakota 10C



Velkommen til Dakota 10 c - et strøket rekkehus på 108m2 BRA-i med strålende beliggenhet i feltet.

Dakota 10C

Prisantydning	7 250 000
Omkostninger	182 340
Totalpris	7 432 340
Fellesutgifter	3 264 pr. mnd.
Bruksareal	113 m ²
BRA-i	108 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA-b	0
TBA	20 m ²
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	2 697 m ²
Byggeår	2016





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



Kristian Kattem-Olsen

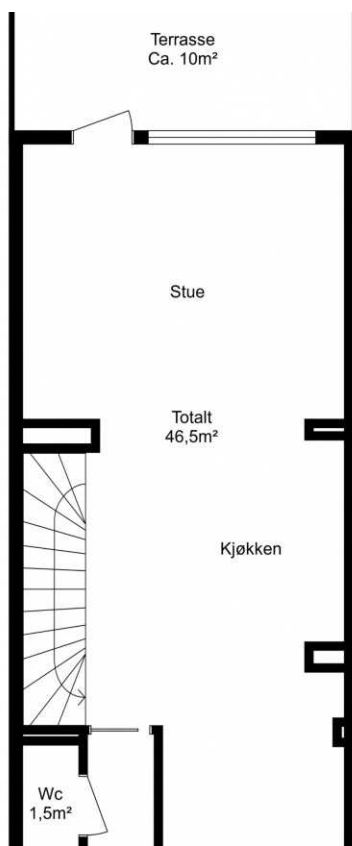
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

91661581

kko@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Planskisse 1 etasje.



Stue, kjøkken og spisestue i delvis åpen løsning på totalt 46,5m². Alt malt opp i delikate farger.



1 etasjen preges av godt gjennomlys fra store vindusflater. Det er balansert ventilasjon i boligen som sikrer god komfort.



Hyggelig krok under trappa som kan romme både arbeidsplass og oppbevaring.



Pent kjøkken med innredning fra JKE design med integrerte hvitevarer.



Praktisk kjøkkenøy gir ekstra arbeidsplass på kjøkkenet, i tillegg til en hyggelig spiseplass. Det er skiftet til benkeplate i heltre eik, i tillegg har Nidarvoll Trevare bygd plassbygde hyller for ekstra oppbevaring.



Siden byggeår er det bl.a. skiftet til induksjonsovn med booster-funksjon på alle plater, det er også lagt flis mellom benk og overskap.



Spiletapet i bambus gir en lun og fin kontrast på stua.



Arealet i 1 etasje oppleves luftig og lyst takket være de store vindusflatene og det gode gjennomlyset.





Plassbygde hyller fra Nidarvoll trevare gir gode oppbevaringsmuligheter på stue, samtidig som de naturlig deler inn i soner; stue og kjøkkenbenk blir skjermet fra hverandre, uten at man mister gjennomlyset som er en viktig kvalitet i 1.etasje.





Hyggelig krok for spisestue malt i behagelig, men oppkvikkende grøntone.





Yttergangen er 4,5m2 med god garderobeplass for både klær og sko.

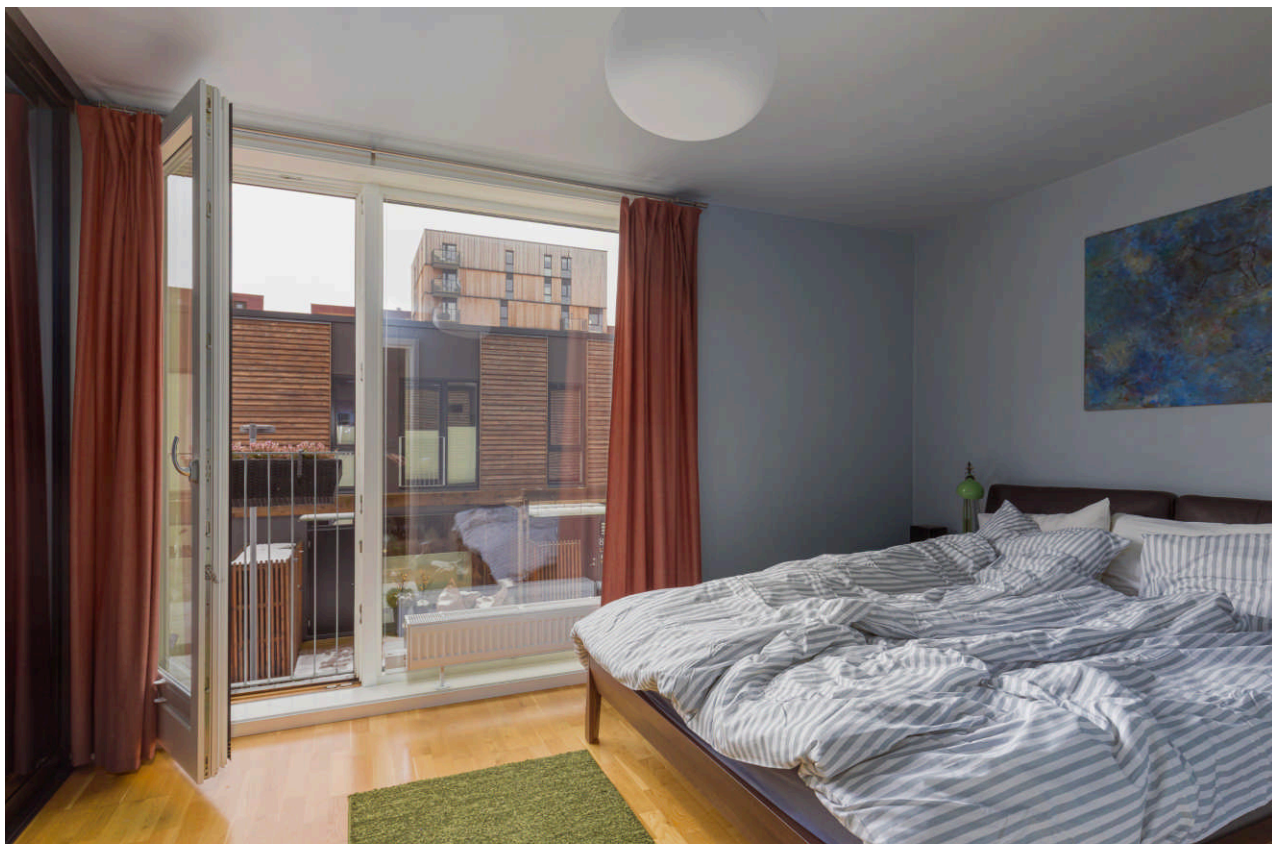


Nyoppusset bad (2025) med ny membran og nye fliser. Innredning fra byggeår med dobbel servant.

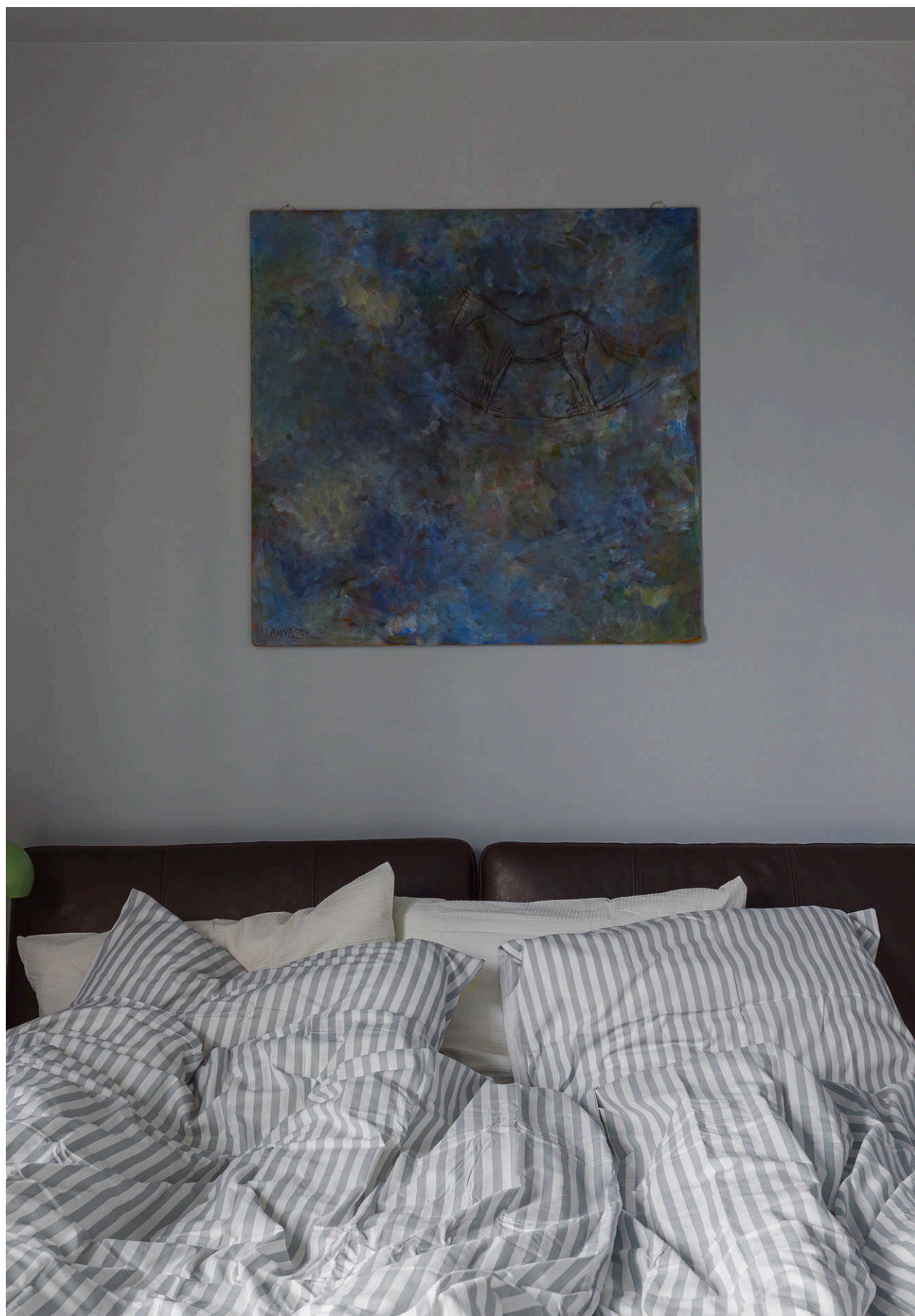




Gaderobeplass.



Romslig hovedsoverom på 13m2 med fransk balkong, perfekt for evt. lufting av dyner.





Soverom II på 10,5m² - plassbygd køyeseng kan medfølge om ønskelig. Også her er det fransk balkong.



God plass til arbeidspult på rommet.





Soverom III er på 7m2.





Fra gangen i 2 etasje, her er det satt inn spotter i tak som tilvalg fra byggeår. Her er det både bod og teknisk rom.



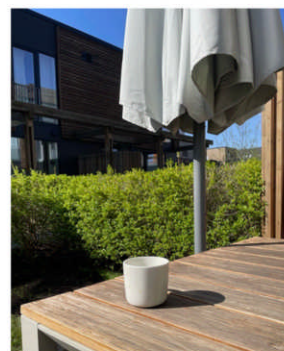
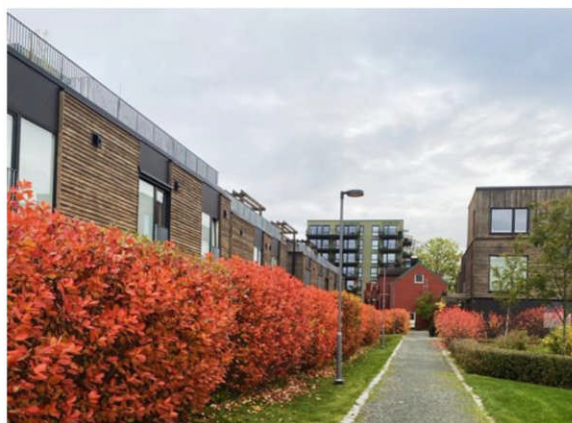
Kjekk bod på 3m2 i 2 etasje.



På den solrike og skjermede uteplassen mot sør kan man spise både frokost, lunsj og middag i sola på sommeren.



Plass til sittegruppe ved inngangspartiet.



Selgers bilder

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 113,0 m²

- BRA-i: 108,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 20,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beliggenhet

Rekkehuset ligger i et særdeles attraktivt område. Ingen andre steder i Trondheim får du en så god miks av det urbane, samtidig som du lever skjermet for trafikk. Du er skjermet fra trafikk fra bebyggelsen rundt, og parkering er lagt i et stort felles garasjeanlegg. Barnevennlig uteområde med gressplen, lekestativ og Maskinparken. Dersom du går eller sykler litt lengre så kan du enkelt nå Ladeparken, badeplassen i Korsvika og idrettsanlegget på Ladesletta. Ladestien ligger også tett på området, og er en av byens mest populære turstier.

Lilleby er transformert til en grønn bydel med mange boliger, og nærhet til alt av fasiliteter og et meget godt tilbud for alternative transportmetoder. I området har du blant annet:

Metro busstasjon - 3 min gange

Bysykel stasjon - 1 min gange

Lilleby togstasjon - 6 min gange

Det er også sjelden du må gå særlig langt for å finne en ledig el-sparkesykel.

SKOLE

Til Lilleby skole (1.-7. klasse) er det 3 min gange, og til Lade skole er det 10 min. gange. Det er flere barnehager i området med inntil 15 min gange fra rekkehuset.

EN NY BYDEL

Nordr, som er utvikler hele området, beskriver

beliggenheten slik:

Det unike med beliggenheten til Lilleby er at du får i pose og sekk. Her kan du leve et urbant byliv, samtidig som du bor i et skjermet og bilfritt område. Utbyggingen av Lilleby er en utvidelse av den sentrumsnære bebyggelsen. Her kan du bo sentralt i byen, med gangavstand til både dagligvare, shopping, turområder, skole, barnehage, bussholdeplasser og andre viktige servicefunksjoner. På over 100 mål skal det bygges 1100 rekkehus og leiligheter. Boligene vil være omgitt av hele 38 mål med parkområder. I tillegg blir det hageparseller, felles takterrasser og utearealer. Lilleby er et bilfritt område med parkeringsplasser i kjeller eller utenfor boligområdet.

OMRÅDETS HISTORIE

Historien om Lilleby er en stolt industrihistorie, med bl.a. Skandinavias største ståtaufabrikk som eksporterte til over 30 land. Industrieventyret er over i det området, men området har mye spennende: Les mer mer:

<https://www.nyelilleby.no/om+lilleby/historien.html>

Innhold

- Etasje: Gang, wc og stue/spisestue/kjøkken.
 - Etasje: Gang, badrom og 3 soverom. Bod og tek.rom.
- I tillegg garasjeplass og sportsbod i garasjekjeller på ca 5m².

Oppussing

Utbedringer/oppgraderinger selger har gjort siden 2016:

- Elbil-lader i kjeller (2024)
- Ekstra veggutak el under trapp (2024)
- Årlig skifte av ventilasjonsfilter for balansert ventilasjon (ordning/abonnement kan overføres til ny eier hvis ønskelig)
- Hagebenk integrert i spilevegger (sør)
- Blomsterkasse i spiler med espalier (nord)
- Eikehylle i spisestuevindue
- Flis over kjøkkenbenk (2020)
- Oppgradering bad (2025), se takstrapport

Adkomst

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

Parkering

Seksjonen disponerer én biloppstillingplass i felles, oppvarmet p-kjeller.

Felles p-kjeller er organisert som et eget realsameie. Gebyr for parkering er kr 363,- pr. mnd. og er inkludert i felleskostnader for sameiet.

Selgers egenerklærings skjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

• Det har vært ett påvist tilfelle i annen rekke, (nr. 14, ikke samme byggetrinn) for 5 år siden, men ikke nr.10.

Tilleggskommentar: Det ble iverksatt tiltak for alle rekkehusene for å være føre var. Det har ikke vært noen nye tilfeller siden da.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport **OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT**

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 2

TG 1: 20

TG 2: 0

TG 3: 0

TG IU: 2

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:
Renner og nedløp: Det er etablert innvendig avrenning fra utvendig takflater. Dette er ikke tilgjengelig for kontroll. Anbefalte tiltak Det er svært viktig med regelmessig rengjøring av taksluk for å sikre tiltenkt funksjon.

Våtrom: Baderom: Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det vurderes å ikke være hensiktsmessig med fuktsøk i flislagte overflater.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og boligen er utvendig kledd med trekledning og fasadeplater. Vinduer og balkongdører fremstår med 3-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og er utvendig

tekket med asfaltpapp

Tomt

Denne tomten er eiet.
2697,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 25.10.2016. Midlertidig brukstillatelse gjelder for ladeveien 11, 25 rekkehus. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:

- Utomhus
- Rekkehus
- Kjeller
- Rør
- Brann

Det gjøres oppmerksom på at i tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Offentlig myndighet kan i disse tilfeller vurdere ulovlighetsoppfølging, for å få brakt byggetiltakene i samsvar med godkjent søknad/lovens krav. Konferer megler for mer informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med fjernvarme.

Energikarakter: B - Grønn

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 7 250 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

181 250,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

10 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

7 446 040,- Totalpris inkl. omkostninger og

fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 3 264,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

A konto fjernvarme: kr 864,-

Felleskostnader: kr 1 083,-

Tilleggsytelser: TV/Bredbånd: kr 499,-

Kontigent utomhus: kr 360,-

Bod : kr 95,-

Parkering: kr 363,-

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2025 er stipulert til kr. 17 010,-. Det er 12 terminer i året. Årsgebyr er beregnet ut ifra terminbeløp i termin 1.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 20 992,- pr. 20.03.2025.

Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 832 446,00.

Sekundær formuesverdi kr. 7 329 785,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Offentlige forhold

Sameiet

Sameiet Konsul Lorcks Hage 2, Orgnr:

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenr. SP1333284.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:

Driftsinntekter kr. 979 668,-

Driftskostnader kr. 710 697,-

Årsresultat kr. 130 594,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

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

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.

- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.

- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

- Det må også søkes styregodkjenning for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenneparabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.

- En seksjonseier kan Med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. styret kan bare nekte å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.

- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. en seksjonseier Med nedsatt

funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren Med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Regulering

Området er regulert til boligformål. Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 878353, tgl. 27.09.2016 - Seksjonering
SNR: 18

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 108 / 3088

Dnr. 999334, tgl. 31.10.2016 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om tekniske anlegg
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Fast inventar

- Skoskap entre: kan medfølge hvis ønskelig
- Køyesenger barnerom: spesialbygde, kan medfølge hvis ønskelig
- Garderobeskap (gult, på barnerom): kan medfølge hvis ønskelig
- Spesialbygde hyller stue og kjøkken: medfølger
- Veggskap ved spisebord: kan medfølge hvis ønskelig

Belysning i tak – medfølger ikke:

- Lampe over stuebord
- Lampe over kjøkkenøy (sukkerbit-tilkobling)
- Lamper over spisebord
- Lampe hovedsoverom (sukkerbit-tilkobling)
- Lampe barnerom 1 (sukkerbit-tilkobling)

Belysning i tak – medfølger:

- WC 1.etg (plafond)
- Barnerom 2 (plafond)
- Bod 2 etg. (plafond)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtagelse, så gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseieendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer

derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Kristian Kattem-Olsen per e-post kko@nylanderpartners.no eller sms: +47 91 66 15 81. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Astrid Skogvang og Torbjørn Netland.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Dakota 10C.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 415, bnr. 194, snr. 18 i Trondheim.

Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 1250029.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,700 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 40 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 890,00
Digitale oppdragstjenester: 2 190,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Utleddsgebyr pr. stk: 850,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglernes vederlag er avtalt til ,

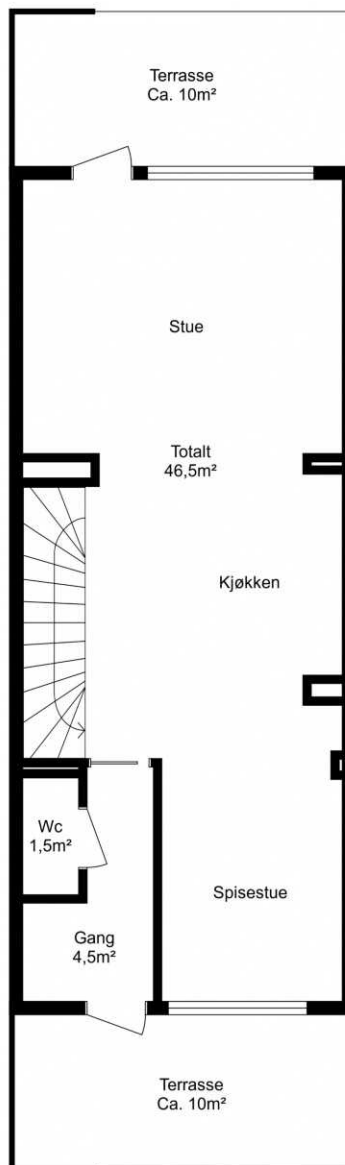
Ansvarlig megler er Kristian Kattem-Olsen / +47 91 66 15 81/ kko@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 01.04.2025

Tekniske dokumenter

Dakota 10C

1. Etasje



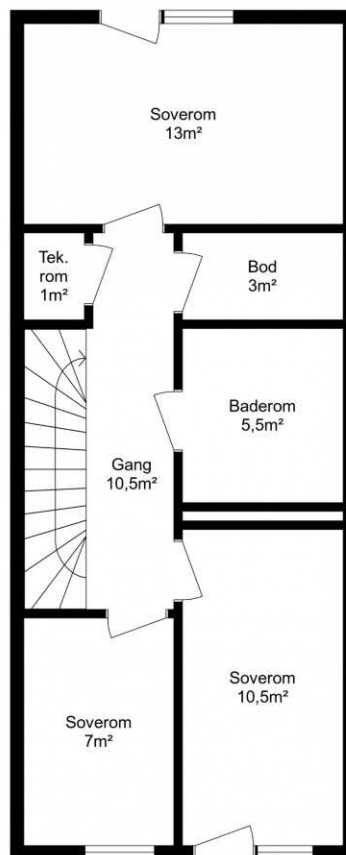
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Dakota 10C

2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1250029		
Adresse	Dakota 10C		
Postnummer	7066	Poststed	Trondheim
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8år3mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF Forsikring	Polise/avtalenr.	SP1333284
Selger1fornavn	Astrid	Selger1etternavn	Skogvang
Selger2fornavn	Torbjørn	Selger2etternavn	Netland

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ibb med takst ved salg av bolig mars 2025 ble det av takstmann funnet sprekk i to flis og en løs flis i dusj. Disse ble anbefalt skiftet, og da disse ble fjernet, ble det avdekket skade på membranen bak.

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

Firmanavn

MT Flis AS (kontaktperson Sigurd Svarvarsson)

Redegjør for hva som er gjort og når

Ref. pkt 1: Skade på membran ble utbedret, og det ble lagt ny i hele rommet. Ny flis på gulv og alle vegger. Utført mars 2025.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det ble lagt ny smøremembran i hele badet, gulv og alle vegger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført 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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

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

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ 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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det har vært ett påvist tilfelle i annen rekke, (nr. 14, ikke samme byggetrinn) for 5 år siden, men ikke nr.10

Tilleggskommentar

Det ble iverksatt tiltak for alle rekkehusene for å være føre var. Det har ikke vært noen nye tilfeller siden da.

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 overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett opptigende 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet 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 tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Netland, Torbjørn

Signert av

Skogvang, Astrid

Signert av



Dakota 10C 7066 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2016

BRA: 113 m²

BRA-i: 108 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

20

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

2



GNR: 415 BNR: 194 SNR: 18

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no
48257022

Dakota 10C
7066 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27190>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. 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

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er etablert innvendig avrenning fra utvendig takflater. Dette er ikke tilgjengelig for kontroll.

Anbefalte tiltak

Det er svært viktig med regelmessig rengjøring av taksluk for å sikre tiltenkt funksjon.

Våtrom: Baderom

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det vurderes å ikke være hensiktsmessig med fuktsøk i flislagte overflater.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.2.2025

Rapportdato
14.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Torbjørn Netland
Navn: Astrid Skogvang

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve Telefon: 48257022
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: alexander@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Dakota 10C, 7066 Trondheim
Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 415 Bruksnr: 194 Festenr:
Seksjonsnr: 18 Andelsnr:
Byggeår: 2016
Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og boligen er utvendig kledd med trekledning og fasadeplater. Vinduer og balkongdører fremstår med 3-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og er utvendig tekket med asfaltpapp.

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 byggt teknisk 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)
1. etasje	54	54	0	0	20
2. etasje	54	54	0	0	0
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	113	108	5	0	20

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	54	54	0	Gang, wc og stue/spisestue/kjøkken.	Ingen.
2. etasje	54	49	5	Gang, badrom og 3 soverom.	Bod og tek.rom.
Totalt m²	108	103	5		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Boligen er oppført på støpt grunnmur over underliggende garasjeanlegg.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	
TG-1	
Det er ikke påvist negative avvik ved boligens utvendige fuktsikring.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Boligen er oppført på støpt grunnmur over underliggende garasjeanlegg.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-1	
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke utført vesentlige arbeider utover normalt vedlikehold.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvik?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen dekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens terrasser.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Boligens vinduer og balkongdører fremstår med 3-lags glass.

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**

Det er ikke påvist negative avvik.

6.5 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning, Fasadeplater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Det er ikke utført vesentlige arbeider utover normalt vedlikehold.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ikke kontrollerbart

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger**TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens utvendige fasader.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Konstruksjonen fremstår i lukket utførelse og kontrollen ble derfor begrenset. Det forutsettes riktig oppbygning og man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner. Dette lar seg ikke påvist uten destruktive inngrep, noe som ikke er utført. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik. Konstruksjonen vurderes derfor å fungere som tiltenkt.	
TG-1	

6.7 Renner og nedløp

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-IU	
Det er etablert innvendig avrenning fra utvendig takflater. Dette er ikke tilgjengelig for kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er svært viktig med regelmessig rengjøring av taksluk for å sikre tiltenkt funksjon.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	På tak
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Nei
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.9 Takteking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av takteking	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens utvendige takteking.	

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe mindre skjevheter og svanker.	

6.11 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
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens kjøkkeninnredning.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.12 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.13 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei, annen godkjent løsning
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens toalettrom.	

6.14 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er oppført i tre og fremstår i lukket utførelse.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens innvendige trapp.	

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
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
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er installert elbil-lader og ekstra stikkontakt i 1.etg	
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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
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 forenklete 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. Det er ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved boligens elektriske anlegg.	

6.18 Vannbåren varme

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

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er foretatt rens av anlegget i 2024. Utover dette er det foretatt regelmessig skifte av filter.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke foretatt service utover rens av anlegget i 2024.	
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
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.20 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-0
Baderommets overflater er fra 2025. Det er ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik ved baderommets overflater.	

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-0
I forbindelse med utbedring av tidligere skader på overflater og tettesjikt, er det det nylig etablert nytt tettesjikt. Det er fremlagt dokumentasjon på utførelse.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.	

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. Det vurderes å ikke være hensiktsmessig med fuktsøk i flislagte overflater.	

Dokumentasjon

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

6.21 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.22 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.24 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.25 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Varmesentral

Tilgjengelighet

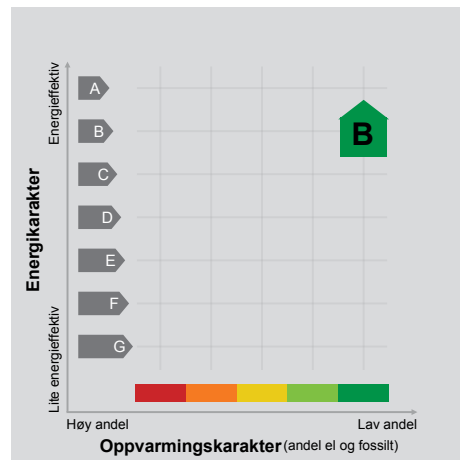
Ikke relevant

6.27 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Adresse	Dakota 10C
Postnummer	7066
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	415
Bruksnummer	194
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	300503559
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-94404
Dato	19.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 8 045 kWh pr. år

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

6 443 kWh elektrisitet	1 602 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Slå el.apparater helt av

- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	108
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

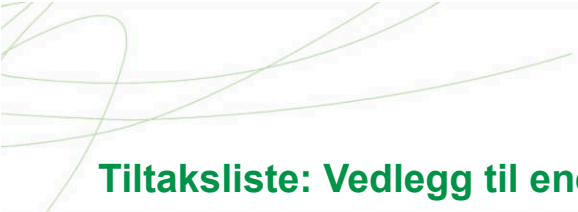
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 5: 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 den 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 6: 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 7: 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 8: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak utendørs**Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

Dakota 10C

Nabolaget Lilleby - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Ladeveien	6 min
Linje 2, 54, 106	0.5 km
Lilleby stasjon	8 min
Linje R60, R70	0.6 km
Trondheim S	6 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	2.7 km
Dronningens gate 62	11 min
Linje 9	3.7 km
Trondheim Værnes	29 min

Skoler

Lilleby skole (1-7 kl.)	5 min
216 elever, 17 klasser	0.4 km
Lade skole (1-10 kl.)	15 min
663 elever, 36 klasser	1.1 km
Strindheim skole (1-7 kl.)	19 min
558 elever, 27 klasser	1.5 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.)	26 min
269 elever, 15 klasser	1.9 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-1...23 min	
90 elever, 3 klasser	1.8 km
Bybroen videregående skole	8 min
210 elever	3.1 km
Lukas videregående skole	8 min
80 elever, 8 klasser	3.7 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

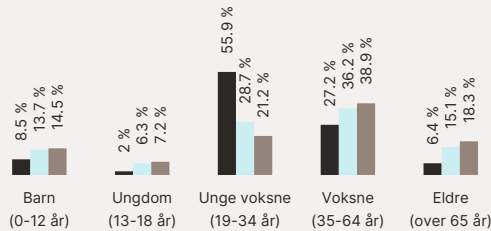


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Dronning Mauds Minne barnehage (0... 9 min	
59 barn	0.7 km
Voldsminde barnehage (1-5 år)	13 min
44 barn	1 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5 ...15 min	
41 barn	1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Lilleby	4 min
PostNord	0.3 km
Kiwi Lilleby	5 min
PostNord	0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe ne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

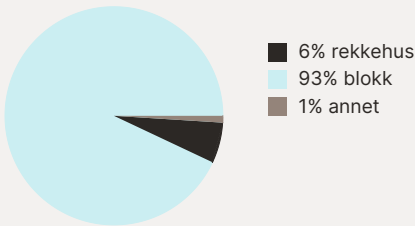
- 1. Egen bil
- 2. Buss
- 3. Sykkel

- Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100
- Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100
- Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

Sport

- Jarlebanen - kgb
Fotball 6 min 0.5 km
- Lilleby skole
Aktivitetshall, ballspill 6 min 0.5 km
- Flex Gym 7 min
- 3T-Lade 12 min

Boligmasse



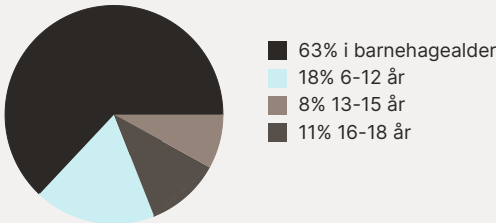
«Stille, rolig, nært det meste»
Sitat fra en lokalkjent



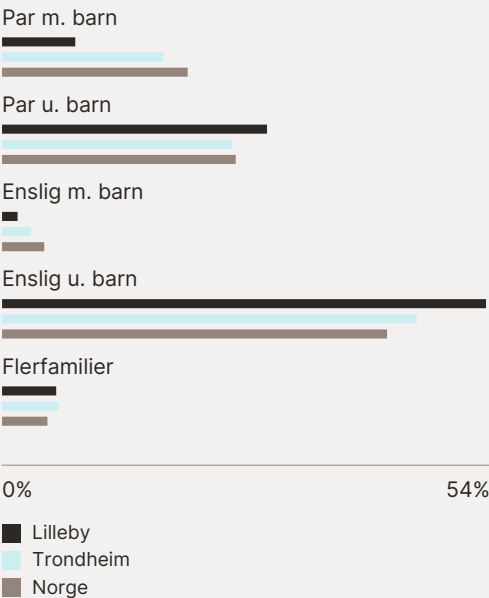
Varer/Tjenester

- City Lade 11 min
- Apotek 1 Elefanten Lade 11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

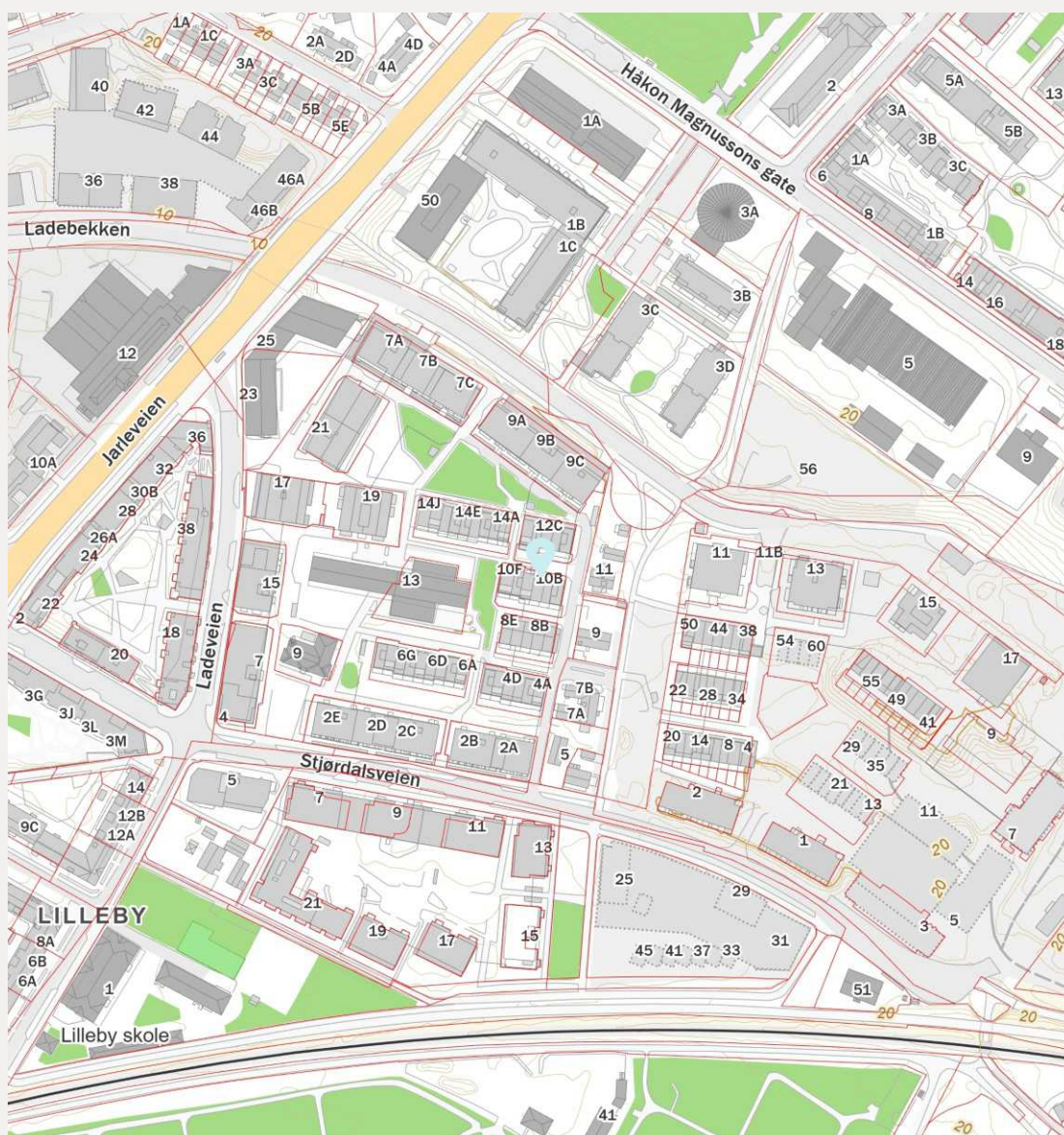
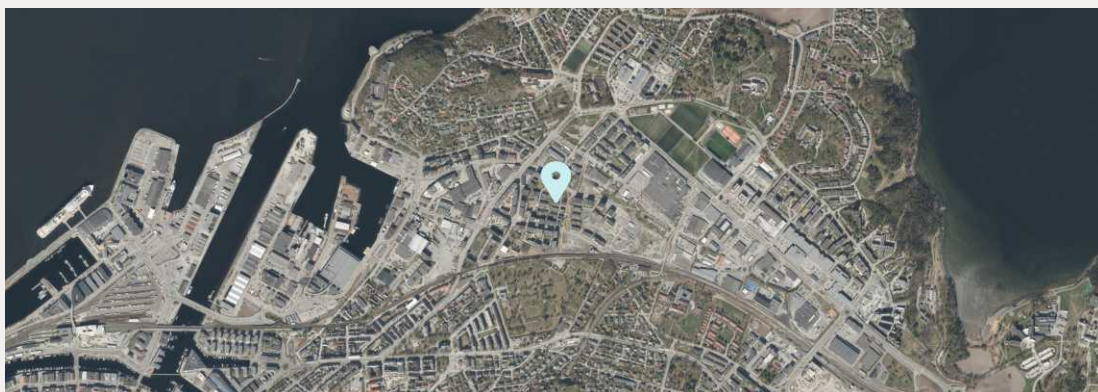


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Reguleringsplaner

Eiendom:

Gnr: 415

Bnr: 194

Fnr: 0

Snr: 18

Adresse:

Dakota 10C

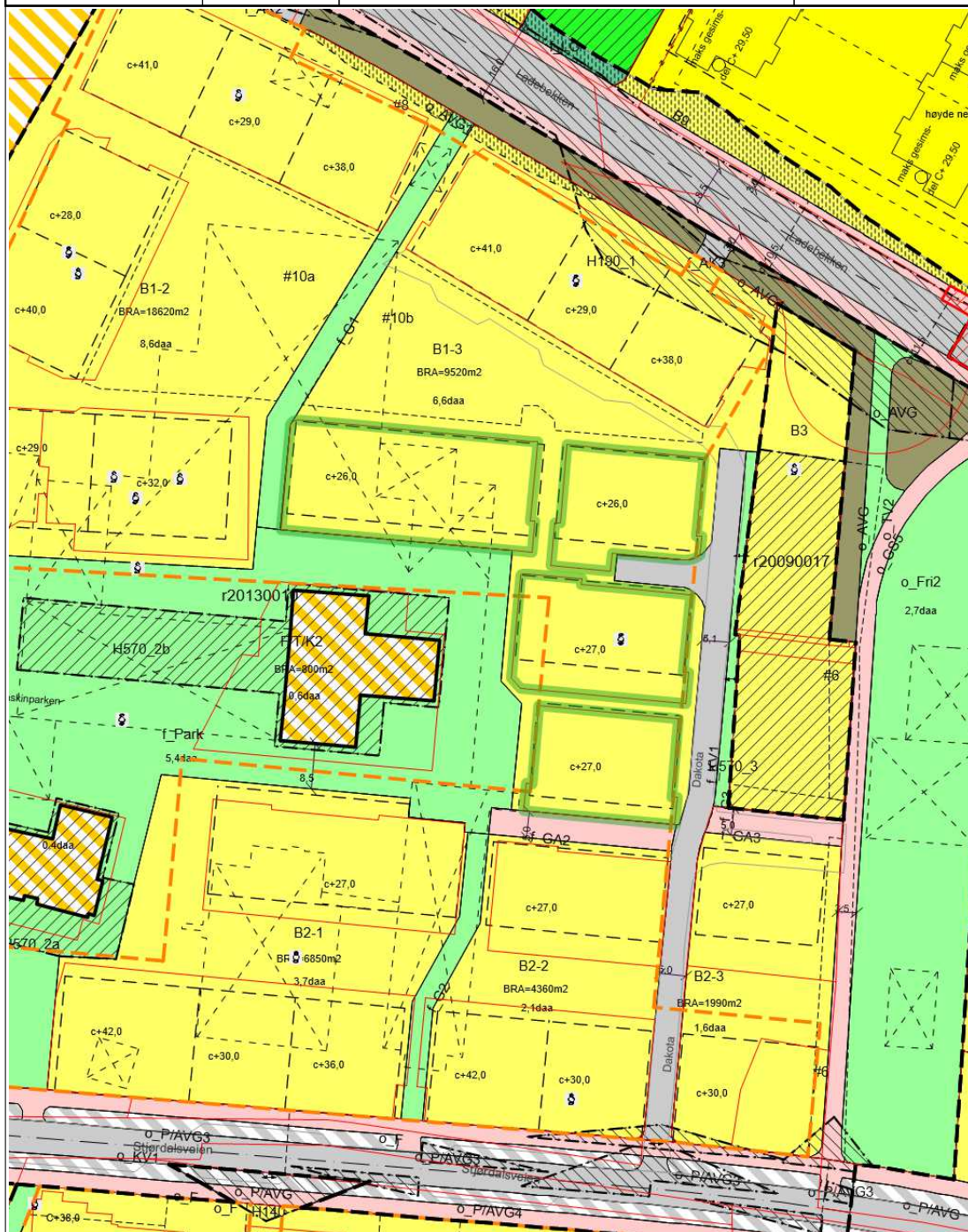
7066 TRONDHEIM

Annen info:



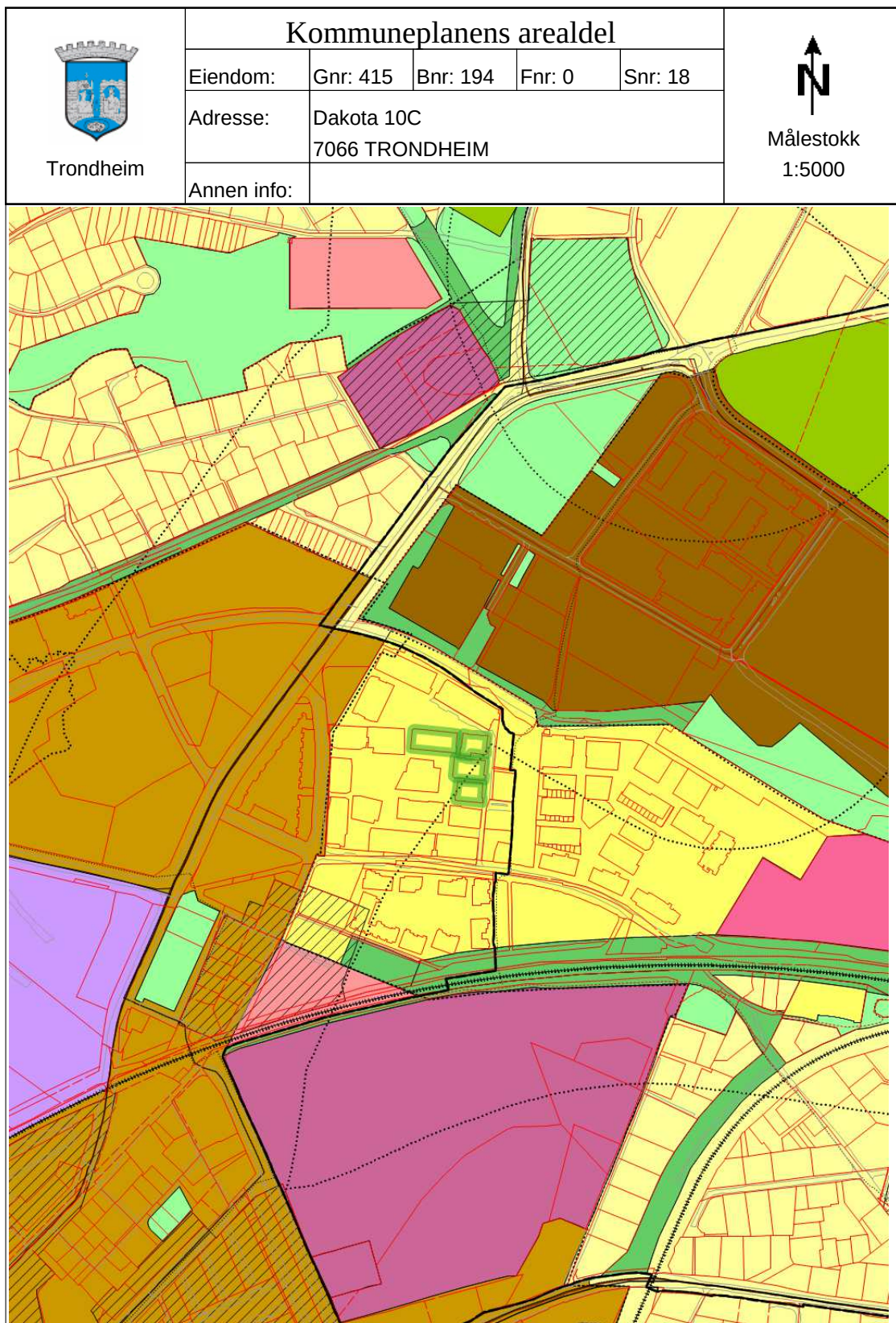
Målestokk

1:1000



05.02.2025 22:27:42 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

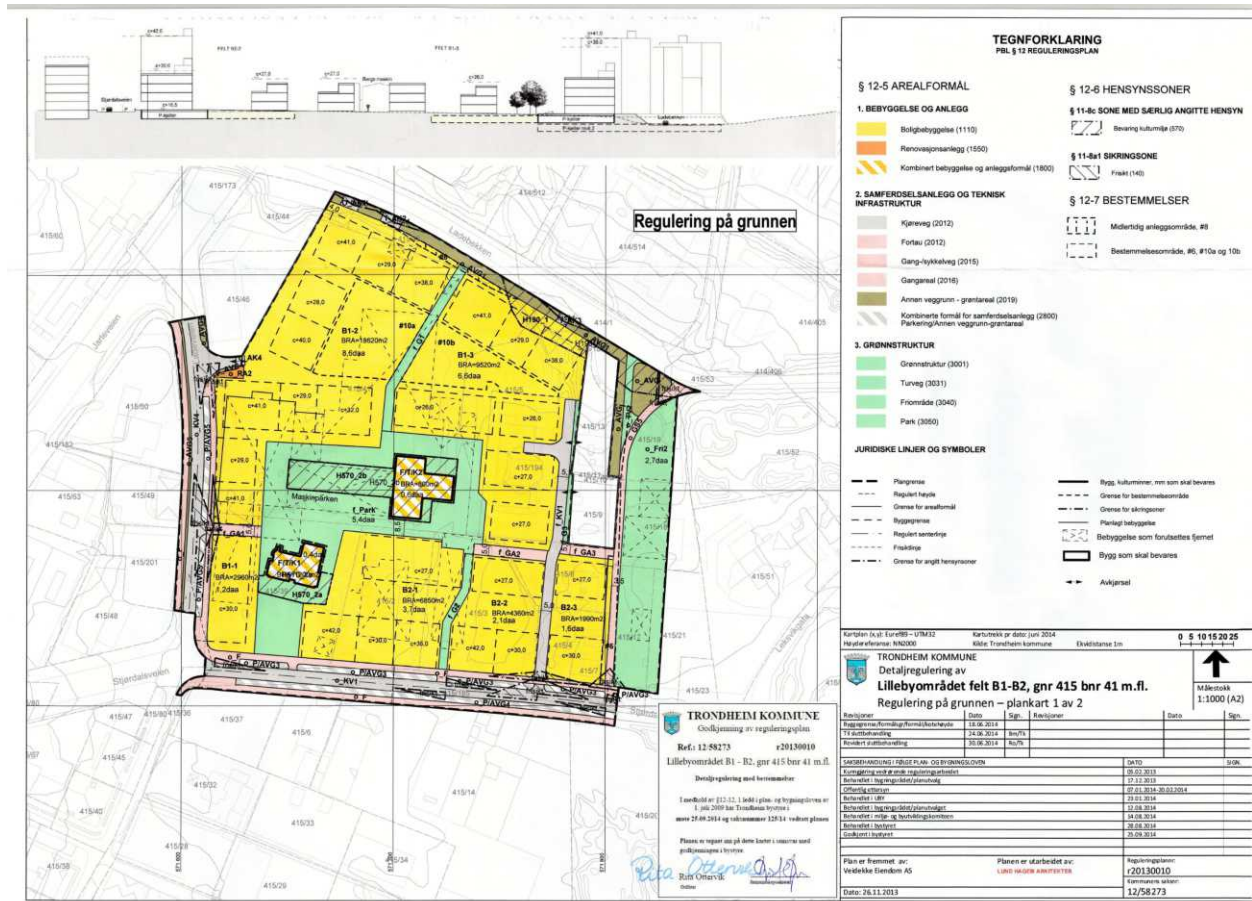


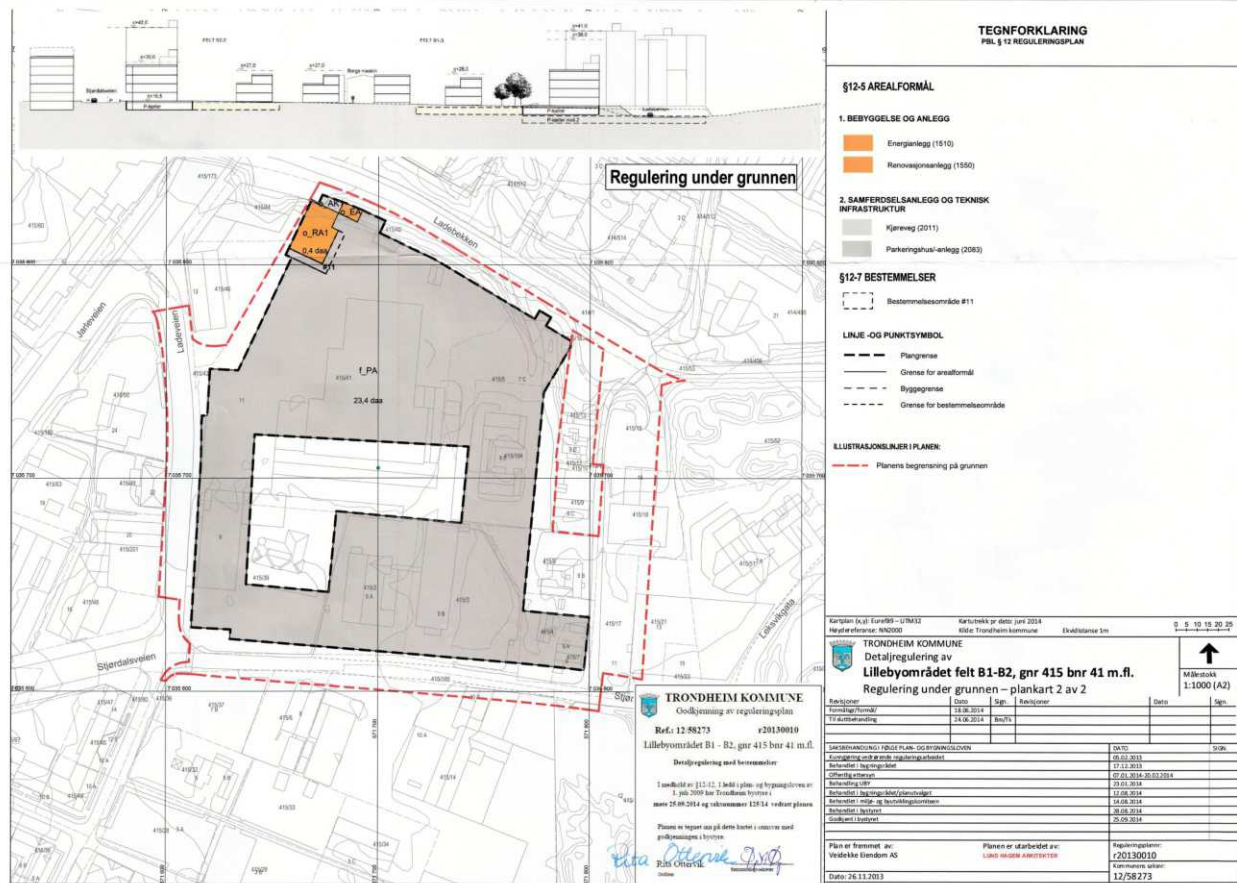
05.02.2025 22:27:00 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

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





TEGNFORKLARING

Pbl. § 12 REGULERINGSPÅN

§12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Energianlegg (1510)
- Ranovassanlegg (1550)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

§12-7 BESTEMMELSER

- Bestemmellesområde #11

LINJE- OG PUNKTSYMBOL

- Planlegges
- Grense for arealformål
- Byggesgrense
- Grense for bestemmellesområde

ILLUSTRASJONSLINJER I PLANEN

- Planens begrensning på grunnen

Kartprosjekt: E-00001 - UTM12 Kartprosjekt nr. 4000, juni 2014 Ekvivalens: 1:10000 0 5 10 15 20 25

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

Ref: 12/58273 r20130010

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

Detaljregulering med bestemmelser

1. utkastet av 11.11.11 i henhold til plan- og byggesaker av 1. juni 2008 for Trondheim kommune

men 28.08.2014 og vedtakene 123/14 vedtatt planens

Planen er laget som på dette feltet i området med

prosjektet i byplan

Pål Ottervik

26.11.2013

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

Plankart 2 av 2

RAPPORT

Oppdragsnummer: 576054

Miljøprogram for detaljreguleringsplan for felt B1 og B2 på Lillebyområdet



08.05.2013

1 (24)

rep003.docx 2012-03-29

Sweco
Professor Brochs gate 2
NO-7030 Trondheim, Norge
Telefonnummer +47 73 833500
Faks +47 73 833510
www.sweco.no

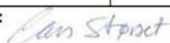
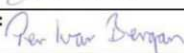
Sweco Norge AS
Org.nr: 967032271
Hovedkontor: Lysaker

Lars Størset
Rådgiver vann og miljø
Trondheim / 251
Mobil +47 90688740
Lars.Storset@sweco.no

LST p:\251\576054 lilleby, miljøprogram for detaljreguleringsplan felt b1 og b2\08 rapporter\rapporter\miljøprogram detaljregulering.docx

RAPPORT

Miljøprogram B1 og B2

Rapport nr.: 1	Oppdrag nr.: 576054	Dato: 08.05.2013
Kunde: Veidekke Eiendom AS		
Miljøprogram for Lillebyområdet, detaljreguleringsplan for felt B1 og B2		
Sammendrag: Miljøprogrammet viderefører hovedlinjene for miljøarbeidet i områdeplanen for Lillebyområdet, og miljøprogrammet som fulgte med områdeplanen. Det er konkretisert miljøambisjoner for detaljreguleringen og foreslått tiltak for hva prosjektet skal fokusere på i planleggingsfasen, byggefasen og driftsfasen. I tillegg til å videreføre de overordnede føringene fra områdeplanen og miljøprogrammet er det tatt med elementer fra den overordnede utomhusplanen for Lillebyområdet. Miljøprogrammet beskriver Veidekkes miljøprofil, og det konkretiseres løsninger innen kvalitet og miljø for feltene B1 og B2. Motivasjonen er et ønske om å utvikle et attraktivt og fremtidsrettet boområde, og at Veidekkes miljø-"signatur" tydeliggjøres. Det er konkretisert miljøambisjoner og tiltak innen områdene arealbruk og bebyggelsesstruktur, transport, energiforsyning, vann- og avløp, nærmiljøkvaliteter, landskap, rekreasjon og nærmiljøkvaliteter, brukskvaliteter, energibruk, og miljøsanering og massehåndtering. Miljøprogrammet vil gjøre det mulig å konkretisere miljøsatsingen i forbindelse med utvikling og godkjenning av rammesøknader for de ulike byggetrinn i område B1 og B2.		
Rev.	Dato	Revisjonen gjelder
Utarbeidet av: Lars Størset		Sign.: 
Kontrollert av: Per Ivar Bergan		Sign.: 
Oppdragsansvarlig / avd.: Per Ivar Bergan / Regionkontor Trondheim		Oppdragsleder / avd.: Lars Størset / Regionkontor Trondheim

2 (24)

rep003.docx 2012-03-29

Sweco
Professor Brochs gate 2
NO-7030 Trondheim, Norge
Telefonnummer +47 73 833500
Faks +47 73 833510
www.sweco.no

Sweco Norge AS
Org.nr: 967032271
Hovedkontor: Lysaker

Lars Størset
Rådgiver vann og miljø
Trondheim / 251
Mobil +47 90688740
Lars.Storset@sweco.no

LST p:\251\576054 lilleby, miljøprogram for detaljreguleringsplan felt b1 og b2\08 rapporter\rapporter\miljøprogram detaljregulering.docx

Innhold

1	Bakgrunn og formål	4
1.1	Bakgrunn	4
1.2	Formål	4
1.3	Gjennomført arbeid	5
2	Beskrivelse av planområdet	5
2.1	Formål med utbyggingen	5
2.2	Kort om fysisk utforming av bebyggelsen og uteområdene	6
2.3	Faser i utbyggingen	8
2.4	Prosjektets påvirkning på omgivelsene utenfor planområdet	9
2.5	Omgivelsenes begrensning på utvikling av planområdet	9
3	Forankring og system for oppfølging og gjennomføring	10
3.1	Myndighetskrav / forankring	10
3.2	Begrep	10
3.3	Prosjektorganisasjonen og beskrivelse av miljøansvarlig	10
3.4	Kontaktinformasjon	11
3.5	Veidekkes miljøprofil	11
4	Miljøaspekter og miljøutfordringer	12
5	Mål og tiltak	14
6	Videreføring – oppfølging	18
7	Effekt og nytteverdi	20

Vedlegg

Vedlegg 1. Reguleringsplan for detaljregulering

Vedlegg 2. Situasjonsplan med tenkt bebyggelse

Vedlegg 3. Landskapssnitt av tenkt bebyggelse

1 Bakgrunn og formål

1.1 Bakgrunn

Områdeplanen for Lillebyområdet er til sluttbehandling i Trondheim kommune, og forventes vedtatt av bygningsrådet og bystyret tidlig på høsten 2013. Parallelt med sluttbehandling av områdeplanen, har Veidekke Eiendom startet detaljregulering av delområde B1 og B2.

I hele planprosessen for Lillebyområdet har det vært høye miljøambisjoner. Det har vært et ønske om dette fra Trondheim kommune som planansvarlig, og fra Lilleby Eiendom / Veidekke Eiendom, som har utviklet planene og utarbeidet områdeplanen.

Delområdene B1 og B2 ligger nordvest i Lillebyområdet. B1 utgjør i hovedsak tidligere Landteknikk AS, mens det i B2 ligger eiendommer som er benyttet til småindustri, lager og kontorer. Sørøst i B2 ligger det tre bolighus, som eies av Trondheim kommune.

Ambisjonene og visjonene for delområde B1 og B2 utformes i stor grad av Veidekke Eiendom som grunneier. En del premisser gjelder imidlertid ved utarbeidelse av miljøprogrammet tilknyttet detaljreguleringsplanen:

- Krav om utarbeidelse av miljøprogram
- Områdeplanens planbestemmelser
- Innholdet i miljøprogrammet tilknyttet områdeplanen
- Overordnet utomhusplan
- Overordnet VA-plan

Innenfor disse rammene kan Veidekke Eiendom selv sette ambisjonsnivå, og konkretisere satsingsområder innen miljøområdet.

Miljøsatsingen vil konkretiseres i dette miljøprogrammet, og er et hakk mer konkret enn områdeplanens miljøprogram.

1.2 Formål

Allerede i planprogrammet var det stilt krav om sterkt miljøfokus. Tidlig i arbeidet med områdeplanen ble det gjennomført et større miljøseminar med et vidt spekter av foredragsholdere, og i områdeplan og tilhørende miljøprogram ble dette videreført og formalisert i form av konkrete krav i planbestemmelsene og i et eget overordnet miljøprogram som gjelder for planen.

Formålet med å utarbeide et nytt miljøprogram knyttet til detaljreguleringsplanen, er å videreføre de overordnede føringene fra områdeplanen og miljøprogrammet, illustrere Veidekkes egen kvalitets- og miljøprofil, og konkretisere gode løsninger innen kvalitet og miljø. Motivasjonen er et ønske om å utvikle et attraktivt og fremtidsrettet boområde, og at Veidekkes miljø-"signatur" tydeliggjøres.

4 (24)

08.05.2013
MILJØPROGRAM B1 OG B2

rap003.docx 2012-03-29

LST p:\251\576054 lilleby, miljøprogram for detaljreguleringsplan felt b1 og b2\08 rapporter\rapporter\miljøprogram detaljregulering.docx

Miljøprogrammet skal gjøre det enkelt å konkretisere miljøsatsingen i forbindelse med utvikling og godkjenning av rammesøknader for de ulike byggetrinn i område B1 og B2.

1.3 Gjennomført arbeid

Miljøprogrammet er utarbeidet av Sweco på oppdrag fra Veidekke Eiendom. I forbindelse med utarbeidelsen av planen, har Sweco deltatt på prosjektmøte med Veidekke, Lund Hagem Arkitekter og Asplan Viak.

Veidekke Eiendom har hatt møter med Enova og Innovasjon Norge om planene, med tanke på å søke støtte til gode miljøløsninger.

Utkast til miljøprogrammet har vært distribuert og gjennomgått av Veidekke Eiendom, Lund Hagem Arkitekter og Asplan Viak.

Lars Størset i Sweco Norge AS har utarbeidet miljøprogrammet.

2 Beskrivelse av planområdet

2.1 Formål med utbyggingen

Lillebyområdet består i dag i stor grad av nærings- og industrilokaler uten virksomhet. I områdeplanen er det lagt opp til en betydelig transformasjon, slik at området kan tas i bruk til boliger, offentlige formål og noe tjenesteyting/forretning. Områdets beliggenhet sentralt på Lade gjør det svært attraktivt som boligområde.

Områdeplan Lilleby utgjør et nytt boligområde på til sammen ca. 1.700 boliger, herunder opp til 10 % næringsareal, samt øvrige sosiale infrastrukturer som grøntarealer, sosiale samlingspunkt, lekeplasser m.m.

Området består i dag i hovedsak av gamle nærings- og industrieiendommer der industrivirksomheten er innstilt. Transformasjonen av området til boligområde vil medføre en stor miljøgevinst for byen, i mange henseende.

Delområde B1 og B2 utgjør til sammen ca. 410 boliger av det samlede planområdet.

Her planlegger Veidekke moderne leiligheter fra ca. 50 kvm. og opp til 130 kvm i en randsone av planområdet, samt rekkehusleiligheter/småhus inne i kjerneområdet. I tillegg vil det bli bevart flere verneverdige bygninger, som skal integreres i det nye bybildet. Det er et mål å bygge boliger som er attraktive for barnefamilier, noe som er en uttrykt målsetting i områdeplanen.

Lillebyområdet ligger fint til på Lade med alle nødvendige fasiliteter, og ved å knytte området til naboområdene med trygge gang- og sykkelveier vil de fleste funksjoner være oppfylt.

Reguleringsplan for detaljregulering er vist i vedlegg 1 og situasjonsplan med tenkt bebyggelse er vist i vedlegg 2.

2.2 Kort om fysisk utforming av bebyggelsen og uteområdene

Reguleringsområdet er delt inn i seks delfelter, B1-1, 1-2, 1-3 og B2-1, 2-2 og 2-3. Samtlige delfelter, bortsett fra B2-3, er eid av Veidekke Eiendom. B2-3 er eid av Trondheim kommune, og boligene på tomtene er pr. dato utleide trehus. Det er ingen umiddelbare planer om utbygging på B2-3, men det er regulert inn samme type bebyggelse som i nabofeltene dersom det blir aktuelt å erstatte eksisterende bebyggelse.

I situasjonsplan for området er det satt av plass til private forhager rundt alle bygg for å gi et grønt preg, og for å gi gode overganger mellom bebyggelsen og grøntområdene. Midt i området ligger "maskinparken", med deler av Bergs maskin og Finnes barnehjem. Gjennom denne parken vil det gå en gangforbindelse fra vest mot øst og en forbindelse fra sør til nord.

Situasjonsplan er vist i figur 1, og i større utgave i vedlegg 2. Snitt er vist i figur 2 og i større utgave i vedlegg 3.



Figur 1 Situasjonsplan for planområdet med eksempel på bebyggelse.

Byggene i området er plassert med tanke på sol-skyggeforhold. De tre høyeste husene med 10 etasjer er plassert i vest (ett) og nord (to). Sju bygg med fra 6 til 8 etasjer er plassert med jevne mellomrom i sør, vest og nord. I midten er det planlagt en hageby med bygg på 2 til 4 etasjer. De store åpningene i retning sør og vest vil gi akseptable skyggevirkninger.

Øst i planområdet er det planlagt et nærmiljøanlegg med diverse aktiviteter. Langs nærmiljøanlegget går det en gang- og sykkelvei som forbinder Lillebyområdet med nabobebyggelsen i nord.



SNITT A-A



SNITT B-B

Figur 2 Snitt av bebyggelsen. Snitt A-A går i retning vest til øst, mens snitt B-B går i retning sør-nord.

2.3 Faser i utbyggingen

Det må gjøres betydelige arbeider på tomte før det kan bygges boliger. Arbeidet kan deles inn i ulike faser, og miljøaspekter kan konkretiseres for alle disse fasene.

Riving av eksisterende bebyggelse

- Avfallshåndtering
- Gjenbruk av materialer
- Miljøsanering av gammel bebyggelse

Grunnarbeid på tomte

- Sanering av forurenset grunn
- Plan for massedisponering/massehåndtering

Tilrettelegging av infrastruktur (VA, vei, el)

- Robust system for vann og avløp, energiforsyning, veier og fjernvarme må designes.

Utbygging

- Materialvalg i ny bebyggelse
- Energiforbruk i ny bebyggelse
- Tekniske installasjoner i ny bebyggelse
- Brukskvaliteter for beboerne

8 (24)

rapport.docx 2012-03-29

08.05.2013
MILJØPROGRAM B1 OG B2

LST p:\251\576054 lilleby, miljøprogram for detaljreguleringsplan felt b1 og b2\08 rapporter\rapporter\miljøprogram detaljregulering.docx

- Gode uteområder med tanke på landskap og biologisk mangfold
- Restaurering/transformasjon av kulturhistoriske elementer.

2.4 Prosjektets påvirkning på omgivelsene utenfor planområdet

I anleggsfasen vil det bli generert støy og støv fra trafikk og anleggsaktivitet i området. Dette vil berøre beboere i Jarleveien, Ladeveien og Ladebekken. Anleggsaktivitet reguleres etter Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), som gir anbefalte grenser for støy fra bygg- og anleggsvirksomhet (BA-støy). Det vil bli gitt tidsbegrensninger for hvilke tidsrom det ikke skal forekomme anleggsstøy i området.

I driftsfasen vil byggingen nærmest utelukkende påvirke omgivelsene positivt. Området vil bli tilgjengelig for beboere i naboområdene, og vil bidra med visuelle kvaliteter i et område som i dag er preget av forfall og lite aktivitet.

I Ladebekken vil det bli økt trafikk til P-kjellerne tilknyttet felt B1 og B2. Det vil i tillegg bli en del støy knyttet til søppeltømming i avfallsstasjonen i kjelleren helt nordvest i planområdet.

Sol-skyggeforholdene vil bli noe endret for beboerne i Ladebekken og i trebebyggelsen i Stjørdalsveien.

Det vil bli støy fra vifter i den nye bebyggelsen, og det er spesielt beboerne i Ladebekken som kan merke dette.

Men alt i alt vil det være positivt med opparbeiding av ny bydel, som vil gi økt attraktivitet for eksisterende bebyggelse.

2.5 Omgivelsenes begrensning på utvikling av planområdet

Vest for Lilleby går Jarleveien, som har en betydelig ÅDT. Situasjonen i dag er kunstig høy, i og med at tunnelen mellom Nedre Elvehavn og Strindheim fortsatt ikke er ferdigstilt. Trafikkmengden forventes å reduseres betydelig når tunnelen åpner i 2014, men ÅDT vil fortsatt ligge på ca. 10.000. For området lengst vest vil trafikkstøy være en premiss for krav til støyskjerming i bebyggelsen.

Trafikken i Jarleveien genererer støv om vinteren. Dette er også et aspekt som må hensynstas i forbindelse med luftinnsug i ventilasjonsanlegg.

Det er to bygg som er avmerket som bevaringsverdige i områdeplanen – Finnes barnehjem og den gamle fabrikkhallen tilknyttet Bergs maskin. Begge bygningene vil legge begrensninger på bygging av nye boliger i delfelt B1 og B2.

Skråningen ned mot Ladebekken må i følge geoteknisk rapport hensynstas i forbindelse med graving og bygging.

3 Forankring og system for oppfølging og gjennomføring

3.1 Myndighetskrav / forankring

Miljøprogrammet er forankret i myndighetenes krav i plan- og bygningsloven ved eksisterende teknisk forskrift, men er ikke lovpålagt.

I områdeplanen er det gitt bestemmelser for hvordan miljø skal følges opp ved utvikling av Lillebyområdet, og områdeplanen setter som premiss at det skal utarbeides miljøprogram (omtalt som miljøoppfølgingsprogram) for detaljreguleringsplanene og miljøoppfølgingsplaner for rammesøknader. Det er først i miljøoppfølgingsplanene tilknyttet rammesøknadene at det skal beskrives løsninger og ansvar for oppfølging.

3.2 Begrep

Miljøprogram: Konkretiserer og prioriterer miljømål for tiltaket.

Miljøoppfølgingsplaner: Beskrivelse av løsninger, ansvar for oppfølging.

Miljøaspekt: Et element eller en funksjon ved et produkt som kan inngå i et samspill med miljøet i løpet av dets livssyklus.

Miljøpåvirkning: Enhver endring i miljøet, enten den er ugunstig eller fordelaktig som helt eller delvis skyldes en organisasjons miljøaspekter

Livssyklus: Et produkts fortløpende og innbyrdes forbundne faser fra dets anvendelse som råmateriale til endelig fjerning.

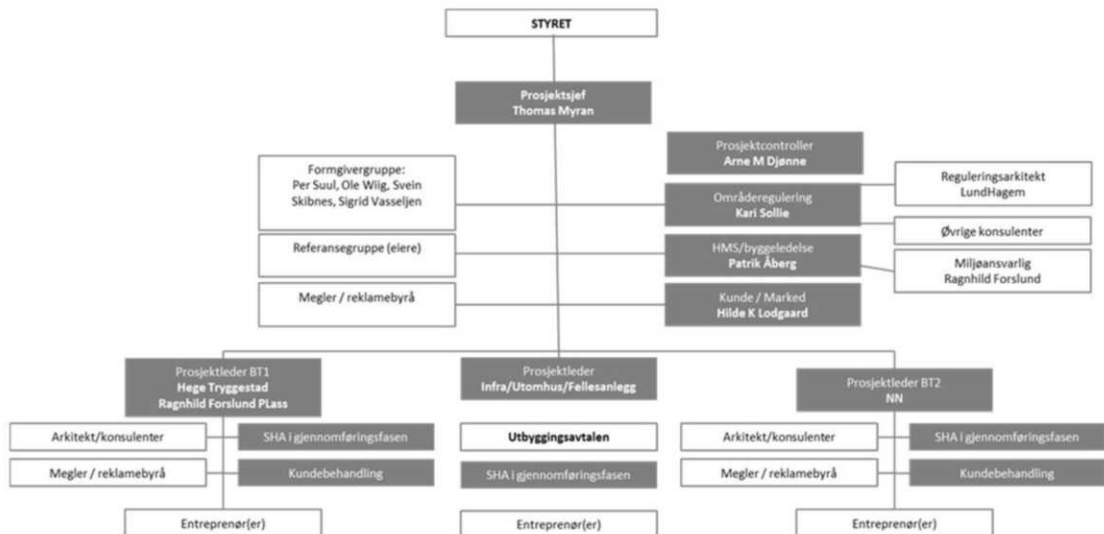
3.3 Prosjektorganisasjonen og beskrivelse av miljøansvarlig

Organisasjonsplan for utbyggingen er vist i figur 3. Detaljreguleringen av Lillebyområdet, delområde B1 og B2 forestås av Veidekke Eiendom AS. Veidekke Eiendom har ervervet det aller meste av tomtearealet (bortsett fra område B2-3), og planlegger utbygging på hele sitt areal.

Prosjektsjef i Veidekke Eiendom er Thomas Myran.

Prosjektleder for detaljreguleringen i Veidekke Eiendom er Hege A. Tryggestad.

Miljøansvarlig er Ragnhild Forslund.



Figur 3 Organisasjonsplan for utbygging av feltene B1 og B2.

3.4 Kontaktinformasjon

Veidekke Eiendom AS
Postboks 6100 Sluppen
7435 Trondheim

Besøksadresse:
Vegamot 8

Telefon 73 82 35 00

3.5 Veidekkes miljøprofil

Veidekke har et samarbeid med Norges Astma og Allergiforbund om fremtidens boliger med fokus på innneklima.

Veidekke er med i bransjeorganisasjonen Norwegian Green Building Council (NGBC), som bl.a. har innført BREEAM-standarder i Norge. NGBCs mål er at alle norske bygg skal ha en høy miljøstandard.

Veidekke Eiendom er medlem i Grønn Byggallianse, som er et miljønettverk bestående av de største eiendomsaktørene i Norge. Hensikten med nettverket er å være en arena for store aktive utbyggere som har til hensikt i å utvikle seg på miljøområdet og derved bli

mer miljøeffektive. Nettverket ønsker å være myndighetenes sparringpartner i byggenæringen innen miljøspørsmål.

En viktig del av Veidekkes miljøarbeid handler om håndtering av avfallet som produseres i bygg- og anleggsprosjekter. Gjenvinning av overflødig materiale blir også stadig viktigere, og i 2012 kildesorterte Veidekke 69 % av materialene fra bygging, rehabilitering og riving. Dette er høyere enn gjennomsnittet i bygg- og anleggsbransjen, som ifølge SSB var på 57 %. Fortsatt er det størst potensiale for kildesortering ved oppføring av nybygg, men det jobbes stadig for å forbedre dette området.

Veidekke har de siste årene jobbet tett sammen med betongprodusenten Norcem for å teste og utvikle en ny og mer miljøvennlig betong. Betongen produseres med lavkarbonsement, og bidrar til en halvering av CO₂-utslippet sammenlignet med tradisjonell produksjon.

Veidekke er ikke sertifisert etter spesielle kvalitets- eller miljøstandarder.

4 Miljøaspekter og miljøutfordringer

Hovedprinsipper for miljøprogrammering er basert på Byggmiljø sitt arbeid i årene frem til 2010. Det ble da utviklet et miljøprogrammeringsverktøy, men dette ligger ikke lenger tilgjengelig på nettet (www.miljoprogrammering.no). Prinsippene er imidlertid gode, og gir hjelp til hvordan miljøplanlegging kan gjennomføres i et prosjekt (figur 4).



Figur 4 Illustrasjon av hovedtema og miljøområder som det kan fastsettes konkrete mål og ambisjoner for i en miljøplanleggingsprosess. Spesielle miljøområder for Lilleby, delområde B1 og B2 står i kursiv.

For område B1 og B2 er det aktuelt å konkretisere tiltak innenfor alle hovedtema, men de mest relevante miljøområdene synes å være:

- Arealbruk og bebyggelsesstruktur
- Transport
- Energiforsyning
- Vann- og avløp
- Landskap og rekreasjon
- Nærmiljøkvaliteter
- Brukskvaliteter
- Energibruk
- Miljøsanering og massehåndtering

I tillegg er kulturhistorie/kulturmiljø et viktig tema i område B1 og B2 på grunn av at flere bygg og områder rundt bygg er avmerket med hensynssone i områdeplanen.

Dette er i tråd med hovedmålene som er definert i planprogrammet for områdeplanen og i selve områdeplanen, der det fokuseres på 1) energi- og ressursbruk, 2) grøntområder, 3) klima og 4) transport.

Mål og tiltak innen de ulike miljøområdene er konkretisert i kapittel 5.

5 Mål og tiltak

Mål og tiltak skal over fra intensjoner til konkret handling i større grad enn i forrige miljøprogram. I tabell 1 er miljøområdene gjennomgått suksessivt. Det er gjort forsøk på å definere klare mål for hver av ambisjonene, og angitt tiltak som skal gjøre det mulig å nå disse målene. På et såpass overordnet mål som planene fortsatt er på, kan det være vanskelig å se forskjellene på mål og tiltak. Dette vil bli lettere i neste fase (rammesøknad for enkelte byggetrinn), der det skal fastsettes konkrete løsninger og angis hvem som er ansvarlig for at tiltakene blir gjennomført.

Tabell 1 Oversikt over mål og tiltak knyttet til de viktigste miljøområdene ved utvikling av Lillebyområdet, delområde B1 og B2.

Miljøområde	Mål	Tiltak
Arealbruk og bebyggelsesstruktur	Bebyggelsen skal planlegges slik at flere generasjoner tilstrekkes området, og spesielt barnefamilier.	Overganger mellom grønnstrukturer og bebyggelse Lekeplasser Friområder Trafikksikkerhet Trygge skoleveier
Transport	Det skal være lett å bruke miljøvennlige transportformer til og fra området Gjøre det attraktivt å være fotgjenger og syklist	Lett adkomst til kollektivtilbud (buss), Lett adkomst til servicefunksjoner, Samle bilparkering i kjeller og med innkjøring fra Ladebekken. Bygge gang – og sykkelveger internt i området og med gode forbindelser til tilgrensende områder Differensiere mellom raske ruter

14 (24)

08.05.2013
MILJØPROGRAM B1 OG B2

rap03.docx 2012-03-29

LST p:\251\576054 lilleby, miljøprogram for detaljreguleringsplan felt b1 og b2\08 rapporter\rapporter\miljøprogram detaljregulering.docx

Miljøområde	Mål	Tiltak
		for fremkommelighet og snarveier/stier for interne forbindelser og opplevelser Vektlegge et levende og frodig gatemiljø i Stjørdalsveien Sørge for tilstrekkelig sykkelparkering (2 stk pr boenhet), hensiktsmessig plassering, brukervennlig med takoverbygg. Benytte stativer i to høyder for å minimere arealbruk Bildeleordninger, Begrense motorisert ferdsel inn og ut av området,
Energiforsyning	Fjernvarme i kombinasjon med lokale energikilder	Lavenergihus / passivhus tilknyttet fjernvarme, Varmepumpeløsninger (Grunnvann, Luft/vann, Gråvann) Solenergi (solvarme/solceller), Lokal energisentral (egen for området), Kostnadseffektive systemer for intern distribusjon av vannbåren varme.
Vann- og avløp	Vannforbruket skal holdes på et lavt nivå Det skal vurderes om overvann skal håndteres i åpne løsninger	Bruk av vannmålere Lekkasjedeteksjonssystem Bilvask på anviste plasser. Åpen lokal overvannshåndtering (LOD) Blå-grønne løsninger

15 (24)

rap003.docx 2012-03-29

08.05.2013
MILJØPROGRAM B1 OG B2

LST p:\251\576054 lilløby, miljøprogram for detaljreguleringsplan felt b1 og b2\08 rapporter\rapporter\miljøprogram detaljregulering.docx

Miljøområde	Mål	Tiltak
Nærmiljøkvaliteter		Gode grønnstrukturer Ferdssårer gjennom området Attraksjoner
Landskap og rekreasjon, samt nærmiljøkvaliteter	Området skal oppfattes som attraktivt for beboere i området, og skal i tillegg være attraktivt for bydelen for øvrig. Grønnstruktur skal benyttes som elementer i nærmiljøområder og tilknyttet bebyggelsen Tilrettelegge for et attraktivt og miljøvennlig nærmiljø	Flersjiktet vegetasjon skal benyttes i betydelig utstrekning Naturlige grønnstrukturer skal bevares (eks. Hemmeligskogen) Parkering for bil i kjeller frigjør store, trafikkfrie areal for grønne hage- og parkområder, aktivitet, opphold og miljøvennlig ferdsel Vegetasjonsbruk med en variert bruk av arter, artsmangfold. Flersjiktet vegetasjon med bunnsjikt (stauder, lave bunndekkende busker), mellomsjikt av busker, øvre sjikt med trær i ulike størrelser Vegetasjonsbruk som tiltrekker seg fugler og insekter Tilstrekkelig jordlag over kjeller for å kunne bygge grønne utemiljø Plassere p-kjeller mest mulig under bygningsmasse – for å kunne bygge uteanlegg på løsmasser som skaper de beste vekstforholdene Bruk av grønne vegger og tak Vegetasjonsbruk for å bedre lokalklima med demping av vind, støv og støy
Brukskvaliteter	Inneklima	Belysning med tanke på trygghet Kunst og kultur i fellesområdene Identitetsskapende elementer – ta vare på historiske elementer Robust, varig materialbruk

16 (24)

08.05.2013
MILJØPROGRAM B1 OG B2

rap003.docx 2012-03-29

LST p:\251\576054 lilleby, miljøprogram for detaljreguleringsplan felt b1 og b2\08 rapporter\rapporter\miljøprogram detaljregulering.docx

Miljøområde	Mål	Tiltak
Energibruk	Lavt stasjonært energiforbruk Lavt energiforbruk i byggefase	Vannbåren varme som varmekilde Nye teknologier - Effektive ventilasjonsløsninger og gjenvinnere - Bedre vinduer enn minimumskrav - Kuldebroløsninger - Tette bygningskropper - lave luftlekkasjetall - Løsninger for effektivt forbruk/styring av lys, varme og ventilasjon på byggeplass og i brakkerigger - Effektive byggoppvarmingssystem - Logistikkplanlegging for reduksjon av transportbehov - Gjenbruk av stedlige masser (grunnmasser, demolert betong fra riving osv) for å redusere transportbehov
Miljøsanering og massehåndtering	Forurensset grunn	Hele området kartlegges for eventuell forurensning. Det utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurensede masser. Farlig avfall og sterk forurensning saneres Det tilstrebes å finne løsninger for å unngå deponering av lett forurensede masser, f. eks bruk av lett forurensede masser i veifundamenter. Etablere system for håndtering / rensing av overvann i anleggsfasen for å hindre utslipp av partikler eller annen forurensning.

17 (24)

rap003.docx 2012-03-29

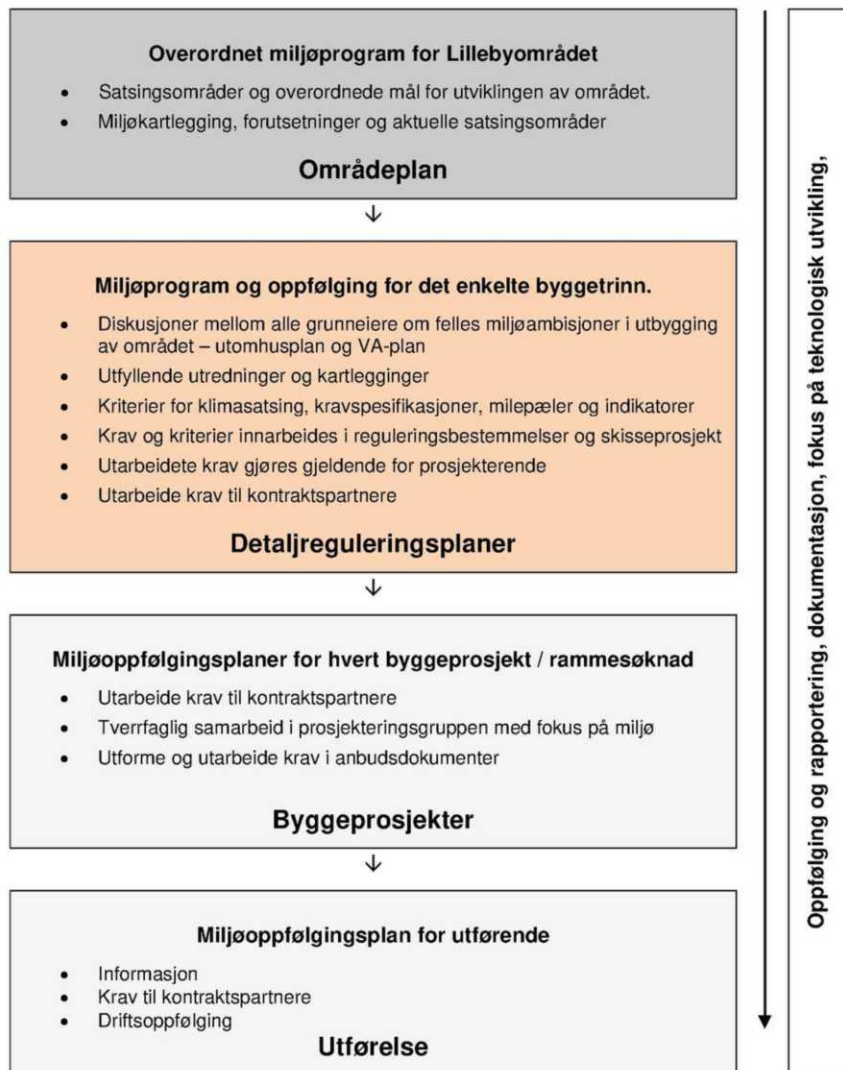
08.05.2013
MILJØPROGRAM B1 OG B2

LST p:\251\576054 lilløby, miljøprogram for detaljreguleringsplan felt b1 og b2\08 rapporter\rapporter\miljøprogram detaljregulering.docx

Miljøområde	Mål	Tiltak
	Sanering av gammel bebyggelse	Det utføres miljøkartlegging av bygg som skal rives. Farlig avfall saneres. Gjenbruk av bygningsselementer /-komponenter Alt avfall som ikke gjenbrukes leveres til godkjent mottak for gjenvinning eller deponering.
	Masseforflytning – gjenbruk	Det utarbeides plan for massehåndtering, for å minimere behov for transport og deponering av masser. Rene tungmasser fra riving brukes i stedet for tilkjørt knust stein. Det etableres gode rutiner og tiltak for å hindre avrenning av overvann fra byggegrøp til omgivelsene. Det etableres gode rutiner og tiltak for å redusere støy og støv.

6 Videreføring – oppfølging

I dette miljøprogrammet er føringene fra områdeplanen og tilhørende miljøprogram videreført. Det er skissert hvilke mål som er satt innen flere miljøområder, og det er foreslått konkrete tiltak for å nå målene. Figur 5 viser hvordan miljøsatsingen skal tas videre ved utarbeidelse av rammesøknader og i bygge- og anleggsperioden.



Figur 5. Prosess for utarbeidelse og oppfølging av miljøprogram for Lillebyområdet. Trinn 1 i gråmarkert rute er allerede oppfylt, mens trinn 2 i oransje rute er gjeldende trinn for detaljreguleringsplanen. De to nederste lysegråmarkerte trinnene er miljøfokus knyttet til neste fase.

7 Effekt og nytteverdi

Miljøprogrammet i denne fase (detaljreguleringplan) påser at miljøaspektene fra miljøprogrammet og planbestemmelsene, samt målsettingen i overordnet utomhusplan og VA-plan følges opp i planbestemmelsene. Samtidig er miljøambisjonene konkretisert på et mer detaljert nivå enn i områdeplanen.

Det skal gå en rød tråd i utvikling av Lillebyområdet fra planprogrammet, via områdeplanen, detaljreguleringsplanen og rammesøknadene til resultatet i form av ferdig utviklede boligområder.

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

Miljøaspektene er diskutert med arkitekt, landskapsarkitekt og utbygger, og er derved forankret i prosjektorganisasjonen for delområde B1 og B2.

20 (24)

08.05.2013
MILJØPROGRAM B1 OG B2

rap003.docx 2012-03-29

LST p:\251\576054 lilleby, miljøprogram for detaljreguleringsplan felt b1 og b2\08 rapporter\rapporter\miljøprogram detaljregulering.docx

Vedlegg

Vedlegg 1. Reguleringsplan for detaljregulering

Vedlegg 2. Situasjonsplan med tenkt bebyggelse



Vedlegg 3. Landskapssnitt av tenkt bebyggelse



LILLEBY FELT B1-B2
LANDSKAPSSNITT, SNITT A-A, B-B

DETAILREGULERING
skala:
A3 = 1:1000

A 2001
TECH/CONT:
KS,MR/PS,MR

100

03 MAI 2013

LUND HAGEN ARKITEKTER



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 3507/16

Veidekke Entreprenør AS
Postboks 506 Skøyen

N-0214 OSLO

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Vår saksbehandler
Trine Anette Lindkvist

Vår ref.
15/3027
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Ingrid Almli

Dato
25.10.2016

Ladeveien 11, Lilleby felt B1-3, midlertidig brukstillatelse - tiltak for 25 rekkehus i to til tre etasjer, parkeringskjeller og kjeller for fremtidig blokkbebyggelse

Gnr./Bnr.: **415/41**
Ansvarlig søker: **Veidekke Entreprenør AS**
Tiltakshaver/byggherre: **LILLEBY EIENDOM AS**

Søknaden gjelder midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Trine Anette Lindkvist
Saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Gebyrer og videre oppfølging
3. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:

LILLEBY EIENDOM AS, c/o Veidekke Eiendom AS Skabos vei 4, 0278 OSLO

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: <http://www.trondheim.kommune.no/bygging>

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 05.10.2016. Søknaden er komplettert 24.10.2016.

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

Følgende arbeid gjenstår:

Utomhus

Det vises til vedlagte utomhusplan, der det fremgår grensesnitt mot Ladebekken 1 og Maskinparken/Maskinhallen.

Det gjenstår noe arbeider med hellelegging, buskfelt og montasje av sykkelstativ. Alle gjenstående utomhusarbeider rundt rekkehusene vil slutføres innen 1.november 2016.

Rekkehus

Bytting av trapp pga feilbestilling rekkehus A5 – ferdigstilles senest 1. november 2016.

Montasje og tilkobling av servantskap rekkehus A3 og A8 – ferdigstilles senest 1. november 2016.

Kjeller : Støvbinding av gulv og markering av p-plasser ferdigstilles senest 1. november 2016.

Rør: Fjernvarme tilkobles i regi av Statkraft 06.10.16. Varmeanlegget innreguleres uke 14 og 42 2016.

Brann: Overføring til brannvesen testes uke 42 2016. Igangkjøring sprinkler uke 41 2016.

Det er innsendt bekreftelse på at brannalarm- og sprinkleranlegg er igangsatt.

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

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 15.12.2018.

2. GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

3. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Dere kan sende klagen til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra dagen dere mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok brevet oppgis. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Du/dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsettelse

Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting 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

Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

NYLANDER & PARTNERS, TRONDHEIM SENTRUM
GRYTA 2 B
7010 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ronja Horghagen 1250029
Vår referanse: 3673318/25708964
Bestilling: C3 2025-02-10 (5) 124

Dato
10.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
999334	200	31.10.2016	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	415	41	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

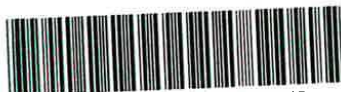
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



* Ikke tinglyst iflg Brurk@gmail.com

9.

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646Doknr: 999334 Tinglyst: 31.10.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.: 15/40183

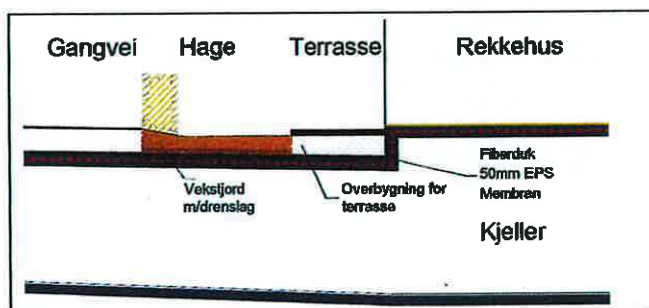
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret**Erklæring**

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

1. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over hverandres eiendommer.
2. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å vedlikeholde sine bygninger/tak/tekniske anlegg, fra naboparsellen der bygningsdeler/vegger/tak ligger i felles eiendomsgrense.
3. Eierne har felles plikt til vedlikehold av felles vegger.
4. Eierne gir hverandre gjensidig felles rett til bruk mot plikt til vedlikehold av felles anlegg iht. reg.plan 20130010.

Andre rettigheter:

5. Eierne av gnr.415 bnr.41 gir gnr.415 bnr.217 (anleggseiendom/p-kjeller) rett til adkomst over eiendommen, dette mot plikt til deltakelse i drift og vedlikehold.
6. Eierne av gnr.415 bnr.41 og bnr.217 (anleggseiendom/p-kjeller) gir rett til senere fradelte parseller/ parkeringskjellere, rett til adkomst over eiendommene, dette mot plikt til deltakelse i drift og vedlikehold.
7. Eier(e) av gnr.415 bnr.41, 194, 211 samt senere fradelte matrikler fra disse samt gnr.415 bnr.217 anerkjenner vedlagte tegning som gjeldende horisontale eiendomsgrense mellom eiendommene.
Eiendomsgrensen gjelder ansvar for vedlikehold og reparasjoner, og danner grunnlaget for eventuelle forsikringsansvar.



Saksnr. 15/40183

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

Rett kopi bekreftes
14

SAMTYKKE TIL TINGLYSING

Knr. 1601 Trondheim kommune Gnr. 415 Bnr. 217

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

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

Trondheim 24.08.16

GNR/BNR	HJEMMELSHAVER	F.NR/ORG.NR.	ANDEL	SIGNATUR
415/8	Magda Sofie Hamstad	170563	95/2920	Magda S Hamstad
415/3 og 194	Lilleby Eiendom As	992 654 783	1689/2920	Hege Inggstad
415/41	Veidekke Eiendom As	936 946 348	1080/2920	Hege Inggstad
414/1 415/183	Trondheim kommune	942 110 464	56/2920	Ragnhild Børner

Se vedlegg for andeler som blir
fordelt fra hver grunneiendom.

TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten

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

+ 1 leilighet
iflg Brunk og mail,
14

TINGLYST
DOKUMENTNR. 999334
31 OKT 2016
STATENS KARTVERK

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

Husordensregler for Sameiet Konsul Lorcks hage

Vedtatt på sameiermøte 30.mars 2017

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

1. Hensikt

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

2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver seksjonseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager og mellom kl. 22.00 og 09.00 i helgene. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje med mer) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

3. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egen avfallscontainer. Hvis det ikke er plass til avfallet i containeren skal det oppbevares i husstanden til containeren er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilt container. Det samme gjelder for plast. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henges i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

4. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e). Styret anbefaler å bruke Postens gratis postkasseskilt, slik at postkassene ser like ut.

5. Solskjerming

Seksjonseier sørger for egen regning for eventuell solskjerming. Styret må godkjenne all utvendig solskjerming før denne settes opp. Styret kan vedta godkjent solskjerming. Dersom seksjonseiere setter opp forhåndsgodkjent solskjerming er det ikke behov for samtykke fra styret.

6. Orden

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

7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

8. Felles kabel-TV/bredbånd anlegg

Sameiets kabel-TV/bredbånd anlegg eies av sameiet og styret disponerer anlegget.

9. Energisparing

For å holde eierseksjonssameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene.

10. Brannforebyggende sikkerhet

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

11. Innmelding av feil

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

12. Kjøring i eierseksjonssameiet

Kjøring inne mellom husene begrenses til et minimum. Nødvendig nyttekjøring og varelevering er selvfølgelig greit. Husk at det er barn som leker rundt husene; ta derfor hensyn dersom du er nødt til å kjøre inn på området. Det er ingen parkering tilgjengelig, så kjøretøy skal fjernes når varer er levert. Gjesteparkering skal kun skje på anviste plasser.

13. Husdyr

Hovedregelen er at husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av leilighetene.

14. Parkering

Garasjeanlegget er organisert som en egen eiendom, gnr. Xx bnr. Xx, med egne vedtekter og ordensregler.

15. Fremleie

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

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

16. Brudd på Husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

17. Erstatningsansvar

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

Vedtekter

for

Sameiet Nye Lilleby Fellesareal

Vedtatt på sameiermøte den 19.06.17, revidert 17.03.2021

§ 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Sameiet Nye Lilleby Fellesareal.

§ 2 Formål og virkemidler

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

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

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

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

	Gnr./Bnr.	Sameierbrøk
Sameiet Konsul Lorcks Hage	415/194	25/469
Sameiet Konsul Lorcks Hage 2	415/249	15/469
Sameiet Ladebekken 9	415/211	67/469
Sameiet Ladebekken 7	415/221	60/469
Sameiet Maskinparken 1	415/222	49/469
Sameiet Maskinparken 2	415/246	31/469
Sameiet Maskinparken tre	415/247	47/469
Sameiet Fabrikkløkka	415/250	97/469
Sameiet Maskinveita	415/260	46/469
Sameiet Lillehjørnet	415/268	33/469

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

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

§ 5 Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

§ 6 Betaling av felles utgifter

6.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

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

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

6.2 Som kostnader på sameiets område anses blant annet:

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

§ 7 Ordinært sameiermøte

7.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9 Sameiets styre

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

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

9.3 Styret skal blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

§ 10 Ordensregler

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

§ 11 Diverse bestemmelser

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

§ 12 Oppløsning.

12.1 Sameiet kan ikke oppløses.

oOOo

VEDTEKTER

for

Sameiet Konsul Lorcks Hage, org. nr. 918 113 150

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 22.08.2020, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 24.10.2016. Tilleggs punkt 3 under bestemmelse 4, vedtatt på Årsmøtet 2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Konsul Lorcks Hage. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.09.2016.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 25 boligseksjoner på eiendommen gnr. 415, bnr. 194 i Trondheim kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- markterrasse

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

(5) Ved kortidsutleie skal leietaker ikke gis tilgang til bodareal.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

Enerett til bruk

(8) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonsnummer 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25.

For- og eller bakhager til den enkelte seksjon er organisert som fellesareal. Den enkelte seksjon har enerett til bruk av utearealet tiliggende seksjonen som vist på vedlegg 1.

Eneretten gjelder fram til 2048 (maksimalt 30 år).

Ingen seksjonseier kan benytte fellesareal som naturlig flukter til den enkelte seksjon på en slik måte at det er til sjenanse for andre. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan avklares med "Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 1/3".

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkeringsplasser, boder og felles utomhusområder

(1) Parkeringskjeller under området utgjør en egen eiendom (anleggseiendom), gnr. 415 bnr. 217, med egne vedtekter, og inngår ikke i sameiet. Den enkelte seksjonseier vil inneha en ideell eierandel i parkeringskjeller knyttet til p-plass, tekniske rom, boder osv., og må derfor dekke sin forholdsmessige del av kostnadene til drift og vedlikehold.

Eierandel til både parkering og bod vil bli tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon og kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon.

Det blir utarbeidet egne vedtekter for realsameiet parkeringskjeller (Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 1) som regulerer forholdet mellom eierne.

(2) Samtlige seksjoner vil eie en ideell andel i Sameiet Nye Lilleby Fellesareal, gnr. 415 bnr. 41 som er felles grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Dette organiseres ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en forholdsmessig eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandel er tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon og kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon. Det blir utarbeidet egne vedtekter for dette realsameiet, Sameiet Nye Lilleby Fellesareal som regulerer forholdet mellom eierne.

(3) Styremedlemmet skal på vegne av Sameiet Konsul Lorcks Hage delta i styremøter og årsmøter i det enkelte realsameie. Dersom styremedlemmet er forhindret til å møte skal styret i KLH varsles i god tid slik at det kan oppnevnes en stedfortreder fra styret. Styremedlemmet skal ivareta Sameiet Konsul Lorcks Hages interesser. Straks innkalling og saksliste til styremøte og årsmøte foreligger skal styret i KLH informeres om dagsorden. For votingssaker skal styremedlemmet avklare styret i KLH sitt standpunkt og votere for dette. Styremedlemmet skal fremme saker ovenfor realsameiet på vegne av Sameiet Konsul Lorcks Hage.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

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

- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

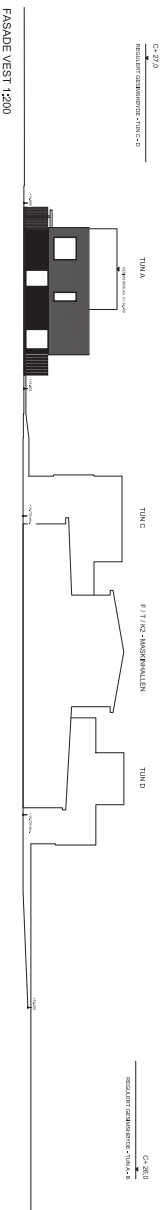
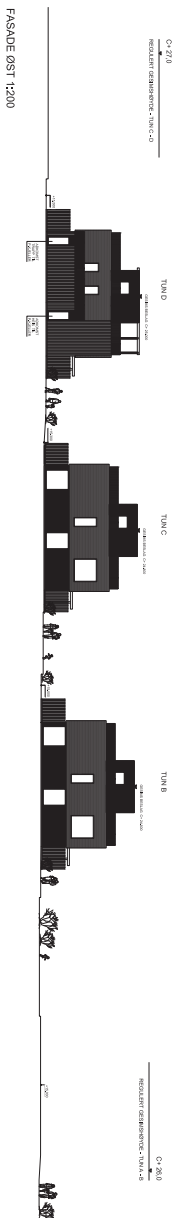
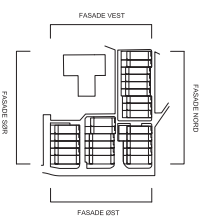
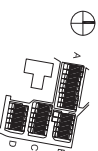
12 Prosjektet Nye Lilleby

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

Selger/utbygger fastsetter vedtekter for felles utomhus- og anleggseiendom, herunder Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 1 og Sameiet Nye Lilleby Fellesareal. Sameiet vil være forpliktet av disse vedtektene, herunder forpliktet til å betale sin andel av kostnadene til drift og vedlikehold av anleggseiendom og opparbeidede utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet. Sameiet andel av disse kostnadene vil inngå i felleskostnadene, jf § 7.

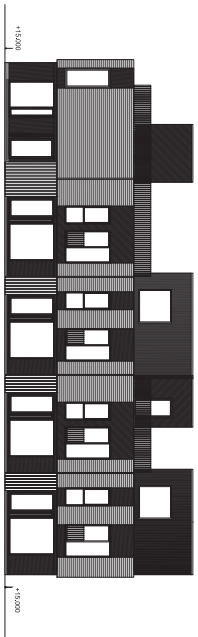
Inntil utbyggingsprosjektet "Nye Lilleby" er ferdig utbygget er Sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som evt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.



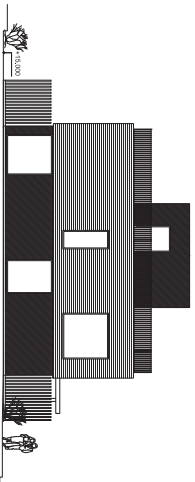
[illegible]

LLALLEBY FELT B1-3, TRINN 1 (BT1) 711 LUND HAGEM REKKEHUS TUN A-D FASADER WÄLTERING 4-1-1995 4-1-1995 TEKNISSKILLIG STATUS: 1	GIBNR: 415/194, 41, 5 TEKNISSKILLIG ARKITEKTER CLASPER
RAMMESPONNAD A0531	DATE: 10. DECEMBER 2014 TEMA: 101 REV: 101

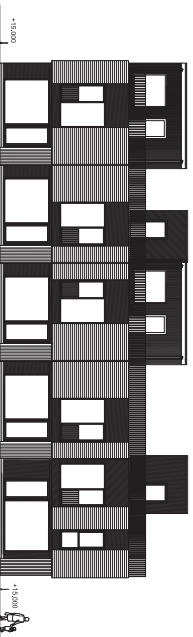
[illegible]



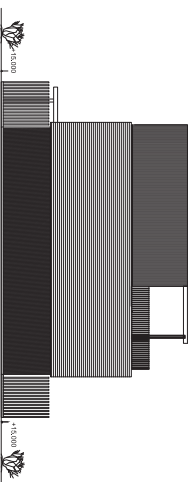
FASADE NORD 1:100



FASADE ØST 1:100



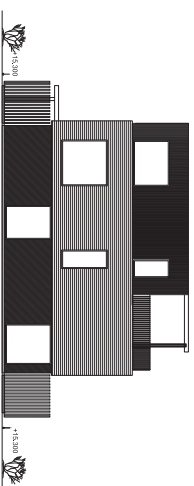
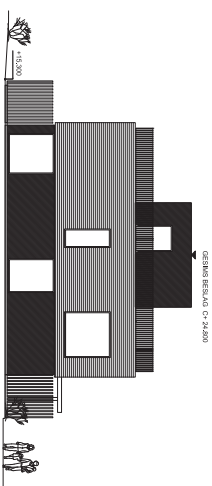
FASADE SØR 1:100

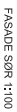


FASADE VEST 1:100

[illegible]

LILLEYBY FELT B1-3, TRINN 1 (BT1)	
711	GJNR: 415/194, 41, 5
LUND HAGEM	ARKITEKT
TITTEL	TEKNOLOGI
REKKEHUS TUN B FASADER	CLASSIF.
MAKETTER: AL - 1130	DATO: 10. DESEMBER 2014
TEKNOLOGI STATUS: AL - 0209	TEKNOLOGI: REV. NR.
RAMMESØKNAD	AB3101

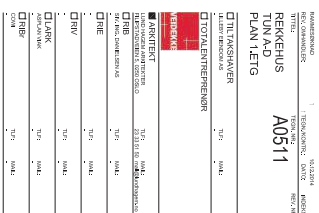
[illegible]

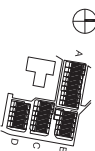


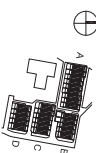
MARKET		11/1	NOA1
LIBOR (3 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (6 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (9 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (12 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (15 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (18 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (21 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (24 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (27 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (30 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (33 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (36 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (39 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (42 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (45 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (48 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (51 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (54 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (57 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (60 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (63 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (66 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (69 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (72 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (75 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (78 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (81 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (84 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (87 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (90 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (93 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (96 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (99 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (102 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (105 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (108 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (111 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (114 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (117 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (120 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (123 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (126 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (129 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (132 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (135 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (138 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (141 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (144 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (147 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (150 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (153 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (156 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (159 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (162 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (165 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (168 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (171 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (174 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (177 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (180 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (183 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (186 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (189 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (192 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (195 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (198 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (201 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (204 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (207 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (210 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (213 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (216 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (219 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (222 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (225 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (228 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (231 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (234 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (237 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (240 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (243 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (246 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (249 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (252 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (255 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (258 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (261 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (264 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (267 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (270 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (273 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (276 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (279 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (282 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (285 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (288 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (291 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (294 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (297 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (300 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (303 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (306 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (309 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (312 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (315 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (318 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (321 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (324 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (327 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (330 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (333 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (336 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (339 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (342 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (345 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (348 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (351 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (354 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (357 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (360 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (363 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (366 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (369 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (372 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (375 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (378 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (381 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (384 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (387 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (390 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (393 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (396 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (399 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (402 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (405 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (408 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (411 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (414 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (417 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (420 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (423 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (426 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (429 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (432 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (435 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (438 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (441 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (444 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (447 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (450 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (453 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (456 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (459 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (462 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (465 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (468 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (471 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (474 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (477 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (480 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (483 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (486 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (489 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (492 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (495 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (498 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (501 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (504 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (507 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (510 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (513 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (516 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (519 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (522 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (525 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (528 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (531 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (534 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (537 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (540 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (543 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (546 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (549 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (552 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (555 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (558 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (561 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (564 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (567 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (570 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (573 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (576 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (579 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (582 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (585 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (588 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (591 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (594 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (597 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (600 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (603 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (606 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (609 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (612 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (615 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (618 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (621 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (624 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (627 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (630 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (633 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (636 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (639 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (642 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (645 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (648 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (651 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (654 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (657 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (660 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (663 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (666 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (669 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (672 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (675 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (678 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (681 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (684 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (687 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (690 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (693 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (696 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (699 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (702 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (705 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (708 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (711 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (714 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (717 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (720 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (723 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (726 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (729 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (732 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (735 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (738 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (741 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (744 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (747 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (750 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (753 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (756 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (759 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (762 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (765 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (768 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (771 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (774 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (777 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (780 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (783 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (786 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (789 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (792 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (795 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (798 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (801 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (804 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (807 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (810 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (813 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (816 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (819 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (822 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (825 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (828 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (831 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (834 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (837 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (840 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (843 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (846 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (849 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (852 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (855 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (858 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (861 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (864 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (867 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (870 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (873 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (876 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (879 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (882 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (885 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (888 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (891 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (894 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (897 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (900 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (903 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (906 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (909 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (912 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (915 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (918 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (921 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (924 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (927 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (930 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (933 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (936 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (939 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (942 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (945 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (948 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (951 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (954 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (957 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (960 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (963 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (966 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (969 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (972 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (975 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (978 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (981 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (984 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (987 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (990 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (993 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (996 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (999 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (1002 MONTH)		2.33	0.00
LIBOR (1005 MONTH)		2.33	



LILLEBY FELT B1-3, TRINN 1 (B11)	
711	GIBNR:415/194_41_5
TUND HAGEM	ARKITEKTER
REKKEHUS	
TUND	
FASADER	
MALESTONES AI: 1030	DATID: 10. DESEMBER 2014
BOKSNUMMER: BA: 0289	
RAMMESSØKNAD	
AD3101	



[illegible]



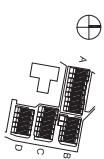
711	LILLEBY, FELT B-3, TRINN 1 (B71)	GIBNR: 4175/194, 41, 5
LUND HAGEM	ARKITEROR	
TITLE:	TEKST/TITELSG:	CLASS:
REKKEHUS		
TUN A-D		
PLAN 3,1E/G		
VALDERTUNG 01-1000	DATE:	10. DECEMBER 2014
TEKST/TITELSG: 01-1000	TEKST/TITELSG:	
RAAMESKONNAD	TEKST/TITELSG:	
A5013	TEKST/TITELSG:	



PROSJEKTSKISSE	1	UTRINN
REKKEHUS	REKKEHUS	REKKEHUS
TUN-AD	TUN-AD	TUN-AD
TAPPLAN	TAPPLAN	TAPPLAN
RAMMESØNNAD	RAMMESØNNAD	RAMMESØNNAD

PROSJEKTSKISSE	1	UTRINN
REKKEHUS	REKKEHUS	REKKEHUS
TUN-AD	TUN-AD	TUN-AD
TAPPLAN	TAPPLAN	TAPPLAN
RAMMESØNNAD	RAMMESØNNAD	RAMMESØNNAD

PROSJEKTSKISSE	1	UTRINN
REKKEHUS	REKKEHUS	REKKEHUS
TUN-AD	TUN-AD	TUN-AD
TAPPLAN	TAPPLAN	TAPPLAN
RAMMESØNNAD	RAMMESØNNAD	RAMMESØNNAD



LILLEBY FELTB&3, TRINN 1 (871)
7. LUNN HAGEM ARKITEKTER
TUN-AD
TAPPLAN
RAMMESØNNAD



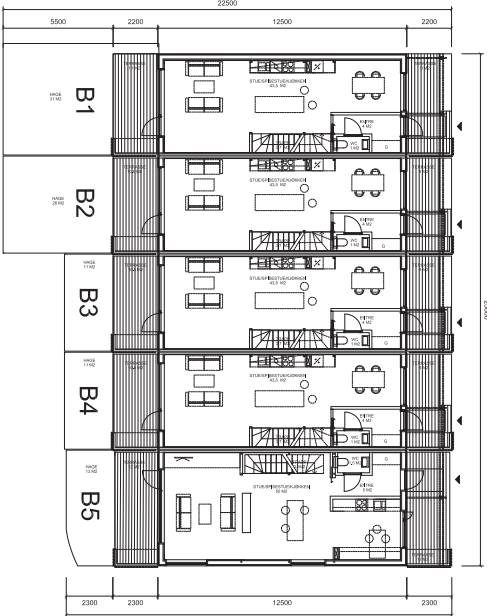


PLAN 3.ETG 1:100

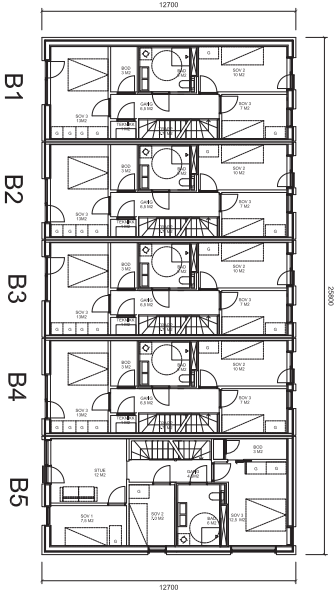


TAKPLAN 1:100

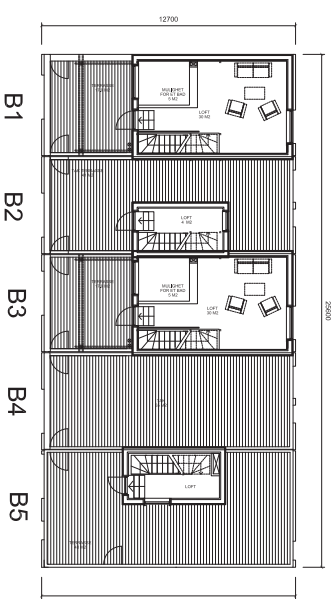
[illegible]



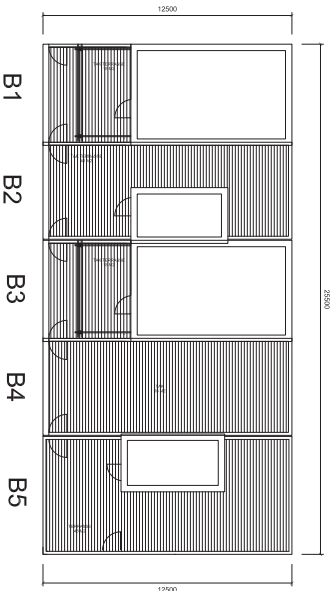
PLAN 1.ETG 1:100



PLAN 2.ETG 1:100

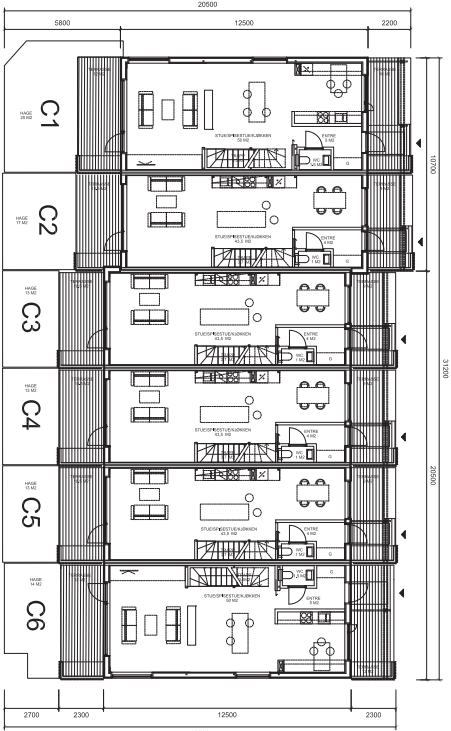


PLAN 3.ETG 1:100

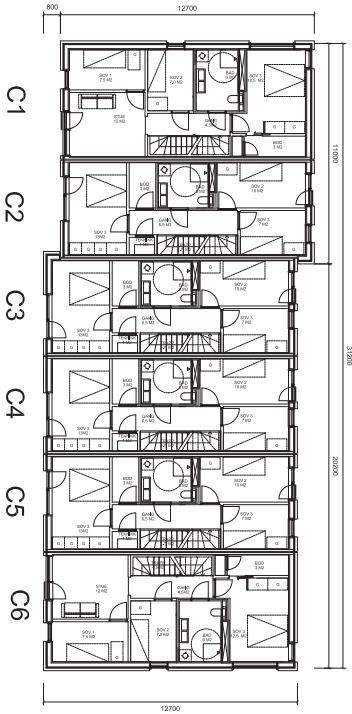


TAKPLAN 1:100

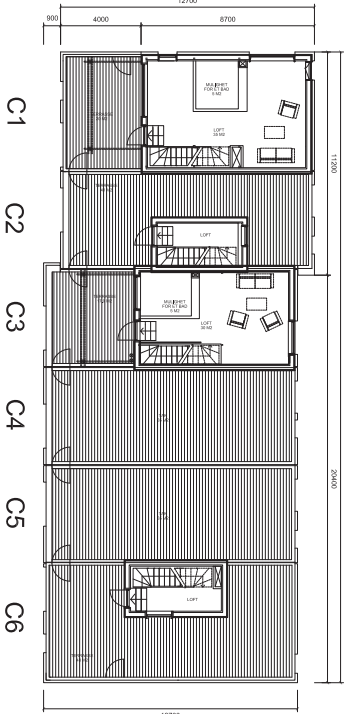
[illegible]



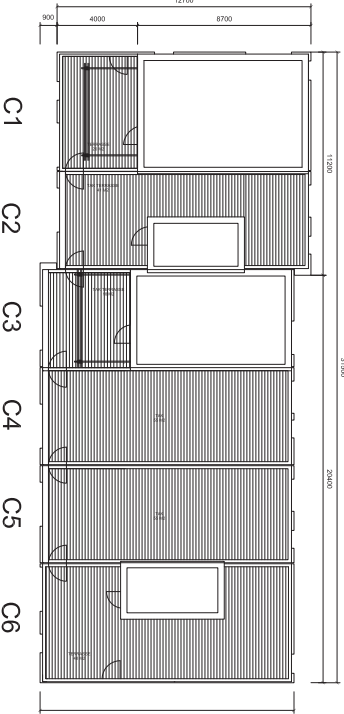
PLAN 1.ETG 1:100



PLAN 2.ETG 1:100



PLAN 3.ETG 1:100



TAKPLAN 1:100

PROSJEKTANT
REKKEHUS
1.ETG - TAKPLAN

UTVÆRDET
AC1101

PROSJEKTANT
REKKEHUS
1.ETG - TAKPLAN

UTVÆRDET
AC1101

PROSJEKTANT
REKKEHUS
1.ETG - TAKPLAN

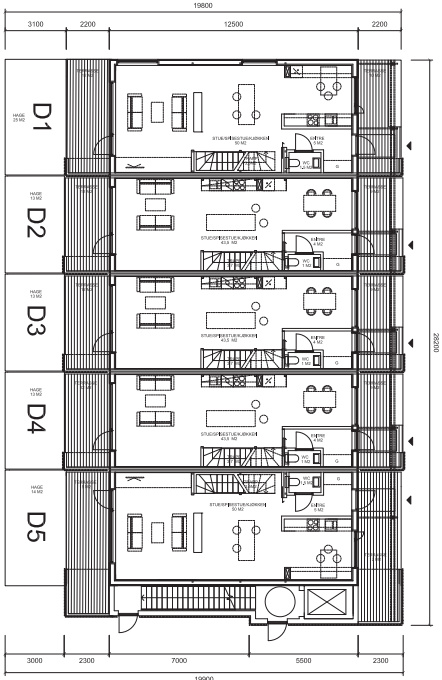
UTVÆRDET
AC1101

PROSJEKTANT
REKKEHUS
1.ETG - TAKPLAN

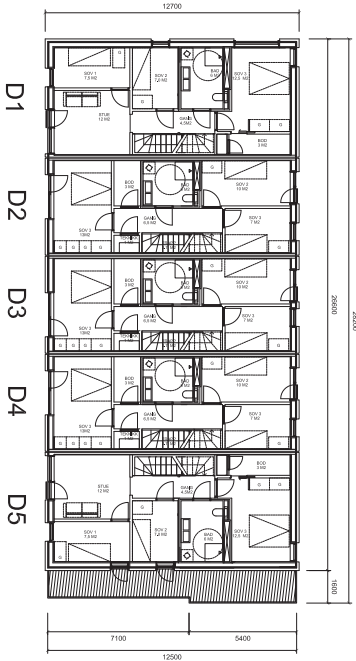
UTVÆRDET
AC1101

PROSJEKTANT
REKKEHUS
1.ETG - TAKPLAN

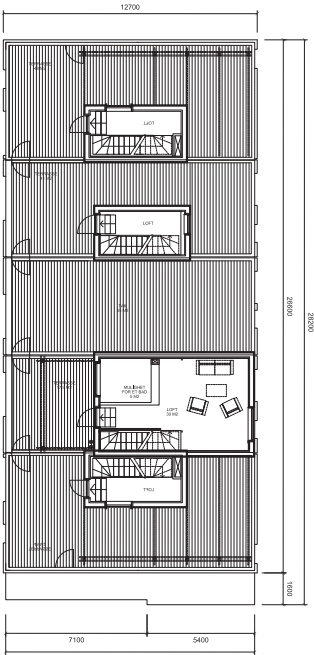
UTVÆRDET
AC1101



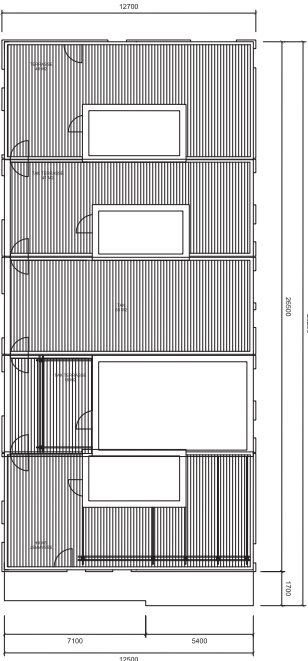
PLAN 1. ETG 1:100



PLAN 2. ETG 1:100



PLAN 3. ETG 1:100



TAKPLAN 1:100

PROJEKTERING
REKKEHUS
1. ETG - TAKPLAN

AD1101

UTVÆRSEL
REKKEHUS
1. ETG - TAKPLAN

AD1101

UTVÆRSEL
REKKEHUS
1. ETG - TAKPLAN

AD1101

UTVÆRSEL
REKKEHUS
1. ETG - TAKPLAN

AD1101

UTVÆRSEL
REKKEHUS
1. ETG - TAKPLAN

AD1101

UTVÆRSEL
REKKEHUS
1. ETG - TAKPLAN

AD1101

UTVÆRSEL
REKKEHUS
1. ETG - TAKPLAN

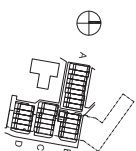
AD1101

UTVÆRSEL
REKKEHUS
1. ETG - TAKPLAN

AD1101

UTVÆRSEL
REKKEHUS
1. ETG - TAKPLAN

AD1101

[illegible]





Dakota 10C

Nabolaget Lilleby - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

	Ladeveien Linje 2, 54, 106	6 min	0.5 km
	Lilleby stasjon Linje R60, R70	8 min	0.6 km
	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min	2.7 km
	Dronningens gate 62 Linje 9	11 min	3.7 km
	Trondheim Værnes	29 min	

Skoler

Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	5 min	0.4 km
Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	15 min	1.1 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	19 min	1.5 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	26 min	1.9 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-1... 90 elever, 3 klasser	23 min	1.8 km
Bybroen videregående skole 210 elever	8 min	3.1 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	8 min	3.7 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

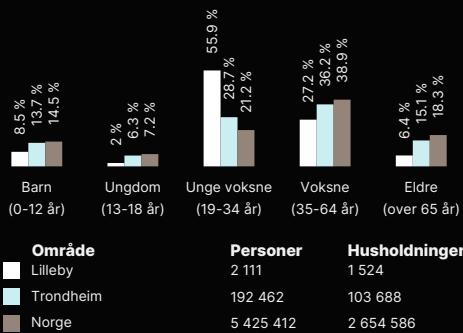


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Dronning Mauds Minne barnehage (0... 59 barn	9 min	0.7 km
Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn	13 min	1 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5 ... 41 barn	15 min	1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Lilleby PostNord	4 min	0.3 km
Kiwi Lilleby PostNord	5 min	0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på
help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1250029

Adresse: Dakota 10C, 7066 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 415, Bnr. 194, Snr. 18, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

