

Spiltauget 26

Innhold

5

Velkommen til Spiltauet 26

8

Nøkkelinformasjon

24

Eiendommen

32

Tekniske dokumenter



Velkommen til Spiltauet 26 og denne flotte 3-roms hjørneleiligheten som nylig er ferdig bygd!

Velkommen til

Spiltauet 26



Stue med gjennomgående moderne uttrykk og høy standard.

Helt ny og ubrukt 3-roms hjørneleilighet på Leangen | 2 balkonger og 2 bad | P-plass i P-kjeller

Velkommen til Leangen og denne fantastiske, helt nye 3-roms selveierleiligheten med hjørneplassering i 5 etg. Leiligheten byr på en gjennomgående moderne standard og har to romslige balkonger vendt mot sørvest og øst - perfekt for solrike dager.

Vesentlig oppgradert standard ut over standardleveranse med oppgraderinger på bla. elektro, gulv og kjøkken. Se spesifikasjon om i dette i salgsoppgave.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme som oppvarmingskilde og leveres med 5 års nybyggergaranti - en trygghet for deg som kjøper. Det medfølger parkeringsplass i p-kjeller samt en sportsbod på ca. 5kvm.

Tilgang til "gjesterom" for leie til sameiets beboere. Fint for gjester som er på besøk!

En bydel og område med attraktiv beliggenhet og i utvikling, hvor man har kollektivtrafikk rett i nærheten samt kort vei til både Sirkus Shopping, Lade, Solsiden og sentrum.

Leangen

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.
Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.



Stimmungsbilde

Spiltauet 26

Prisantydning	7 190 000
Omkostninger	180 840
Totalpris	7 370 840

Fellesutgifter	2 353 pr. mnd.
Bruksareal	88 m ²
BRA-i	88 m ²
BRA-e	5 m ²
TBA	21 m ²
Soverom	2
Etasje	5
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	7 633 m ²
Byggeår	2025



Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Nybygg



Martin Bjerkaker

Avdelingsleder Nybygg /
Eiendomsmegler

952 24 393

martin.bjerkaker@nylanderpartners

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Detaljbilde



Direkte inngang til stuen.



Romslig og innbydende entré med innebygd skyvedørsgarderobe.



Rett frem fra entréen kommer man inn til leilighetens hovedbad.



Delikat bad med tidsriktig materialvalg og god standard. Opplegg for vaskemaskin til høyre i bildet.



Badet er på 4,5 kvm.



Soverom 2 - ideelt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



Badet i tilknytning til hovedsoverom inneholder servant med speil, vegghengt wc og dusjhjørne.



Åpen og lys stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp.



Stue og kjøkken har en belysningsløsning med skinner og downlights som gir rommet et moderne uttrykk.



Stue



Stue



Sosial stueløsning med rikelig plass til både sofagruppe og spisebord.



Åpen kjøkkenløsning - perfekt for både hverdag og gjester.



Praktisk og stilrent kjøkken med moderne materialvalg og belysning. Integreerte hvitevarer.



Detaljbilde



Romslig hovedsoverom på ca 15,7 kvm, med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning hvis man ønsker det.



Hovedsoverom



Detaljbilde



Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys.



Egen balkong på ca. 7 kvm nordøst



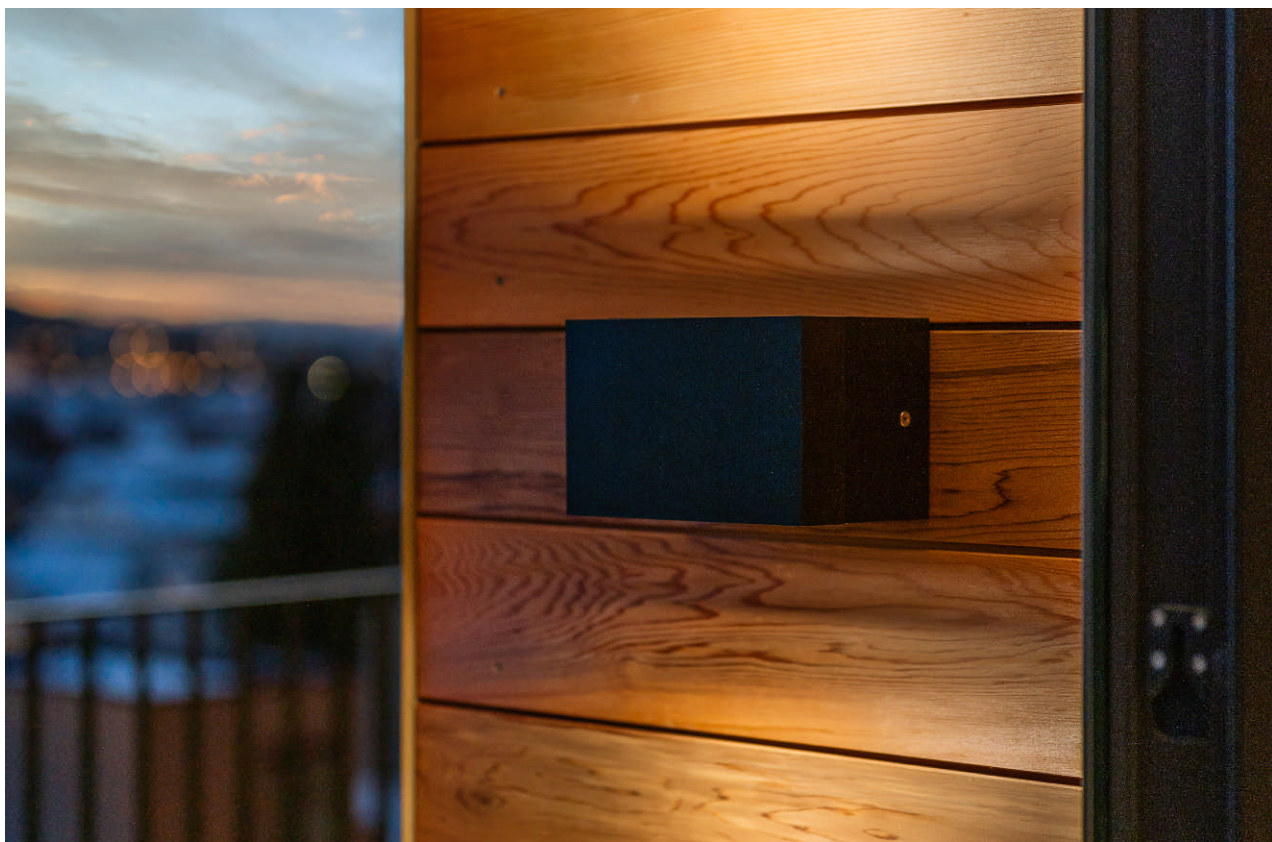
Direkte utgang til egen balkong tilknyttet hovedsoverommet.



Velkommen ut på denne flotte balkongen på hele 14kvm.



Sørvest-vendt balkong med flotte sol- og utsiktsforhold.



Detaljbilde



Nyoppført nabolag med sentral plassering på Leangen



Flotte utsiktsforhold fra balkongen.



Fasade

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 88,0 m²

- BRA-i: 88,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 21,0 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. omrokes 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.

Beskrivelse

Velkommen til Leangen og denne fantastiske, helt nye 3-roms selveierleiligheten med hjørneplassering i 5 etg. Leiligheten byr på en gjennomgående moderne standard og har to romslige balkonger vendt mot sørvest og øst - perfekt for solrike dager.

Vesentlig oppgradert standard ut over standardleveranse med oppgraderinger på bla. elektro, gulv og kjøkken. Se spesifikasjon om i dette i salgsoppgave.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme som oppvarmingskilde og leveres med 5 års nybyggaranti - en trygghet for deg som kjøper. Det medfølger parkeringsplass i p-kjeller samt en sportsbod på ca. 5kvm.

Tilgang til "gjesterom" for leie til sameiets beboere. Fint for gjester som er på besøk!

En bydel og område med attraktiv beliggenhet og i utvikling, hvor man har kollektivtrafikk rett i nærheten samt kort vei til både Sirkus Shopping, Lade, Solsiden og sentrum.

Beliggenhet

Hele bydelen blir bilfri, med parkering under bakken. Området grenser til Leangen idrettspark med fotball, håndball og ishall. Det gir store, trygge lekeområder for barn, samt trygg ferdsel til og fra trening/aktivitet. Skal du likevel forlate området, så har Leangen god beliggenhet med tanke på

kollektivforbindelser til sentrum, flyplass og andre nærområder. Gang- og sykkelforbindelsen er svært god, med kort avstand til gang- og sykkeltraseen fra Ranheim til sentrum. Med bilen er du på E6 på under ett minutt!

Leangen har en sentral beliggenhet i Trondheim Øst. Det ligger tett på trafikk-knutepunkt, er nærmeste nabo til IKEA og grenser til Leangen idrettspark.

Innhold

Boligen inneholder:

5. etasje: Entré/gang. stue, kjøkken, to bad og to soverom.

Bod i kjeller.

Standard

Boligen leveres nøkkelferdig.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Leiligheten disponerer én biloppstillingsplass i felles, oppvarmet p-kjeller. Det er montert zaptec elbil lader.

Diverse

Felles p-kjeller er organisert som et eget realsameiet med regnskap og felleskostnader.

Realsameie har gnr./bnr, 5001-4/122/0/1, denne seksjonen eier 1/91.

Selgers egenerklærings skjema

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tomt

Denne tomten er eiet.
7633,80 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 07.11.2025. Midlertidig brukstillatelse gjelder for leilighetsbygg og tilhørende uteoppholdsareal.

Adgang til utleie

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. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og fjernvarme.

Oppvarming vil skje ved bruk av vannbåren gulvvarme i henhold til alminnelige krav i entrè, stue og kjøkken samt på bad og evt. wc og vaskerom. Oppvarming utover dette, samt evt. på soverom må besørges av kjøper.

Vannbåren varme måles via individuelle målere for hver enkelt leilighet.

Det leveres ikke kjøling eller solavskjerming.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 7 190 000,-

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

14 150,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

10 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

7 218 940,- 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. 2 353,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Felleskostnad driftsdel: 1 147,-

Felleskostnader leilighet: 449,-

Tillegg elektroniske avtaler: 427,-

Tillegg parkeringsplass: 330,-

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 utgjorde kr. 143,- i desember 2025.

Løpende kostnader

Faste løpende kostnader for boligene er strøm, kommunale avgifter, tv og internett og innboforsikring, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og innboforsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten er det ikke beregnet formuesverdi for denne boligen, det må påregnes med beregnet formuesverdi ved eierskifte.

Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes normalt til 25 prosent av boligverdien og 70 prosent av det som overstiger 10 millioner, for sekundærboliger er formuesverdien 100 prosent.

Ved hjelp av Skatteetatens kalkulator kan man beregne en stipulert formuesverdi for boligen, denne finner man på www.skattetaten.no.

Beløpene er ment som en foreløpig pekepinn på verdi og det tas forbehold om korrekt utregning.

Offentlige forhold

Sameiet

Leangen Tunet Sameie, Orgnr: 935 588 472
Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB
Sameiet består av 116 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 87/11421 .

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisnr. 3750943.

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

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (20xx) viser:
Driftsinntekter kr. x,-
Driftskostnader kr. x,-
Årsresultat kr. x,-
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. x,- per 31.12.xx.
Budsjett for 20xx viser et overskudd på kr. x,-.

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.

Dyrehold

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

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Området forøvrig er regulert til bebyggelse og anlegg. Reguleringsplan for Tungavegen 1, med PlanID r20170034 , vedtatt 05.12.2019 , er gjeldende. Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

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. 8850, tgl. 16.06.1975 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Rett til å bygge kabelkanal med 2.stk brønner m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 70689, tgl. 19.01.2021 - Bestemmelse om bebyggelse
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Gjensidig rettighet
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 173752, tgl. 13.02.2025 - Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold
Gjensidig adkomstrett gnr. 4 bnr. 2, 13, 122, 123, 128, 129, 130 131, 132
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

Kjøpers omkostninger

Det gjøres oppmerksom på at leilighetens kjøpsomkostninger er avhengig av at hjemmelsoverføring til dagens eier blir reversert hos kartverket, og at dokumentavgift 2,5 % kun vil beregnes av tomteverdien på enheten som nyoppsatt bolig som ikke er tatt i bruk. Dersom hjemmelsoverføring ikke kan reverseres vil dokumentavgiften her utgjøre 2,5 % av hele kjøpesummen. Det er per 20.01 igangsatt prosess rundt dette.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper,

fastmonterte hyller.)

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

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 bygnings sakkyndig, eiendoms megler 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

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. 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

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes

senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og
Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

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. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

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. 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. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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 bygningssakyndig 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, Nybygg 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 foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Nye Elteam Holding AS.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Spiltauet 26.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 4, bnr. 122, snr. 52 i Trondheim.
Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 3250101.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 35 000 inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 900,00
Digitale oppdrags tjenester: 1 000,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Utleddsgebyr pr. stk: 850,00

Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

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.

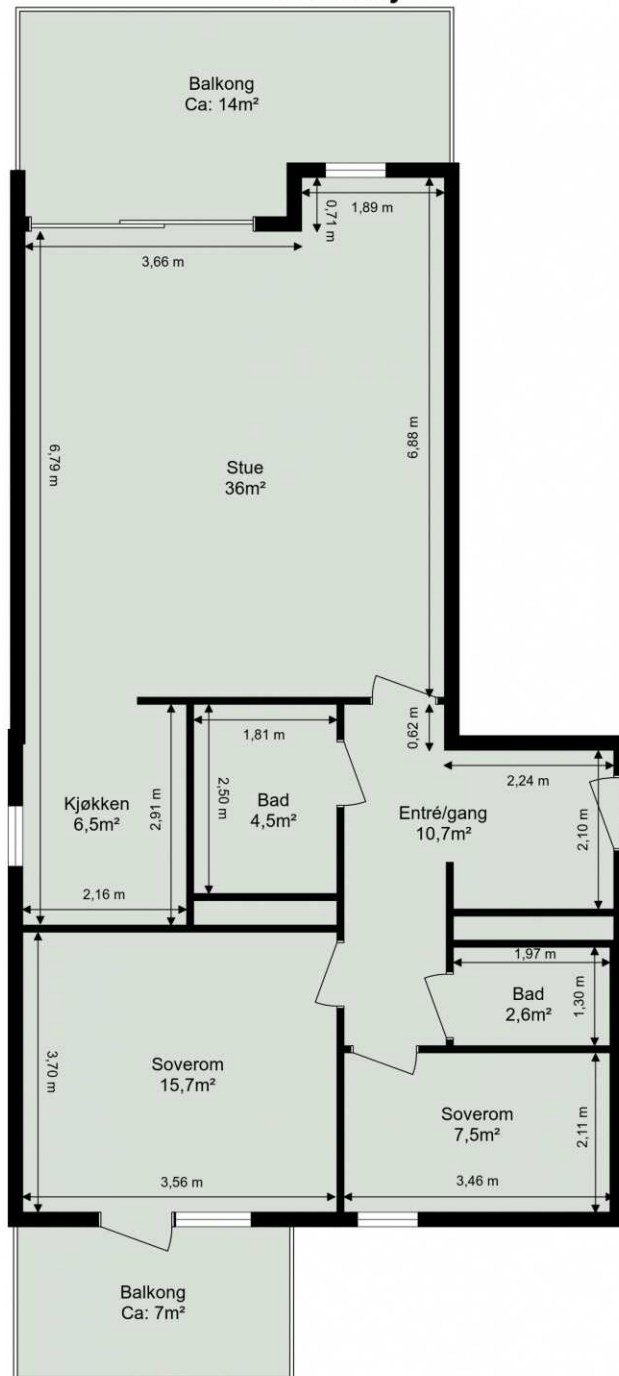
Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømløseleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Martin Bjerkaker / +47 95 22 43 93 / martin.bjerkaker@nylanderpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B, 7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 21.01.2026

Tekniske dokumenter

Spiltauet 26 5. Etasje



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



[Sjekk gyldighet på rapport](#)



BOLIGOPPMÅLING

Boligtype

Leilighet

Adresse

Spiltauget 26

7061 TRONDHEIM

5001/4/52/122/0/0

Rapportdato

17.12.2025

SPILTAUET 26 - 5001/4/52/122/0/0

Befaring utført den av:



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS

Innherredsveien 26
7042 Trondheim

+4790085616
einar@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.





Om boligen

Adresse: Spiltauget 26 , 7061, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/4/52/122/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2025 Kilde: Eiendomsverdi.no

Tomt: 7 633.80 m²

Hjemmelshaver(e): Elteam Holding AS

Rekvirent: Oppdraget er bestilt av megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann



Areal/oppmåling

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

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

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

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

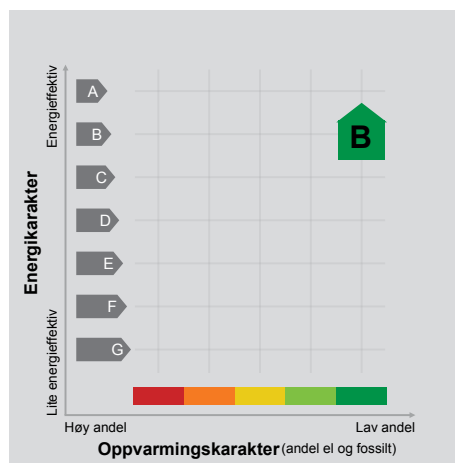
Etasje 5			
BRA-i 88 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 21 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, stue, kjøkken, to bad og soverom.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal To stk balkonger.
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 88 m ²			

Merknader om areal: Arealoppmålingen er utført etter NS 3940:2023. Ekstern bod ble ikke påvist på befaringsdagen.

Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 88 m² / S-Rom: 0 m²

SPILTAUDET 26 - 5001/4/52/122/0/0

Adresse	Spiltauet 26
Postnummer	7061
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	122
Seksjonsnummer	52
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301227418
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-189465
Dato	12.11.2025
Innmeldt av	Goluft AS



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

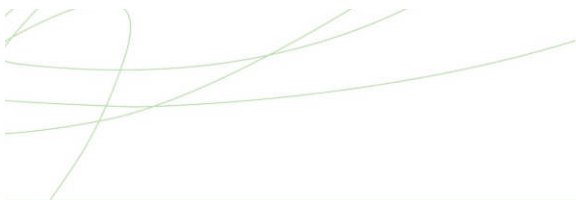
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2025

Bygningsmateriale:

BRA: 87

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

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 listen til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.01.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Nylander AS avd. Nybygg	Oppdragsnr.	3250101
Adresse	Spiltauet 26		
Postnr.	7061	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Nye Elteam Holding AS		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggscommentar

Øvrige kommentarer:

Det er ingen skader, boligen er helt ny, og ikke tatt i bruk. Det er 5 års ny garanti gjeldende fra 26.11.2025

Initialer selger:
T T
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 07.01.2026

Signert av Tore Stenvik Tanem

Signert av Stig Tøndervik

Initialer selger:

T T
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Spiltauet 26

Nabolaget Strindheim/Leangen travbane - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bromstadsvingen	7 min
Linje 10, 12, 15	0.6 km
Leangen stasjon	14 min
Linje R60, R70	1.2 km
Trondheim S	10 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	5 km
Trondheim Værnes	25 min

Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.)	13 min
558 elever, 27 klasser	1.1 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)	25 min
596 elever, 38 klasser	1.7 km
Trondheim Montessoriskole (1-7 kl.)	23 min
48 elever, 4 klasser	2 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 k..	25 min
467 elever, 27 klasser	1.7 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-1...	23 min
90 elever, 3 klasser	1.9 km
Cissi Klein videregående skole	12 min
Lukas videregående skole	23 min
80 elever, 8 klasser	2 km

Ladepunkt for el-bil

Obs Bygg Leangen	7 min
Recharge IKEA Leangen	9 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

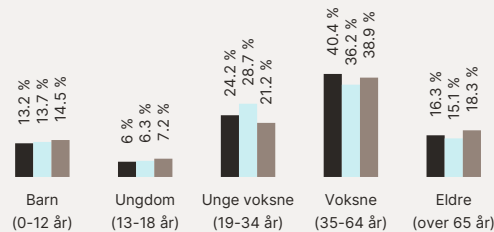
Veldig trygt 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strindheim/Leangen travba...	1 368	650
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Leangen kulturbarnehage (1-5 år)	4 min
62 barn	0.3 km
Aurora Baldershage barnehage (1-5 ...	15 min
64 barn	1.2 km
Dronning Mauds Minne barnehage (0...	19 min
59 barn	1.6 km

Dagligvare

Coop Mega Sirkus Shopping	12 min
Rema 1000 Bromstad	14 min
PostNord, søndagsåpent	1.2 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 naboeene 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



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100



Gateparkering
Lett 82/100

Sport

- 

Leangen kunstgress, ishall & idret...
Fotball (kunstgress), aktivitetshall, fr...

6 min 

0.5 km
- 

Strindheim skole
Aktivitetshall, ballspill

12 min 

1.1 km
- 

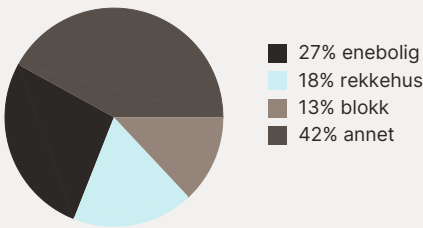
3T-Leangen

10 min 
- 

Impuls Treningssenter Leangen

15 min 

Boligmasse



«Nært til både IKEA, nye Sirkus shopping, bensinstasjon, gangavstand til sentrum, Ladestien. Barnevennlig, flere barnehager i nærheten, ofte bussavganger til og fra sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

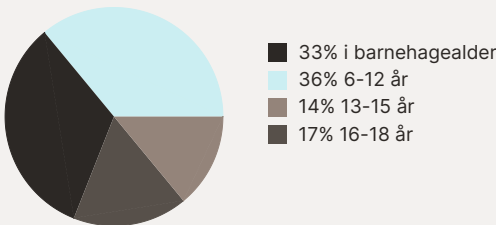
Sirkus Shopping

13 min 
- 

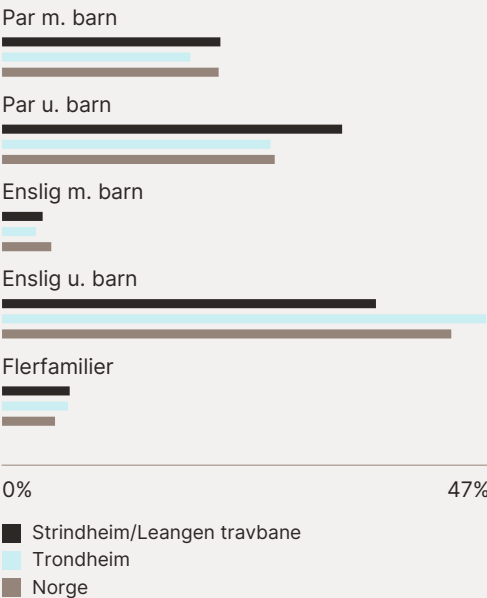
Vitusapotek Sirkus Shopping

12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

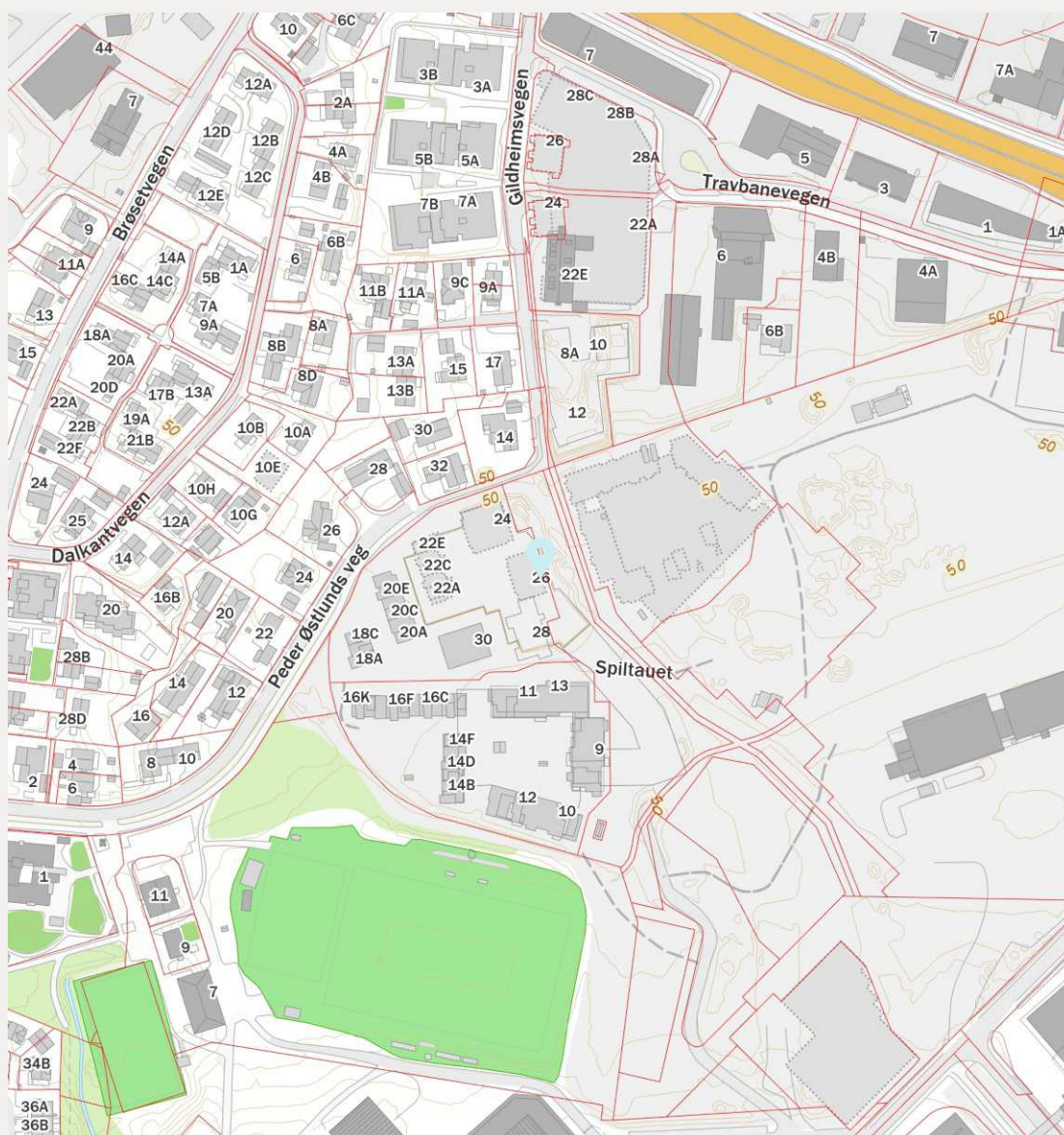
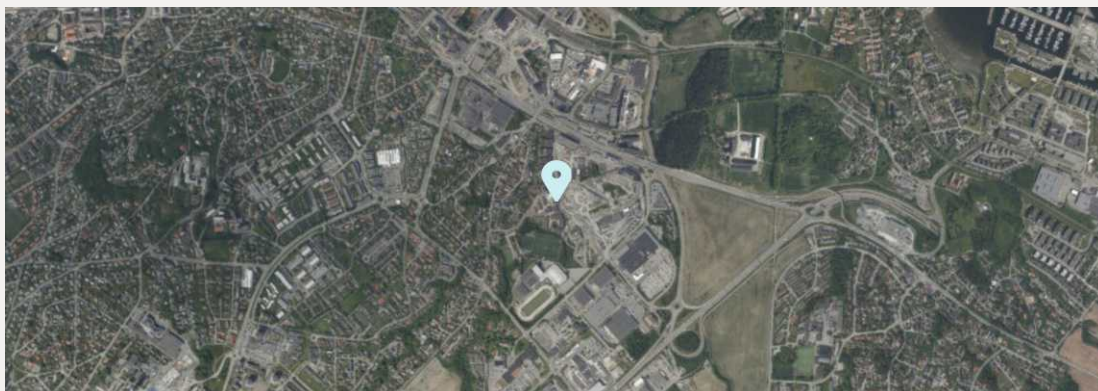


Familiesammensetning

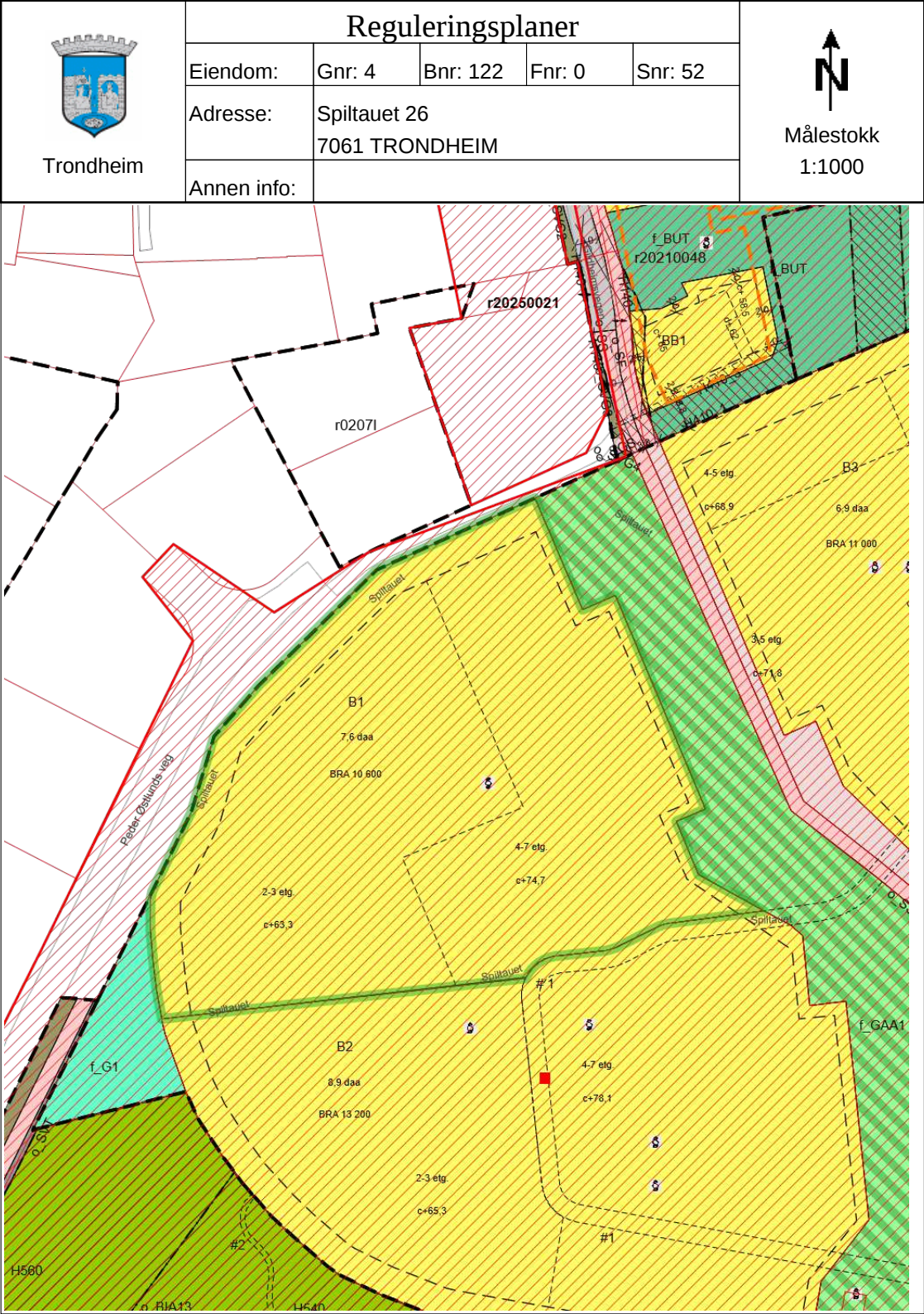


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	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

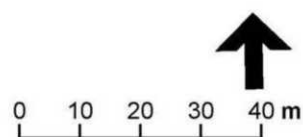


Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		Avslag dispensasjon		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Stengning av avkjørsel		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense
	Frisiktlinje		Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde
	RpBestemmelseOmråde		Hensyn grønnstruktur		Bevaring naturmiljø
	Krav vedrørende infrastruktur		Frisikt		Andre sikringssoner
	Boligbebyggelse		Boligbebyggelse- blokkbebyggelse		Idrettsanlegg
	Uteoppholdsareal		Kjøreveg		Fortau
	Gatetun		Gang-/sykkelveg		Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal		Blå/grønnstruktur
	Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		RpFormålGrense		RpGrense
	Krav vedrørende infrastruktur		Parkeringshus/-anlegg		

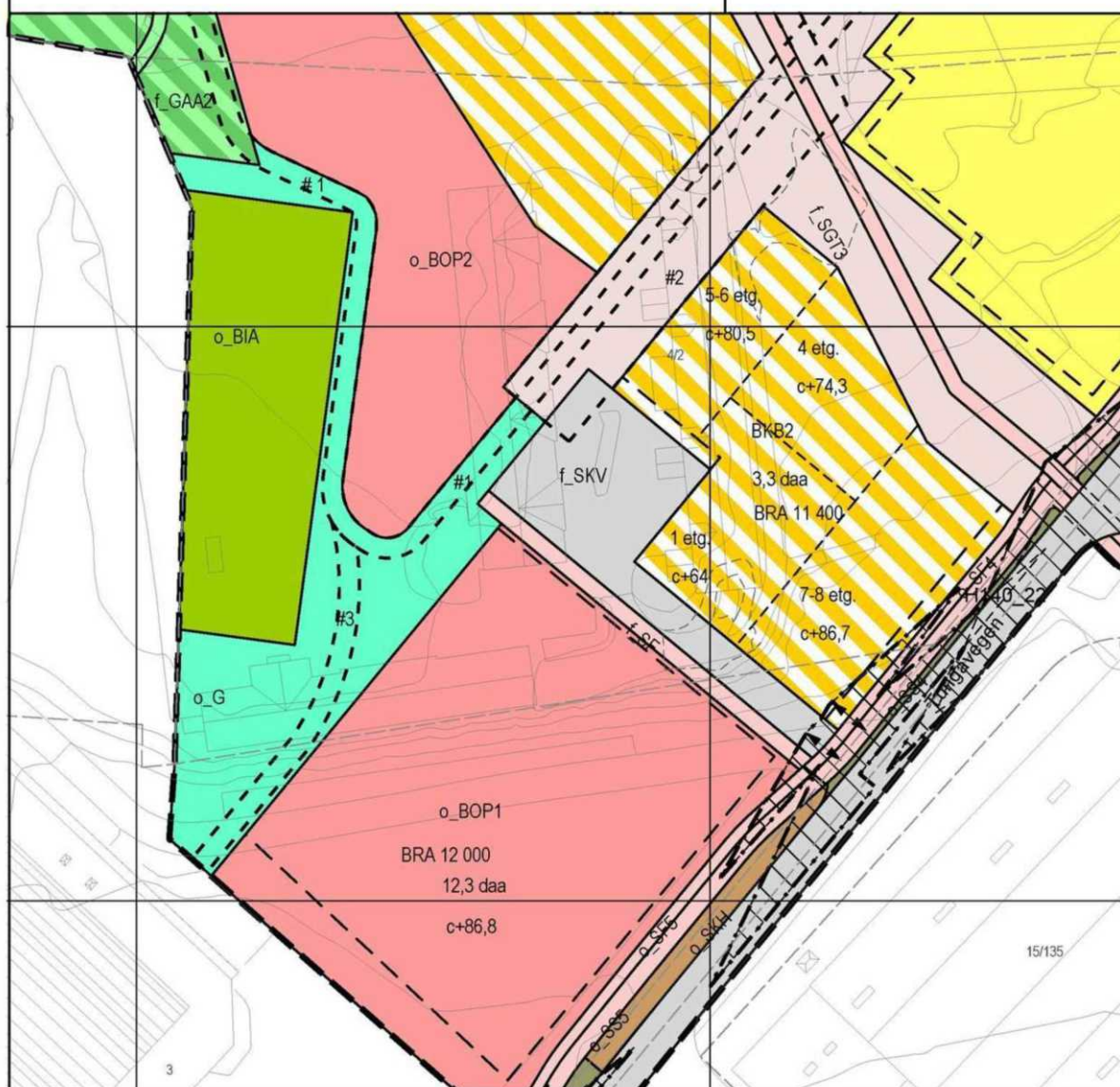
PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §12-14

Ikrafttredelse 05.12.2019



Målestokk 1:1000

Byplankkontoret



PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §12-14

Ikrafttredelse 05.12.2019

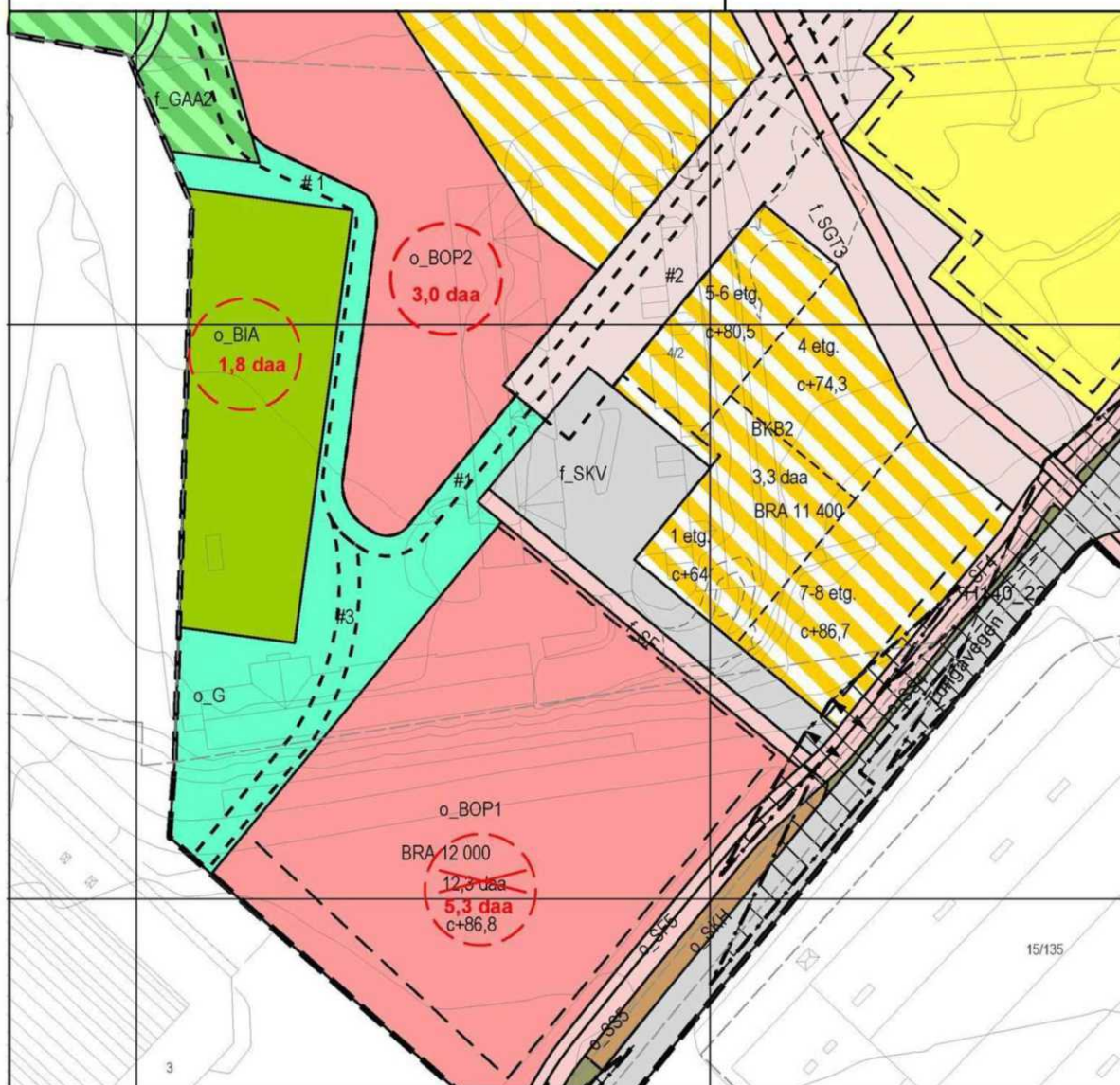
Ny påskrift areal o_BIA = 1,8 daa

Målestokk 1:1000

Byplankontoret



Tungaveien 1, gnr/bnr 4/13, 4/2 m.fl, endring av reguleringsplan



PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §12-14

Gjeldende plansituasjon etter endring pr.04.03.2020

Kartplan (x,y): euref 89 - UTM32

Høydereferanse: NN2000

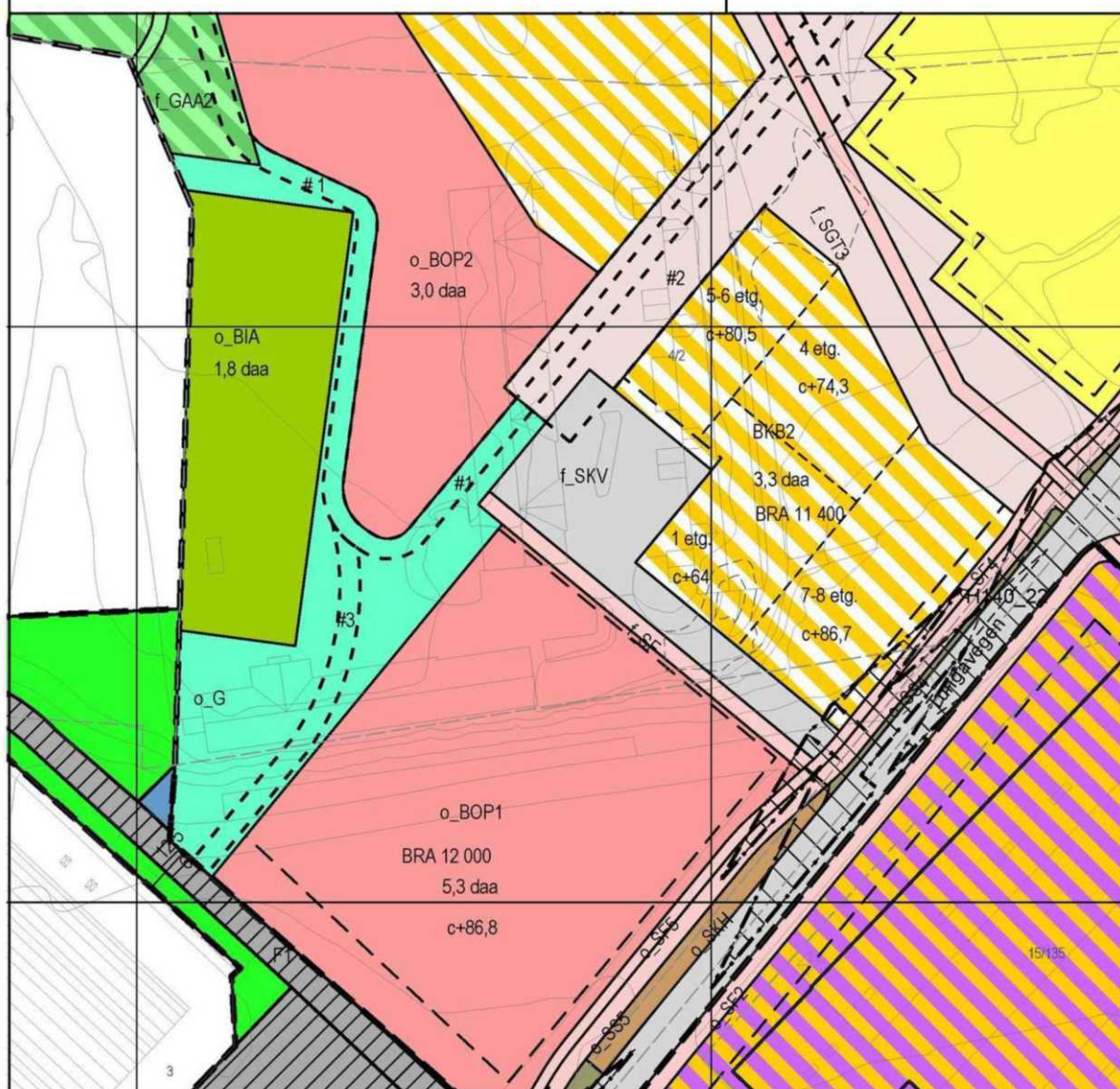
0 10 20 30 40 m

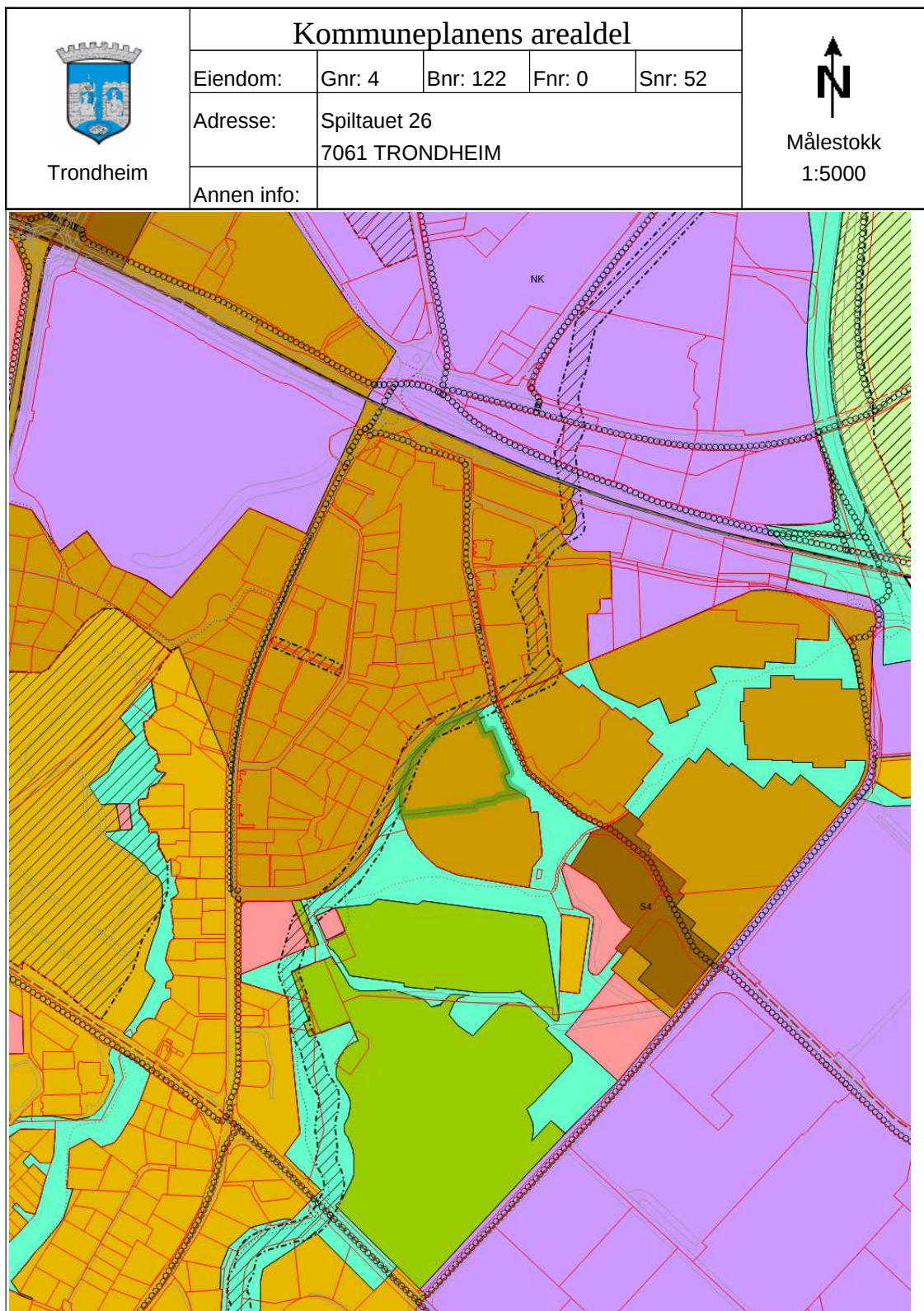
målestokk 1:1000



Kommunens saksnr: 20/25700

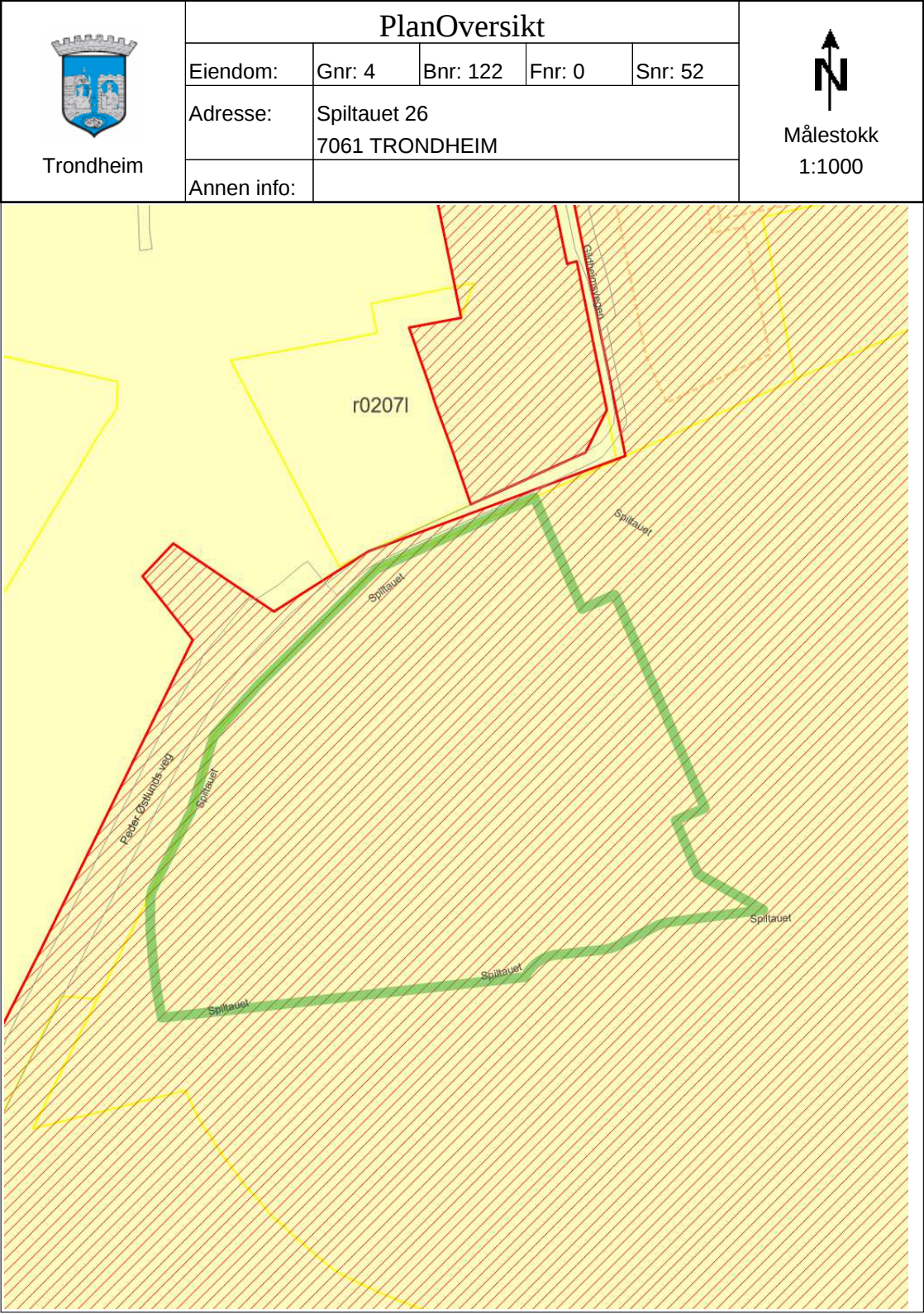
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret





Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Område med innsigelse
	Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø
	Byggegrense - grønn strek		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Kollektivtrase		Fjernveg tunnel		Fjernveg
	Fjernveg bru		Hovedveg		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 1		Byggesone 2		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Næringsbebyggelse		Idrettsanlegg
	Blå/grønnstruktur		LNFR		



Tegnforklaring

	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20170034

Arkivsak:20/25700

Tungavegen 1, gnr/bnr 4/2, 4/10 og 4/13 m.fl., endring av reguleringsplan Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 4.10.2021

Dato for godkjenning av byplansjefen : 4.10.2021

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, merket Lund Hagem arkitekter AS datert 4.11.2018 sist revidert 26.9.2019.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

- Legge til rette for et boligområde med et mangfold og variert bebyggelse
- Etablere gode sammenhenger og grønnstruktur i og gjennom området
- Legge til rette for kultur- og servicetilbud og etablere god tilgjengelighet for miljøvennlig transport

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B)

Offentlig eller privat tjenesteyting: Helse- og velferdssenter (o_BOP)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/Forretning/Offentlig og privat tjenesteyting (inkl. barnehage)/Næring/Kontor (BKB)

Næring/Kontor (KB)

Idrettsanlegg (o_BIA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (o_SKV, f_SKV)

Sykkelveg (o_SS)

Fortau (o_SF, f_SF)

Annen vegggrunn – grøntareal (o_SVG)

Kollektivholdeplass (o_SKH)

Gatetun (f_SGT) (*byaksen*)

Gang- sykkelveg (o_SGS)

Grønnstruktur

Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål: Andre idrettsanlegg/Gatetun/Park (f_GAA) (*aktivitetsaksen*)

Grønnstruktur (f_G, o_G) (*naturaksen*)

Turveg (o_GT)

Bestemmelsesområde

Gangveg #1 (Rød tråd)

Varelevering #2

Gangveg #3

Hensynssoner

Sikringssone – friskt

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET**§ 3.1 Funksjons- og kvalitetskrav***§ 3.1.1 Utforming av bebyggelse, gater og plasser*

Offentlige og felles gater og plasser skal framstå med et tydelig hierarki gjennom bruk av forskjellige materialer, farger, beplantning og møblering. Det skal etableres variert beplantning med fokus på forskjellige sjikt og høyder.

Bebyggelse som inneholder publikumsrettede funksjoner skal ha åpne og inviterende fasader mot Tungavegen og *byaksen* (f_SGT).

Boenheter i første etasje som vender mot Tungavegen skal ha forhage/uteplass og gulvnivå minimum 0,5 m over gateplan.

Svalgangsløsninger mot offentlig veg, og som atkomst til boenheter, tillates ikke.

§ 3.1.2 Støy

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivarettatt.

I gul støysone (55-59 dB) skal boenheter ha en stille side <55 dB, og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå, som også er <55dB.

I gul støysone tillates beboelsesrom i sykehjem under forutsetning av at det gjennomføres tiltak som gir støynivå på fasade $L_{\text{max}} < 55$ dB. Avbøtende tiltak på fasade skal utformes slik at det sikres god bokvalitet med utsyn, dagslys og mulighet for åpningsvindu i hver boenhet.

Alle boenheter i rød støysone (65-69 dB) skal være gjennomgående, og minimum halvparten av antall oppholdsrom, inkludert ett soverom, skal ha luftevindu/balkongdør på stille side (<55 dB).

Alle boenheter, sykehjem og barnehage skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442/2016 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

§ 3.1.3 Håndtering av forurensing i grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn.

§ 3.1.4 Energianlegg

Nettstasjon(er) i planområdet tillates integrert i bebyggelsen. Netstasjon(er) skal ha adkomst for vedlikehold.

§ 3.1.5 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak for tiltak som berører grunnen. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

§ 3.1.6 Eksisterende bebyggelse og vegetasjon

All eksisterende bebyggelse skal rives. Hele travbaneområdet, og eksisterende bebyggelse, skal fotodokumenteres før første tiltak innenfor området. Det skal gjøres med fotografering fra bakken og med luftfoto.

Eksisterende vegetasjon innenfor felt f_G1 skal bevares.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

§ 4.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense og regulerte maksimale kotehøyder og etasjetall, som vist på plankartet.

Balkonger tillates å krage ut over byggegrense inntil 2,0 meter, men ikke ut over formålsgrense. Langs fasader med bolig på gateplan skal det opparbeides forhager/uteplasser med dybde inntil 2,5 meter mot f_GAA, f_G og Tungavegen, og inntil 3,5 m for øvrig. Forhager/uteplass tillates ikke utover formålsgrense.

Det tillates etablert mindre takoppbygg for nødvendige tekniske installasjoner inntil 2 meter over regulert høyde på maks 10 % av takflaten. Takoppbygg skal være trukket inn minimum 2 meter fra fasadeliv.

Boder/paviljonger inntil 15 m² og maksimalt en etasje høy, tillates plassert utenfor byggegrensene, men skal være innenfor formålsgrense.

Det skal etableres parkeringskjeller under terreng innenfor byggegrenser. Kjellerne skal benyttes til parkering, sykkelparkering, kjøreareal, boder, teknisk rom, lager og servicefunksjoner.

Nedkjøring til parkeringskjeller skal etableres som vist i plankart.

§ 4.1.2 Grad av utnytting

Maksimal utnyttelse (BRA) for hvert felt er angitt på plankartet.

Parkerings- og bodareal helt under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting.

Tenkte plan skal ikke medregnes i grad av utnytting.

§ 4.1.3 Uterom

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² per 100 m² BRA boligformål eller per boenhet. Ved beregning av krav til uterom skal parkeringskjeller ikke medregnes. Minimum 50 % av samlet uterom skal være felles og på bakkeplan. Det tillates takterrasser, men ikke på øverste tak i sammenhengende bebyggelse.

Dekke over parkeringskjeller som ligger utenfor bygningskropp skal tilrettelegges for beplantning med minimum gjennomsnittlig jordoverdekning på 0,4 meter.

Bestemmelsesområde #1 (*rød tråd*) skal integreres i utformingen av utearealet for byggeområder og grønnstruktur. Til *rød tråd* skal det knyttes møtesteder og fellesfunksjoner i uterommene. Rød tråd skal opparbeides for mulig "nyttetransport" (brann, renovasjon, ambulanse og lignende).

§ 4.1.4 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge overordnet utomhusplan for hele området og detaljert og kotesatt utomhusplan for hvert enkelt delfelt.

Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, møblering, trapper, forstøtningsmurer, gang- og sykkelforbindelser, stigningsforhold, sykkelparkering, renovasjonspunkter, overvannshåndtering, leke- og rekreasjonsareal.

§ 4.1.5 Parkeringsplan

Med søknad om tiltak skal det følge en parkeringsplan for hvert enkelt delfelt som redegjør for utforming av parkeringsanlegg, og parkeringsdekning for biler og sykler.

Parkeringsplan skal redegjøre for gjennomførbarhet av andre felt innenfor helhetsplanen, dvs. at enkelte planer ikke hindrer videreføring av parkeringskjeller til andre felt. Den skal også redegjøre for tilkopling til planlagt parkering under bakken ved Leangen idrettsområde, som skal ha adkomst via Tungavegen 1.

§ 4.1.6 Parkering

Parkeringsdekningen for bil skal være:

Bolig: Minimum 0,5 og maksimum 0,8 p-plasser pr. 70 m² eller boenhet.

Barnehage: Maksimalt 8 p-plasser.

Forretning og service: Maks. 1 p-plasser pr. 100 m².

Kontor: maks. 0,5 p-plass pr. 100 m²

All bilparkering skal etableres i parkeringskjeller.

Parkering for sykkel skal være:

Bolig: Min. 2 p-plasser pr. boenhet, hvor minst halvparten skal være i parkeringskjeller.

Minimum 5 % av sykkelparkering i kjeller skal være tilrettelagt for transportsykler.

Barnehage: 0,15 p-plasser for sykkel og 0,05 plasser for sykkelvogn pr. barnehageplass.

Kontor: Min. 2 p-plasser pr. 100 m².

Forretning og service: Min. 1,5 p-plasser pr. 100 m².

Innenfor feltene f_SGT1-3 og f_GAA2 skal det etableres sykkelparkering i tilknytning til hovedinnganger for utadrettet virksomhet på gateplan.

§ 4.1.7 Renovasjon

Ved søknad om tiltak innenfor første delfelt skal det foreligge et forprosjekt for renovasjon som skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune.

Alle boliger, barnehage, helse- og velferdssenter skal tilknyttes stasjonært avfallssug. I tillegg skal det etableres returpunkter i nedgravde containere.

Avfallssugsentral skal plasseres innenfor felt BKB2 i tilknytting til adkomstveg f_SKV i plankartet.

Inntil 150 boliger kan tas i bruk før stasjonært avfallssug skal være etablert. Inntil avfallssuganlegget er etablert, skal det etableres midlertidige bunnømte nedgravde avfallskontainere innenfor planområdet. Midlertidig anlegg skal vises i utomhusplan ved søknad om tiltak.

Plassering av nedkast, returpunkt for papp og glass/metall i nedgravde containere skal fremgå av utomhusplan.

Barnehage og helse- og velferdssenter skal ha innvendige nedkast.

Avfallssuganlegg skal ha kapasitet for minimum 60 liters poser. Dimensjon for nedkastrør skal være minimum 40 cm indre diameter.

Innkast til restavfall og papiravfall skal plasseres med maksimalt 50 meters avstand fra bolig.

Avfall fra næringsvirksomhet skal mellomlagres innomhus eller i nedgravde løsninger på egen tomt.

§ 4.1.8 Teknisk plan for offentlige anlegg

Ved søknad om tiltak innenfor første delfelt skal det utarbeides forprosjekt for området for vann og avløp (VA), som skal godkjennes av Trondheim kommune.

Teknisk plan for vann og avløp skal inkludere plan for håndtering av overflatevann.

Teknisk plan for offentlige veganlegg skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 4.1.9 Opparbeidelsesplan for fellesanlegg og -områder

Det skal utarbeides opparbeidelsesplan for felles anlegg og områder. Opparbeidelsesplan skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

§ 4.1.10 Boligsammensetting

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 1500 boenheter.

Ettroms leiligheter kan utgjøre maks 10 % av samlet antall boenheter innenfor hvert felt innenfor planområdet. Boenheter med fire rom eller mer skal utgjøre minst 10 % av antall boenheter innenfor hvert felt innenfor planområdet.

§ 4.1.11 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

Adkomst for anleggsstrafikk skal etableres fra Tungavegen og legges over ubebyggt areal innenfor planområdet. Anleggsveg fram til anleggsområdet skal ha fast dekke. Mellom anleggsområder og boliger, barnehage og helse- og velferdssenter skal det etableres skjerming i form av tett gjerde.

Fra hvert ferdigstilt felt skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til eksisterende gatenett utenfor planområdet.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, tilfredsstilles.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 4.1.12 Forretning

Samlet areal til forretning innenfor planområdet skal ikke overstige 2000 m² BRA.

§ 4.2 BOLIGBEBYGGELSE (felt B1-9)

§ 4.2.1 Arealbruk

Feltene B1-B9 skal benyttes til variert boligbebyggelse (leilighetsbygg og rekkehus), med tilhørende anlegg.

Det tillates etablert forretning og tjenesteyting i første etasje i bebyggelse som vender mot Tungavegen i felt B6, mot gatetun f_SGT2 i feltene B5 og B6 og mot f_SGT1 i felt B4.

§ 4.3 OFFENTLIG OG PRIVAT TJENESTEYTING (felt o_BOP)

§ 4.3.1 Arealbruk

Innenfor felt o_BOP1 skal det etableres offentlig helse- og velferdssenter og omsorgsboliger.

Felt o_BOP2 skal benyttes til uteareal for barnehagen i felt BKB1.

§ 4.4 KOMBINERT FORMÅL (felt BKB1-BKB2 og KB)

§ 4.4.1 Arealbruk BKB1 og BKB2

Innenfor felt BKB1 og BKB2 kan det etableres boliger, forretning, offentlig og privat tjenesteyting.

Innenfor BKB1 skal det etableres offentlig barnehage, samt fellesfunksjoner og tjenester som for eksempel forsamlingslokale, kantine, lekerom o.l. I tilknytning til barnehagen skal det avsettes et offentlig uteareal innenfor felt BKB1 på minimum 450 m².

Innenfor BKB2 skal det etableres sentral for avfallssuganlegg på minimum 300 m² BRA. Anlegget skal være integrert i bebyggelsen.

Det tillates ikke etablert boliger i første etasje i BKB2 og i den del av bebyggelsen i BKB1 som vender mot gatetun f_SGT3.

§ 4.4.2 Arealbruk KB1

Innenfor felt KB skal det etableres næring, kontor og/eller offentlig og privat tjenesteyting. Det tillates ikke etablert boliger innenfor feltet.

§ 4.5 IDRETTSANLEGG (felt o_BIA)

§ 4.5.1 Arealbruk

Arealet innenfor felt o_BIA skal benyttes til utvidelse av fotballbane på Leangen idrettspark. Det tillates ikke bebyggelse.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Adkomst

Adkomster er vist med piler på plankartet.

§ 5.2 Kjøreveg (o_SKV1-2)

Kjøreveg skal være offentlig.

§ 5.3 Kjøreveg (f_SKV) og fortau f_SF

Kjøreveg og fortau skal være felles for o_BOP, BKB1 og BKB2.

På kjørearealet skal det etableres snuplass for varelevering og renovasjonskjøretøy.

§ 5.4 Fortau (o_SF1-7)

Fortau skal være offentlig.

§ 5.5 Gatetun (f_SGT1-3) (byaksen)

Gatetun f_SGT1-3 skal være felles for hele planområdet.

Området innenfor f_SGT1-3 (gågate/byaksen), skal tilrettelegges som et byrom og møteplass. Det skal etableres et sentralt torg innenfor området.

Byaksen skal utformes som et samlet bymessig byrom med variasjon i skala og romdannelser, vegetasjon og møblering.

Det skal etableres en tydelig offentlig ferdselsåre for gående innenfor f_GT1-3, som skal være universelt utformet og som følger o_SS6 hovedsykkelvegen gjennom området.

§ 5.6 Sykkelveg (o_SS1-7)

Sykkelveger skal være offentlige.

Sykkelveg o_SS1 skal utformes som en integrert del av byaksen, f_SGT1-3, og aktivitetsaksen, f_GAA1.

I sykkelveg o_SS1 tillates nød- og nyttetransport.

§ 5.7 Gang- og sykkelveg (o_SGS)

Gang- og sykkelveg skal være offentlig.

§ 5.8 Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG2-7)

Annen veggrunn - grøntareal skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet. Arealet skal opparbeides som en buffer mellom sykkelveg og kjøreveg.

§ 5.9 Kollektivholdeplass (o_SKH)

Kollektivholdeplasser skal være offentlige og opparbeides som vist på plankartet.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Grønnstruktur (f_G1)

Grønnstruktur f_G1 skal være felles for hele planområdet.

Eksisterende furuskog skal ivaretas som landskapselement, naturmiljø og tilrettelegges for lek og opphold.

§ 6.2 Grønnstruktur (f_G2-3 og o_G2) (naturaksen)

Grønnstruktur f_G2- 5 skal være felles for hele planområdet. Grønnstruktur o_GT1 og 2 skal være offentlig.

Naturaksen skal tilrettelegges som rekreasjonsområde og opparbeides med naturlig og variert vegetasjon og parkmessig møblering. Det skal legges vekt på universell utforming av terreng i naturaksen.

Det tillates etablert kulvert mellom p-kjellere under grunnen på inntil 10 % av arealet.

§ 6.3 Turveg (o_GT1 og o_GT2)

Det skal etableres en offentlig tursti (o_GT1-2) innenfor (o_G) på 12,5 m bredde gjennom planområdet. Innenfor o_G skal det opparbeides universell utformet turveg (o_GT1-2) med en bredde på 2,5 meter, som skal godkjennes av Trondheim kommune gjennom en teknisk opparbeidelsesplan.

§ 6.4 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål: Andre idrettsanlegg/Gatetun/Park (f_GAA1-2) (aktivitetsaksen)

Andre idrettsanlegg/Gatetun/Park f_GAA1 skal være felles for hele planområdet.

Aktivitetsaksen skal tilrettelegges for lek, egenorganisert aktivitet og opphold. Det skal etableres en tydelig ferdselsåre for gående som følger hovedsykkelvegen o_SS6 gjennom området.

Mindre felles boder og paviljonger kan tillates innenfor f_GAA1.

Det tillates etablert kulvert mellom p-kjellere under grunnen.

§ 7 BESTEMMELSESONOMRÅDER

§ 7.1 Gangveg (#1) (rød tråd)

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres universelt utformet gangveg, på minimum 3,5 meter. Området kan i tillegg til gangadkomst brukes til rekreasjon. Det tillates etablert lokale møteplasser og fellesfunksjoner som for eksempel avfallsnedkast, sykkelparkering og adkomst til p-kjellere i forbindelse med gangvegen.

Gangvegen skal opparbeides med et helhetlig uttrykk som en intern forbindelse mellom de ulike utbyggingsfeltene.

Nød- og nyttetransport tillates på gangvegen.

§ 7.2 Varelevering (#2)

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates varelevering til BKB1, B4, B5 og B6 med adkomst fra felles kjøreveg f_SKV.

§ 7.3 Gangveg (#3)

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres gangveg fra *rød tråd* til gangveg på idrettsanlegget, på minimum 2,5 meter.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Frisikt (H140)

Det tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilliggende terrengs nivå i frisiktsonene.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Opparbeiding av samferdselsanlegg

Sykkelveg o_SS5 med fortau o_SF5 og kollektivholdeplass o_SKH i Tungavegen skal være opparbeidet før bebyggelse i B6, BKB2 og o_BOP kan tas i bruk.

Sykkelveg o_SS4 med fortau o_SF4 i Tungavegen skal være opparbeidet før bebyggelse i BKB2 og B6 kan tas i bruk.

Sykkelveg o_SS3 med fortau o_SF3 i Tungavegen skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse i BKB2 og B6.

Sykkelveg o_SS2 med fortau o_SF2 i Tungavegen skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse i B6, B9 og BKB2.

Sykkelveg med fast dekke, skal etableres fra Tungavegen til Gildheimsvegen før det gis brukstillatelse i o_BOP, BKB1, BKB2, og B1-B6.

Sykkelveg o_SS6 skal opparbeides fra Tungavegen til Gildheimsvegen før det gis brukstillatelse i det siste av feltene o_BOP, BKB1, BKB2, og B1-B6.

Fortau o_SF7 langs gnr. 4 bnr. 49 i Gildheimsvegen skal opparbeides før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor planområdet.

Sikker skoleveg til Strindheim barneskole skal dokumenteres før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor planområdet.

f_SGT1-3 (*byaksen*) skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger i felt, BKB1-2 og B3-B6.

§ 9.2 Opparbeiding av grønnsstruktur

Grønnsstruktur f_G1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse i felt B1.

f_GAA1 (*aktivitetsaksen*) skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr 200 i felt B1 og B2.

f_GAA2 (*aktivitetsaksen*) skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BKB1.

Grønnsstruktur f_G2 og f_G3 (*naturaksen*) skal opparbeides i takt med tilliggende felt før det gis brukstillatelse i de ulike feltene B3-B9.

Turveg o_GT1-2 skal opparbeides i takt med tilliggende felt før det gis brukstillatelse i de ulike feltene o_BOP1-2, BKB1 og B2-B9.

§ 9.3 Uterom

Uterom med leke- og oppholdsarealer skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan, før det gis brukstillatelse for boliger i tilhørende boligfelt. Småbarnslekeplass skal inngå i hvert boligfelt.

Uterom for helse- og velferdssenter og omsorgsboliger skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av Trondheim kommune før brukstillatelse kan gis.

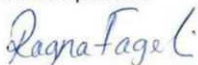
Uterom for barnehage skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av Trondheim kommune før brukstillatelse kan gis.

§ 9.4 Utbyggingsrekkefølge KB og B8

Bebyggelse i felt KB skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt B8.

§ 9.7 Skolekapasitet

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



Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).

Vedlegg:

Vedlagt bestemmelsene er illustrasjonsplan datert 26.6.2019. Planen skal danne grunnlag for intensjonen i planen som helhet.



ADVANSIA AS

Postboks 18
0216 OSLO

Vår saksbehandler
Jasmin Grohmann

Saksnummer
BYGG-23/80329
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Arnild Herrem

Dato
15.05.2025

Spiltauet 18A - 18C, 20A - 20F og 30, midlertidig brukstillatelse for 9 rekkehus, blokk D, parkeringskjeller og tilhørende utomhusarealer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 4/27/0/0, 4/122/0/0, , 4/132/0/0, 4/134/0/0
Bygningsnummer: 301227471, 301227472, 301227473, 301227479, 301227478, 301227477, 301227476, 301227475, 301227474, 301227470, 301227487
Tiltakshaver: LEANGEN BOLIG AS
Ansvarlig søker: ADVANSIA AS

VEDTAK

Byggesakskontoret gir midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Jasmin Grohmann
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LEANGEN BOLIG AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 07.05.2025. Søknaden er komplettert 12.05.2025.

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

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

- Rekkehus 1-9 (Spiltauet 18 A-C og 20 A-F)
- Blokk D (Spiltauet 30)
- Parkeringskjeller
- Tilhørende utomhusarealer

Det søkes om midlertidig brukstillatelse for til sammen 29 boenheter. Det har blitt gitt midlertidig dispensasjon fra krav om renovasjon og opparbeidelse av sykkelveg, jf. §§ 4.1.7 og 9.1 i r20170034 i BYGG-23/80329-38.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

Gjenstående arbeid av mindre betydning innenfor delen det søkes midlertidig brukstillatelse for

- innregulering av ventilasjon- og klimainstallasjoner
- beplantning og plenarbeid
- mindre arbeid med listverk i fellesopp ganger
- mindre beslagsarbeider

Gjenstående arbeid hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse

- resterende del av tiltaket
- oppfyllelse av rekkefølgekrav

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.07.2026.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

- § 3-16 Midlertidig brukstillatelse

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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



ADVANSIA AS

Postboks 18
0216 OSLO

Vår saksbehandler
Ida Berg Hanssen

Saksnummer
BYGG-23/80329
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Arnhold Herrem

Dato
18.07.2025

Spiltauet 28, midlertidig brukstillatelse for blokk C med tilhørende uterom

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 4/122/0/0
Bygningsnummer: 301227437
Ansvarlig søker: ADVANSIA AS
Tiltakshaver: LEANGEN BOLIG AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ida Berg Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LEANGEN BOLIG AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 01.07.2025.

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

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

- Blokk C (Spiltauet 28)
- Tilhørende utomhusarealer

Det søkes om midlertidig brukstillatelse for til sammen 23 boenheter og en gjesteleilighet. Det har blitt gitt midlertidig dispensasjon fra krav om renovasjon og opparbeidelse av sykkelveg, jf. §§ 4.1.7 og 9.1 i r20170034 i BYGG-23/80329-38.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

Gjenstående arbeid av mindre betydning innenfor delen det søkes midlertidig brukstillatelse for

- båndteking ved inngangsparti

Gjenstående arbeid hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse

- resterende del av tiltaket
- oppfyllelse av rekkefølgekrav

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.07.2026.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

§ 3-16 Midlertidig brukstillatelse

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjielte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-23/80329-52

ADVANSIA AS

Postboks 18
0216 OSLO

Vår saksbehandler
Ida Berg Hanssen

Saksnummer
BYGG-23/80329
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Arnild Herrem

Dato
07.11.2025

Spiltauet 26, midlertidig brukstillatelse for leilighetsbygg og tilhørende uteoppholdsareal

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 4/122/0/0
Bygningsnummer: 301227418
Ansvarlig søker: ADVANSIA AS
Tiltakshaver: LEANGEN BOLIG AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ida Berg Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottaker: LEANGEN BOLIG AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

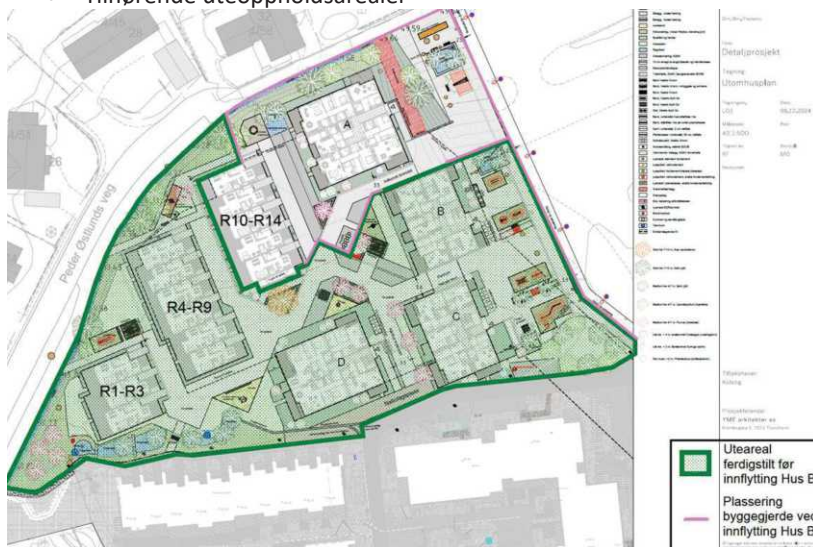
SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 24.10.2025. Søknaden er komplettert 31.10.2025.

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

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

- Blokk B (Spiltauet 26)
- Tilhørende uteoppholdsarealer



Figur 1 Oversikt utomhus og byggegjerde

Det søkes om midlertidig brukstillatelse for til sammen 27 boenheter. Det har blitt gitt midlertidig dispensasjon fra krav om renovasjon og opparbeidelse av sykkelveg, jf. §§ 4.1.7 og 9.1 i r20170034 i BYGG-23/80329-38, samt krav om opparbeidelse av grønnstruktur, jf § 9.2 i r20170034 i BYGG-23/80329-47.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

Gjenstående arbeid av mindre betydning innenfor delen det søkes midlertidig brukstillatelse for

- Beplantning
- Noe båndteking i 1. etg og noe båndteking i forbindelse med balkonger

Gjenstående arbeid hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse

- resterende del av tiltaket
- oppfyllelse av rekkefølgekrav

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.07.2026.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

§ 3-16 Midlertidig brukstillatelse

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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



ADVANSIA AS

Postboks 18
0216 OSLO

Vår saksbehandler
Ida Berg Hanssen

Saksnummer
BYGG-23/80329
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Arnhild Herrem

Dato
11.12.2025

Spiltauet 22A-E, midlertidig brukstillatelse for fem rekkehus og tilhørende uteoppholdsareal

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 4/122/0/0
Bygningsnummer: 301227480, 301227481, 301227482, 301227483, 301227484
Ansvarlig søker: ADVANSIA AS
Tiltakshaver: LEANGEN BOLIG AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ida Berg Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LEANGEN BOLIG AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 09.12.2025.

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

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

- Fem rekkehus (Spiltauet 22A-22E)
- Tilhørende uteoppholdsareal



Figur 1 Oversikt utomhus og byggegjerde

Det har blitt gitt midlertidig dispensasjon fra krav om renovasjon og opparbeidelse av sykkelveg, jf. §§ 4.1.7 og 9.1 i r20170034 i BYGG-23/80329-38, samt krav om opparbeidelse av grønnstruktur, jf. § 9.2 i r20170034 i BYGG-23/80329-47.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

Gjenstående arbeid hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse

- Blokk A (Spiltauet 24) og tilhørende uteoppholdsareal
- Oppfyllelse av rekkefølgekrav

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.07.2026.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

§ 3-16 Midlertidig brukstillatelse

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte

Leangen Tunet Sameie

Møtetidspunkt: 23.04.2025 kl. 19.00 i Tribunebygget på Leangen Travbane

Saker

1 Konstituering

- Registrering: 49 av sameiets 116 seksjoner var representert i møtet
- Godkjenning av innkalling: Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent
- Valg av møteleder og referent: Sissel Sagmyr ble valgt til møteleder og Line Brauten ble valgt til å føre protokoll
- Signering av protokoll: Mari Østgaard ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder

2 Orientering

Eiendomsorganisering

Line Brauten i Brauten Eiendom AS gjennomgikk organiseringen av eiendommen i tråd med reguleringsplan med bestemmelser. Sameiets eiendom er seksjonert i 1 næringsseksjon og 115 boligseksjon fordelt over fire blokker og 14 rekkehus. Næringsseksjonen består av parkeringsplasser i parkeringskjeller. Denne er organisert som et tingsrettslig sameie (realsameie), hvor de seksjoner som har parkeringsplass får en ideell andel. Realsameiet driftes av eierseksjonssameiet.

Forretningsførsel

Andreas Grande fra Tobb orienterte om de tjenester som inngår i forvaltningsavtalen. Styret og beboerne får tilgang til digitale løsninger for enklere kommunikasjon og tilgang til dokumenter.

3 Vedtekter

Generell orientering om sameiets vedtekter ble gitt.

4 Ordensregler

Generell orientering om sameiets ordensregler ble gitt.



5 Valg av styremedlemmer

Følgende ble valgt:

<u>Styreleder</u>	<u>Periode</u>
Mari Østgaard	2025-2027

<u>Styremedlem</u>	
Terje Hegvold	2025-2026
Svein Nassvik	2025-2027
Trude Langås Tokstad	2025-2027
Bjørn Morkemo	2025-2026

<u>Varamedlemmer</u>	
Espen Eiken	2025 - 2026
Anne Marit Kjønsstad	2025 - 2026

Mari Østgaard går inn som styremedlem i Nye Leangen Områdesameie.

Mari Østgaard

Sissel Sagmyr



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545751689

Dokument

Protokoll ekstraord.årsmøte 23.04.25

Hoveddokument

2 sider

Initiert på 2025-05-02 14:01:00 CEST (+0200) av Sissel Sagmyr (SS)

Ferdigstilt den 2025-05-02 16:03:19 CEST (+0200)

Underskriverne

Sissel Sagmyr (SS)

Brauten Eiendom AS

sissel@brauteneiendom.no

+4791171521

Signert 2025-05-02 14:01:03 CEST (+0200)

Mari Østgaard (MØ)

mostga@broadpark.no

Signert 2025-05-02 16:03:19 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Protokoll fra ekstraordinært årsmøte Leangen Tunet Sameie

Møtetidspunkt: 11.04.2025 kl. 12.00 i Travbaneveien 1

Saker

1 Konstituering

Registrering: Alle sameiets 116 seksjoner var representert i møtet

Godkjenning av innkalling: Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent

Valg av møteleder og referent: Sissel Sagmyr ble valgt til møteleder og til å føre protokoll

Signering av protokoll: Terje Hegvold ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder

2 Vedtekter

Vedtekter ble gjennomgått og enstemmig vedtatt.

Næringsseksjon 1 etableres som et realsameie; Leangen Tunet Parkeringskjeller Realsameie. Det er vedtatt å legge driften av realsameiet til eierseksjonssameiet. Det føres et eget avdelingsregnskap for å ha oversikt over inntekter og kostnader med driften.

3 Ordensregler for eierseksjonssameiet

Ordensregler ble gjennomgått og enstemmig vedtatt.

4 Retningslinjer/ordensregler for gjesterom

Retningslinjer/ordensregler ble gjennomgått og enstemmig vedtatt. Det ble ikke tatt stilling til leiekostnad, dette legges til det fremtidige styret som skal velges inn fra kjøperne.

5 Budsjett

Budsjett ble gjennomgått og enstemmig vedtatt. Tilbud på drifts og serviceavtaler innhentes. Ved vesentlige avvik vil styret vurdere endringer i budsjettet.

6 Valg

Følgende ble valgt som interimsstyre:

<u>Styreleder</u>	<u>Periode</u>
Terje Hegvold	2025-2026

<u>Styremedlem</u>	<u>Periode</u>
Sissel Sagmyr	2025-2026

Revisor
BDO AS org.nr. 993 606 650

Forretningsfører
Boligbyggelaget Tobb org.nr. 946 629 243

Terje Hegvold

Sissel Sagmyr

1 av 1



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544093365

Dokument

Protokoll ekstraord.årsmøte 11.04.25

Hoveddokument

1 side

Initiert på 2025-04-11 16:56:03 CEST (+0200) av Sissel

Sagmyr (SS)

Ferdigstilt den 2025-04-23 08:09:56 CEST (+0200)

Underskriverne

Sissel Sagmyr (SS)

Brauten Eiendom AS

sissel@brauteneiendom.no

+4791171521

Signert 2025-04-11 16:56:03 CEST (+0200)

Terje Hegvold (TH)

terje.hegvold@koteng.no

Signert 2025-04-23 08:09:56 CEST (+0200)

Denne verifisering ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



ORDENSREGLER

FOR

LEANGEN TUNET SAMEIE

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

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

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

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

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

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

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

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

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

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen.

Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.

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

4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

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

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

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

5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

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

6 DYREHOLD

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

7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

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

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

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

8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene.

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

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

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

9 GJESTEROM

Det er laget egne bestemmelser for utlån av gjesterom. Disse ordensregler gjelder også for de som leier gjesterommet.

Ordensreglene er vedtatt 11.04.2025

VEDTEKTER
FOR
LEANGEN TUNET SAMEIE

Org.nr. 935 588 472

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Leangen Tunet Sameie.

Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 116 eierseksjoner på eiendommen gnr. 4, bnr. 122 i Trondheim kommune. 115 seksjoner er seksjonert til boligformål og 1 seksjon er seksjonert til næringsformål.

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

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

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

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen.

Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

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

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

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

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

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

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

4 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Boder

Seksjoner som har rett til bod på kjellerplan, får rettigheten sikret ved vedtektsfestet eksklusiv bruksrett iht. **vedlagte bruksrettsplan**. Med bruksretten følger plikt til deltakelse i drift og vedlikehold. Endringer i bruksrettsplanen krever samtykke fra reelle rettighetshavere.

Bruksrett til utearealer

Rekkehusene, seksjon 103-116, har eksklusiv bruksrett til utearealer som naturlig flukter til den enkelte seksjon. Installasjoner og innretninger på utearealet skal ikke være til hinder for nødvendig adkomst til vedlikehold. Bruksrettene er inntegnet i en bruksrettsplan som følger som **vedlegg 1** til disse vedtekter.

Gjesterom

Sameiets gjesterom er felles for boligseksjonseierne i sameiet.

Sameiets styre forvalter bruk av gjesterom og fastsetter egne retningslinjer/ordensregler som regulerer bruk og leie.

Sykkelvask

Det tilrettelegges for vask av sykler. Styret setter opp egne bestemmelser som regulerer bruken. Sykkelparkering skal kun skje på angitte arealer.

Seksjon 1 Leangen TUNET Parkeringskjeller Realsameie

Parkeringsplasser på kjellerplan er seksjonert som en næringsseksjon. Parkeringsseksjonen organiseres som et realsameie; Leangen TUNET Parkeringskjeller Realsameie.

Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass, får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Leangen Tunet Parkeringskjeller Realsameie. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter.

Leangen Tunet Parkeringskjeller Realsameie skal driftes av eierseksjonssameiet. Det skal likevel føres et eget avdelingsregnskap for kostnader knyttet til parkeringsseksjonen. Avdelingsregnskapet skal inneholde en oversikt over alle inntekter og kostnader ved driften og fordele kostnadene på sameierne i realsameiet.

Nye Leangen Områdesameie

Fellesarealer for alle eiendommene innenfor reguleringsplan r20170034 er organisert som et realsameie. Seksjonseierne blir sameiere i dette sameiet og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte i Nye Leangen Områdesameie.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på terrasser eller lignende som ligger til bruksenheten. Den enkelte seksjonseier har plikt til å påse at sluk ikke tettes av snø, is, løv e.l.

Sameiets vedlikeholdsplikt

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og

kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

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

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

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

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

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

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

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som består av en leder og inntil fire styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.

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

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

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

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

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

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

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- a) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av disse, avgjøres av boligseksjonene alene hvor hver boligseksjon har én stemme
- b) saker som kun angår næringsseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av denne, avgjøres av næringsseksjonen alene
- c) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap etter sameiebrøken.

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

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

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

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

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

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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

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

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

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

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

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

12 FORSIKRING

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

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

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

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader som fraviker fordeling til alle seksjoner etter sameiebrøken, er opplyst under:

Kostnader til styrehonorar, revisjon, administrasjon, møter og bankomkostninger fordeles likt mellom alle seksjonene.

Kostnader til abonnement tv/internett, forretningsførsel, aktivitetsapp og porttelefon fordeles likt mellom boligseksjonene.

Det er skilt ut egne kostnader knyttet til driften av næringsseksjonen og disse kostnadene bæres i sin helhet av sameierne i realsameiet som etableres i næringsseksjonen. Dette gjelder kostnader til forsikring, energikostnader, avdelingsregnskap, renhold, service og drift kjøreport, ventilasjon, driftsmateriell og løpende vedlikehold.

Det er skilt ut egne kostnader knyttet til driften av boligseksjonene som fordeles iht. eierbrøk for disse. Dette er kostnader til forsikring, driftstjenester, skjøtsel utvendige fellesarealer, snøbrøyting og strøing, driftsmateriell og løpende vedlikehold, service dørautomatikk og felleskostnader til Nye Leangen Områdesameie.

Kostnader til renhold, matteleie og energikostnader i blokkenes fellesarealer skal fordeles med 90% til leilighetene i seksjonene 2-102 og 10% til rekkehusene i seksjonene 103-116. De fordelte kostnadene fordeles videre innbyrdes etter eierbrøk for blokkleilighetene og etter eierbrøk for rekkehusene.

Seksjonene 103-116 i rekkehusene har rett til bruk av heis i blokkbebyggelsen for tilgang til kjellerplan. Disse skal delta i kostnadsdeling av én heis, som fordeles mellom alle

boligseksjonene 2-116 etter eierbrøk. Drifts- og vedlikeholdskostnader for de øvrige heisene fordeles etter eierbrøk mellom boligseksjonene 2-102.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

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

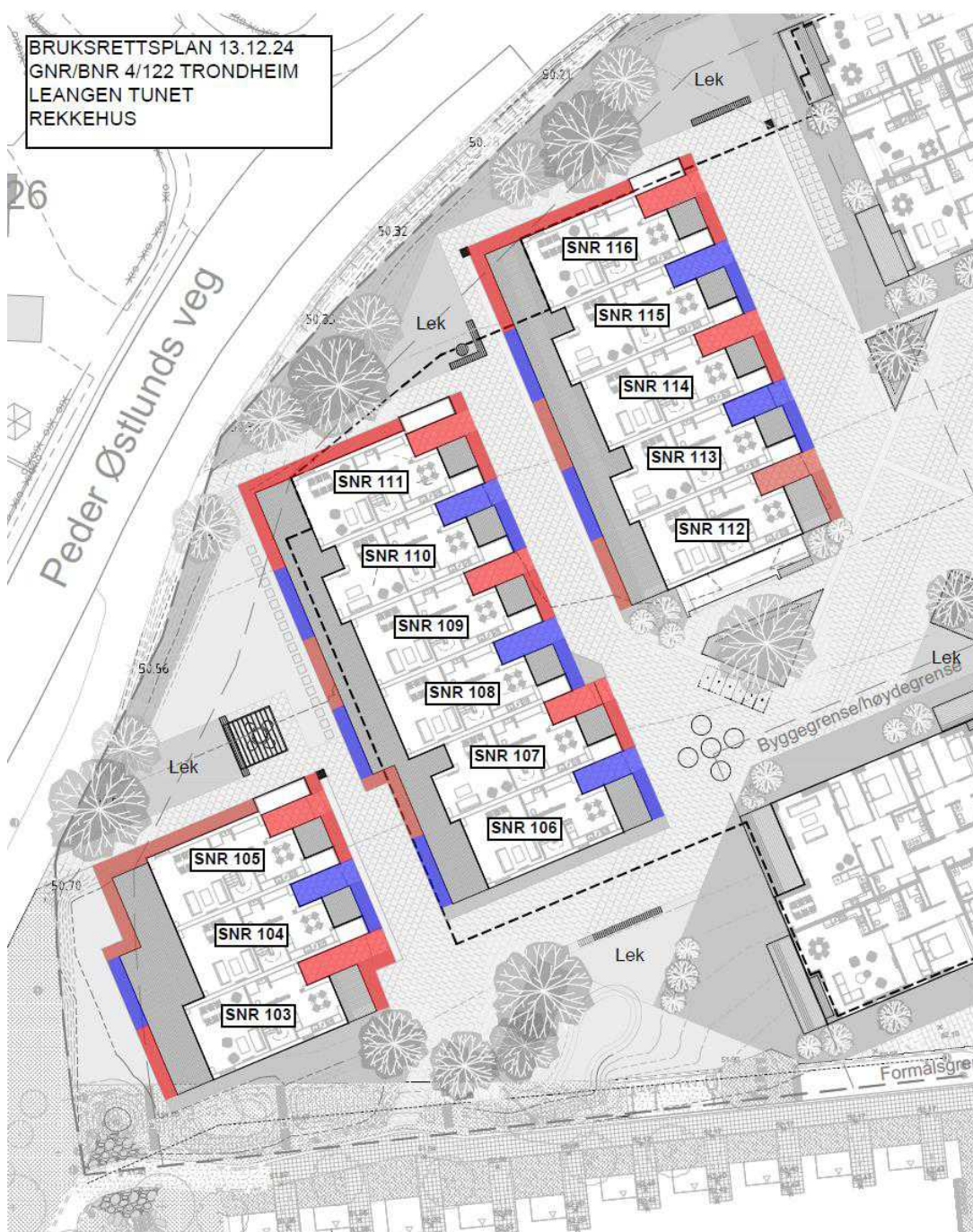
Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

BRUKSRETTSPLAN 02.04.25 rev. 14.11.25
LEANGEN TUNET
GNR/BNR 4/122

-vedlegg til vedtektenes punkt 5

P-PASSER= 91
fordelt= 71
usolgt= 20





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: 3250101

Adresse: Spiltauet 26, 7061 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 4, Bnr. 122, Snr. 52, 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: _____ UNDSKRIFT: _____

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

[illegible]

Nylander & Partners, Nybygg Tlf: 73100050 nybygg@nylanderpartners.no

Salgsoppgaven er opprettet 21.01.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& NYLANDER
PARTNERS

