

Velkommen til

Spiltauet 16 H, 7061 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Spiltauet 16 H
7061 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 600 000,-
Omkostninger	kr	191 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 791 090,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 253,-

BRA/BRA-I	104/102 m²
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2024

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Stian Konstad
Eiendomsmegler

+47 926 99 857
stian.konstad@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Spiltauet 16 H, 7061 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 4, Bnr. 123, Snr. 140, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	7 600 000,-
Omkostninger	kr	191 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 791 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 802 590,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 190 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 191 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter er opplyst å være kr 1 264,- for mars måned.

Generell info om kommunale avgifter og gebyrer:
Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er 12 terminer pr. år.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp for de som har vannmåler, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk. Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 253,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader: Felleskostnad driftsdel (lik fordeling) 246
Felleskostnad driftsdel rekkehus (brøk) 1 103
Tilleggsytelser: Parkeringsplass 330
Filter 65
Tillegg elektroniske fellesavtaler 509

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Forretningsfører
TOBB
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 102 m²
BRA - e: 2 m²
BRA totalt: 104 m²
TBA: 23 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Parkeringen i felles garasje nr. 24.

Sameiets eiendom
Gnr. 4, Bnr. 123, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 8 901 m². Pent opparbeidet tomt.

Byggeår
2024 ifølge takstmann.

Innhold
1 etasje: Vindfang/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og teknisk rom
2 etasje: Gang m/trapp, bad/vaskerom, 3 soverom og stue.

Standard
1 etasje:
Vindfang/gang: Flis på gulv med gulvvarme, malt vegger og malt himling. Innredning: Garderobeskap.

Bad/vaskerom: Flis på gulv med gulvvarme, flis på egger og malt himling m/downlights. Laminert innredning med servant med 1-greps blandebatteri, speil med integrert lys, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører med termostatstyrt blandebatteri, dusjgarnityr og opplegg til vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk

Kjøkken m/utgang til terrasse:
Laminat på gulv med gulvvarme, malte vegger og malt himling. Laminert kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate

med nedfelt koketopp og underlimt vaskekum med 1-greps blandebatteri m/avstengningskran for oppvaskmaskin. Integrert komfyr, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp.

Stue m/utgang til terrasse: Laminat på gulv med gulvvarme, malte vegger og malt himling. Lukket malt tretrapp opp til 2 etasje.

Teknisk rom /bod: Laminat på gulv, malte vegger og malt himling.
Utstyr: Sikringsskap og ventilasjonsaggregat og rørskap

2 etasje:
Gang m/trapp:
Laminat på gulv, malte vegger og malt himling. Lukket malt tretrapp ned til 1 etasje

Bad/vaskerom: Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt i himling med downlights. Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speil med integrert lys, åpen dusjløsning med vegghengt dusjdør m/ termostatstyrt blandebatteri, dusjgarnityr, vegghengt klosett og opplegg til vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk.

Soverom 1: Laminat på gulv, malte vegger og malt himling.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv, malte vegger og malt himling.

Soverom 3: Laminat på gulv, malte vegger og malt himling.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen: Rekkehus oppført i 2024 på 2 etasjer over P-kjeller. Konstruksjonen og etasjeskiller av tre. Utvendige er bygningen kledd med trepanel med innslag av fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og tekket takmembran. Vinduer med 3-lags glass.
Iht. Takstmann.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med

eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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 du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 21.05.2024. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:
- Oppfyllelse av rekkefølgekrav

Koteng opplyser: Frist for å søke om ferdigattest er 01.10.2026. Leangen Bolig AS tar ansvar for at ferdigattest vil bli utstedt.

Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet.

Trondheim kommune kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming
Fjernvarme og elektrisitet.
Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør

Kollektiv avtale med TELIA.

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Sentrumsformål - Nåværende iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025).
Eiendommen ligger i byggesone 2.

Eiendommen ligger i et området regulert til bolig med planid og plannavn:
- 5001 r20170034 Tungavegen 1, gnr/bnr 4/13, 4/2 m.fl. (5.12.2019) med boligbebyggelse som formål
- 5001 r20170034 Tungavegen 1, gnr/bnr 4/13, 4/2 m.fl. (5.12.2019) med utforming som formål

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med planid og plannavn:
- r20180055 "Planprogram. Leangenområdet med Tungavegen 1, Leangen idrettsområde og deler av Travbanevegen og Gildheimsvegen". På tomta der Leangen travbane ligger i dag, skal det utvikles boligområde med opptil 2 000 boenheter.
- 5001 r20250021 Gildheimsvegen 14 og 17

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 1 579 692,- for 2024
Sekundærverdi kr 6 318 766,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Kristin Renate Dragåsøien og Bård Gunnar Røe

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 1041036
Dato: 31.01.2024
SNR: 140
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 101 / 11565

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

Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 70689
Dato: 19.01.2021
Gjensidig rettighet
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 70689
Dato: 19.01.2021
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Gjensidig rettighet
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 507169
Dato: 16.05.2023
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 1527305
Dato: 05.06.2024
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 173752
Dato: 13.02.2025
Bestemmelse om vedlikehold
Gjensidig adkomstrett gnr. 4 bnr. 2, 13, 122, 123, 128, 129, 130 131, 132
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Dagboknr.: 70689
Dato: 19.01.2021
Gjensidig rettighet
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Dagboknr.: 642503
Dato: 06.06.2025
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Sameiet har tilbud om:
- Leie av sykkel
- Reservasjon av Gjesterom
- Utlån av utstyr
- Reservasjon av selskapslokalet.

Disse er noen av tilbudene sameiet har. Konferer megler ved spørsmål knyttet til dette.

Budsjett 2026:
- Sum inntekter: kr. 3 633 525,-
- Sum driftskostnader: kr. -3 411 400,-
- Driftsresultat: kr 107 007,-
- Resultat: kr 127 007,-

Regnskap 2025:
- Sum inntekter: kr. 3 379 355,-
- Sum driftskostnader: kr. -3 330 714,-
- Driftsresultat: kr 48 641,-
- Resultat: kr 92 078,-

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. jf. husordensregler.

FELLESFASILITETER PÅ LØKKA:
Det blir etablert et gjesterom i Bygg B på Løkka, som kan leies ved besøk fra familie og venner.

Felles bod med sykkelvaskestasjon, som også kan brukes til for eksempel smøring av ski, reparere sykkel etc.
I parkeringskjelleren kan du også leie bil gjennom en bildelingstjeneste.

DIVERSE UTSTYR. Brannslokkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt - TOBB kr 10 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3 100,-
Fotograf kr. 5 230,-
Tilstandsrapport kr. 17 500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4 665,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6 725,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Kent Volden i Obron Midt AS den 09-08-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad ikke undersøkt (TG IU)
TG IU:
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Rekkehus:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk.
Dagens planløsning er tilnærmet lik godkjente tegninger fra
kommunen.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

Selger opplyser i sin egenerklæring:
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
Ja.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen.

For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Egenerklæring 17.07.2026
- Midlertidig brukstillatelse 21.05.2024
- Seksjonering 15.12.2023
- Adkomst, bebyggelse og div 19.11.2020
- Adkomst 22.05.2024
- Tilstandsrapport 09.08.2026
- Energiattest
- Planskisse
- Plantegninger
- Reguleringsplan
- Kommuneplan
- Basiskart
- Husordensregler
- Vedtekter
- Innkalling 2026
- Protokoll 2026

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Stian Konstad
Eiendomsmegler
Telefon: 926 99 857
E-post: stian.konstad@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Melhus
Besøksadresse: Melhusvegen 505, 7224 Melhus
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim






















SIEMENS
SIEMENS


16 H




16H




NEW YORK


epoq
KUMA








MARCHÉ AUX FLEURS
PARIS


L'USINE












TOBB

SPILTAUET 16H

Nabolaget Strindheim/Leangen travbane - vurdert av 93 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Bromstadsvingen	Linje 10, 12, 15	**6 min** 0.5 km
Leangen stasjon	Linje R60, R70	**14 min** 1.2 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	**10 min** 4.9 km
Trondheim Værnes		**26 min**

SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.)	561 elever, 31 klasser	**12 min** 1.1 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)	592 elever, 37 klasser	**26 min** 1.8 km
Brundalen skole (1-7 kl.)	414 elever, 25 klasser	**23 min** 1.9 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	449 elever, 27 klasser	**26 min** 1.8 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	85 elever, 3 klasser	**23 min** 1.9 km
Cissi Klein videregående skole		**11 min**
Lukas videregående skole	80 elever, 8 klasser	**22 min** 2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Obs Bygg Leangen	**8 min**
EVBox Tungaveien 28	**9 min**

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

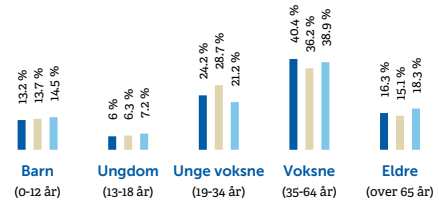
OPPLEVD TRYGGHET

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)	62 barn	**2 min** 0.2 km
Aurora Baldershage barnehage (1-5 år)	62 barn	**14 min** 1.2 km
Tyholttunet barnehage (1-5 år)	39 barn	**18 min** 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Sirkus Shopping		**12 min**
Rema 1000 Bromstad	PostNord, søndagsåpent	**13 min** 1.1 km

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 82/100

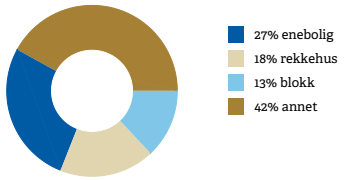
GATEPARKERING

Lett 82/100

SPORT

Leangen kunstgress, ishall & idrettsh...	Fotball (kunstgress), aktivitetshall, fr...	**5 min** 0.4 km
Strindheim skole	Aktivitetshall, ballspill	**12 min** 1 km
3T-Leangen		**10 min**
Impuls Treningssenter Leangen		**15 min**

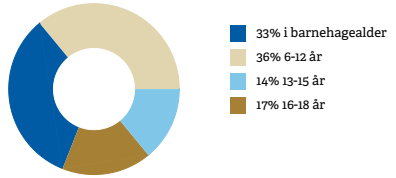
BOLIGMASSE



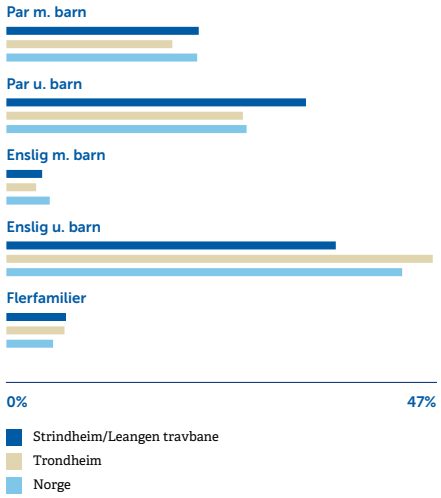
VARER/TJENESTER

Sirkus Shopping	**13 min**
Vitusapotek Sirkus Shopping	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



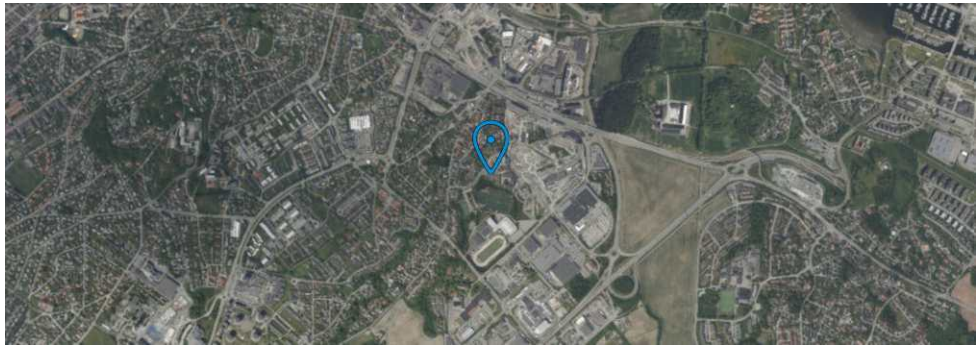
FAMILIESAMMENSETNING

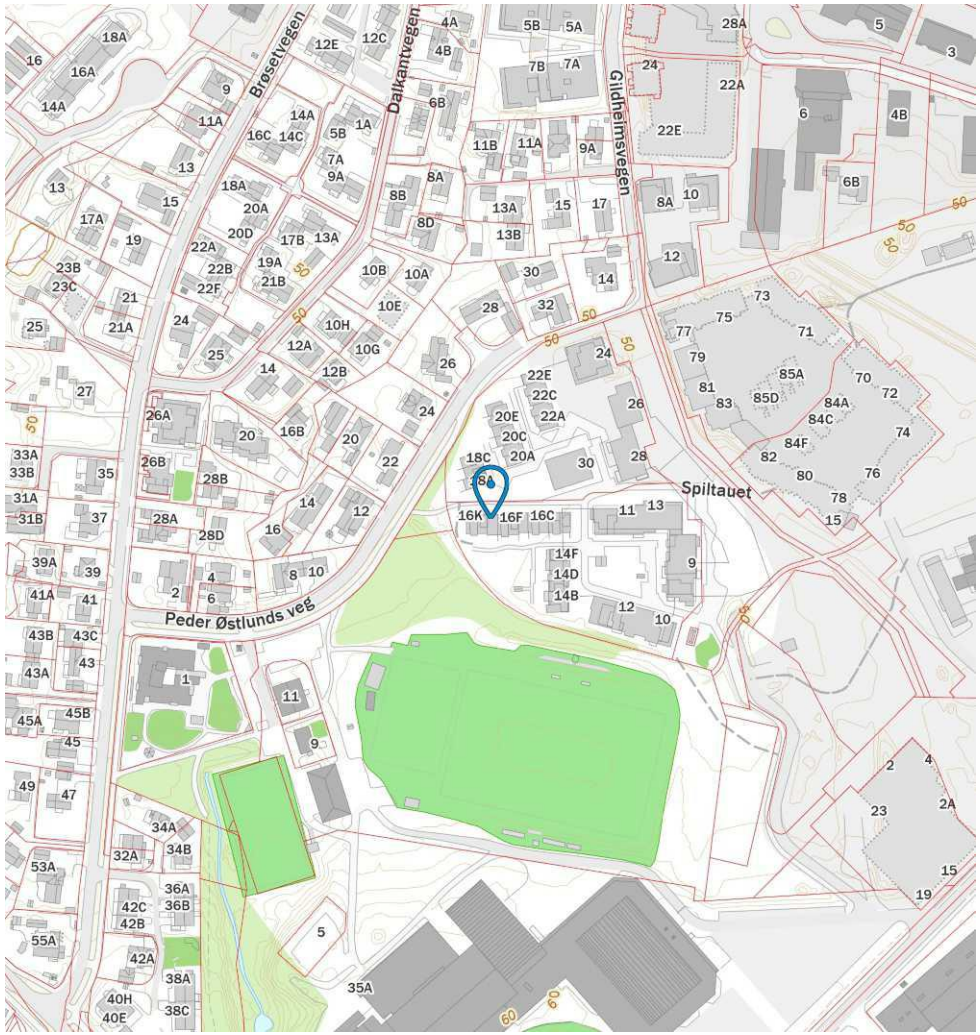


SIVILSTAND

		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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Rekkehus
Spiltauet 16 H , 7061 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 4, bnr. 123, snr. 140

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 03.08.2026 **Rapportdato:** 09.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18847-1770 **Eiendomsverdi ref nr:** JK2655

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kent Volden

Medlem av Norsk takst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Kent Volden

kent.volden@obron.no

901 49 900

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Spiltauet 16 H , 7061 TRONDHEIM
Gnr 4 - Bnr 123
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Boligen med kjøkken og våtrommene framstår i god stand uten avvik og omfattes fortsatt av entreprenørens lovpålagte garanti -/reklamasjonstid (5 år fra ferdigstillelse). For videre omtale henvises til respektive punkter i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Rekkehus oppført i 2 etasjer. Konstruksjonen og etasjeskiller av tre og betong. Utvendige er bygningen kledd med trepanel med innslag av fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og tekket takmembran. Vinduer med 3-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulv, malt vegger og malte tak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM 1 ETASJE (3.5 m2):
Flis på gulv med gulvvarme, flis på egger og malt himling m/downlights. Laminert innredning med servant med 1-greps blandebatteri, speil med integrert lys, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører med termostatstyrt blandebatteri, dusjgarnityr og opplegg til vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk

BAD/VASKEROM 2 ETASJE (5 m2):
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt i himling med downlights. Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speil med integrert lys, åpen dusjløsning med vegghengt dusjdør m/ termostatstyrt blandebatteri, dusjgarnityr, vegghengt klosett og opplegg til vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Laminat på gulv med gulvvarme, malte vegger og malt himling. Laminert kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt vaskekum med 1-greps blandebatteri m/avstengningskran for oppvaskmaskin. Integrert komfyr, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer. m/vippebrytere
Rør i rør vannfordeling.
Balansert ventilasjon.
Fjernvarme
Komfyrvakt
Automatisk lekkasjestopper

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet Gå til side

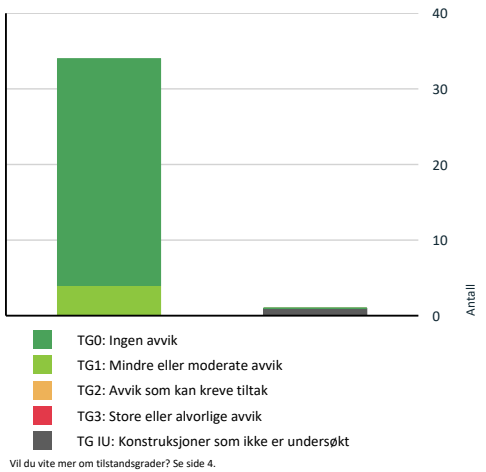
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dagens planløsning er tilnærmet lik godkjente tegninger fra kommunen

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Papptekking eller lignende etablert over kompakttak.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Innvendig nedløp fra taksluk. Skjulte nedløp kan ikke besiktiges.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Selve takkonstruksjonen er lukket, noe som gjør det vanskelig å vurdere tilstanden eller oppbyggingen av de skjulte bygningsdelene. Tilstandsgraden vurderes derfor ut fra det som er synlig og kan inspiseres uten å gjøre fysiske inngrep.

TG 0 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Liggende bordkledning med utlektet vegg og vindtetting. Veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, og inspeksjonen er derfor begrenset til det som er synlig fra utvendig og innvendig side. Oppbygningen utenfor selve bærekonstruksjonen kan til en viss grad verifiseres.

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer og terrassedører er i tre med 3-lags glass, og har utvendig inndekning med aluminiumsbeslag.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i malt/fabrikkmalt utførelse.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Markterrasser er etablert ved inngangspartiet og med utgang fra stuen. Begge er oppført av impregnert materiale.

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse
Flis og laminat på gulv.

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Malte vegger og malt tak.

TG 0 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Trebjelkelag med støpt dekke mot grunn. Enkel nivellering ble utført på deler av 1. og 2 etasje og ingen avvik ble registrert.

Radon

Beskrivelse
Bygget forutsettes utført med radonsperre at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse
Malt innvendig trapp med heltre trappetrinn

Tilstandsrapport

TG 0 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendige dører har malte trekarmer, og dørbladene er i malt/glatt utførelse.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeåret. Sluk, tettesjikt og rørgjennomføringer omfattes av krav til tredjepartskontroll da bygget ble oppført. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 (TEK17).

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Det foreligger midlertidig brukstilatelse, og ansvarlig søker har i søknad bekreftet at nødvendige kontrollerklæringer er innhentet, og at bygget er oppført i samsvar med gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Tilstandsgraden 0 benyttes kun der våtrommet/bygningsdelen er nyere enn 5 år, uten avvik og hvor det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på skjulte konstruksjoner/tettesjikt, og som da ev. fortsatt også omfattes av reklamasjon-/garantitiden.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Alle vegger er flislagte, og himlingen er malt med innfelte downlights.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Flis på gulv med varmekabler. Det er fall til sluk med nedsenk i dusjsone. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Plast sluk. Dokumentasjon på utførelser av tettesjikt og skjulte konstruksjoner er dokumentert.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Laminert innredning med servant og ettgreps blandebatteri, speil med integrert lys, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører, termostatstyrt blandebatteri, dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg i boligen. Tilluft og sirkulasjon skjer via spalte mellom dørterskel og dørblad.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er under 5 år og med entreprenørens lovpålagte garanti-/reklamasjonstid. Det ble utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeåret. Sluk, tettesjikt og rørgjennomføringer omfattes av krav til tredjepartskontroll da bygget ble oppført. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 (TEK17).

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Spiltauet 16 H , 7061 TRONDHEIM
Gnr 4 - Bnr 123
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det foreligger midlertidig brukstilatelse, og ansvarlig søker har i søknad bekreftet at nødvendige kontrollerklæringer er innhentet, og at bygget er oppført i samsvar med gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Tilstandsgraden 0 benyttes kun der våtrommet/bygningsdelen er nyere enn 5 år, uten avvik og hvor det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på skjulte konstruksjoner/tettesjikt, og som da ev. fortsatt også omfattes av reklamasjon-/garantitiden.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Alle vegger er flislagte, og himlingen er malt med integrerte downlights.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Flis på gulv med varmekabler og flis. Det er fall til sluk med nedsenk i dusjsone. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Plast sluk. Dokumentasjon på utførelser av tettesjikt og skjulte konstruksjoner er dokumentert.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speil med integrert lys, åpen dusjløsning med vegghengt dusjdør m/ termostatstyrt blandebatteri, dusjgarnityr, vegghengt klosett og opplegg til vaskemaskin

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg i boligen. Tilluft/sirkulasjon via spalte mellom dørterskel og dørblad.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er under 5 år og med entreprenørens lovpålagte garanti-/reklamasjonstid. Det ble utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 0 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Laminat på gulv med gulvvarme, malte vegger og malt himling.

Laminert kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt vaskekum med ettgreps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin.

Integrert komfyr, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 0 **Avtrekk**

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Rørfordelingskap med stengekraner er tilgjengelig fra bod/teknisk rom. Kun synlige vannledninger inne i boligen er besiktiget.

TG 0 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse

Synlige vannlåser, sluk og avløpsrør i plast. Kun synlige avløpsrør inne i selve boligen er besiktiget. Sluk er vurdert og beskrevet under våtrom. Øvrige avløpsrør er skjult.

TG 0 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon via balansert ventilasjon, hvor aggregatet er plassert i bod/teknisk rom .

Tilstandsrapport

TG 0 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Bygget er tilkoblet fjernvarme med fordeling til oppvarming av vannbåren gulvvarme og varmtvann.

Kun synlige installasjoner inne i selve leiligheten er besiktiget, og disse er kun kontrollert for lekkasjer og eventuelle synlige feil eller mangler.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) er plassert i bod/teknisk rom. Anlegget er nyere enn 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter dette.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler ble påvist i begge etasjer samt 6kg. brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

TG 0 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt dekke. Fuktsikring har sekundær betydning. Kontrollen med tanke på funksjon ble gjort med bruk av fuktindikator mot tilgjengelige deler av gulv uten at det ble registrert

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt dekke. Det er forøvrig ingen forhold som indikerer ustabile grunnforhold eller svekkelser i grunn/fundamenteringer.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt med svakt skrående på begge sider med planerte partier. Bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann, men på generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er hellningsgrad ut fra bygningen.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Private stikkledninger til offentlig vann/avløp.

Spiltauet 16 H , 7061 TRONDHEIM
Gnr 4 - Bnr 123
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

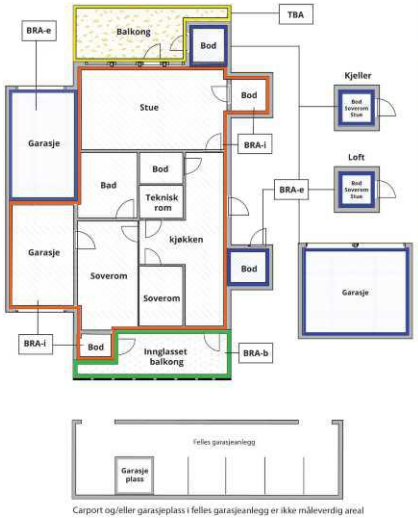
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje	51	2		53	23
2 etasje	51			51	
SUM	**102**	**2**			**23**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang/vindfang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, bod/teknisk rom	Bod	
2 etasje	Gang m/trapp, bad/vaskerom, 3 soverom		

Kommentar

BRA-e: 2 m2 / Utvendig tilbygget bod ved inngangsparti. TBA: Terrasse ved inngangsparti på 7 m2 og terrasse med utgang stue på 16 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Dagens planløsning er tilnærmet lik godkjente tegninger fra kommunen

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Kent Volden	Takstingeniør
	Nøkkel/kode utleverert av selger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	4	123		140	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Spiltauet 16 H

Hjemmelshaver
Røe Bård Gunnar, Dragåsøien Kristin Renate

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	09.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.08.2026	
2	09.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest

B

Adresse	
Spiltauet 16H, 7061 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326354**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301050324**
Gårdsnummer **4**	Bruksnummer **123**
Seksjonsnummer **140**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
2024	**Rekkehus**
Bruksareal **102,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **102,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
80,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
82,09 kWh/m²	**11 377 kWh**

Spiltauet 16H, 7061 TRONDHEIM

Detaljering

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

Spiltauet 16H, 7061 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

OBRON
kvalitet i bygg

Spiltauet 16 H

1. etasje og 2. etasje





1 FASADE NORD
1 : 200



2 FASADE SYD
1 : 200



3 FASADE ØST
1 : 200



4 FASADE VEST
1 : 200

A-R-0300

FASADER REKKEHUS

TILTAKSHAVER
Oskar Nome TLF: MAIL:

ARKITEKT
LUND HAGEM ARKITEKTER TLF: MAIL:
FILIPSTADVEIEN 9, 3268 DRAMMEN 23 33 51 50 post@lundhagem.no

IARK TLF: MAIL:

RIB TLF: MAIL:

RIE TLF: MAIL:

RIV TLF: MAIL:

LARK TLF: MAIL:

RIBr TLF: MAIL:



LEANGEN FELT B2 - REKKEHUS
1156 G/BNR: 00/000
LUND HAGEM ARKITEKTER

FASADER REKKEHUS

MÅLESTOKK: A1 - 1:200, A3 - 1:400 DATO: 07.05.2021
TEGNINGENS STATUS: TEGN. NR: REV. NR:
FORPROSJEKT A-R-0300

60



A-R1101
FORPROSJEKT

REKKEHUS R1-R4_PLAN 1

LUND HAGEM ARKITEKTER

LEANGEN FELT B2 - REKKEHUS
1156 G/BNR: 00/000



L IARK
L RIB
RIE
RIV
L LARK
L RIBr

L TILTAKSHAVER
ARKITEKT

REKKEHUS R1-R4_PLAN 1

A-R1101





REV. OMHANDLER: TEGNSATT.: DATO: KODES:
TITTEL: TEGN. NR.: A-R-1102 REV. NR.:

REKKEHUS R1-R4_PLAN 2

TILTAKSHAVER
Oster Tomt TLF: MAIL:

ARKITEKT
LUND HAGEM ARKITEKTER TLF: MAIL:
POSTBOKS 6688 S. ØSTB 0502 23 69 51 00 mail@lundhagem.no

IARK TLF: MAIL:

RIB TLF: MAIL:

RIE TLF: MAIL:

RIV TLF: MAIL:

LARK TLF: MAIL:

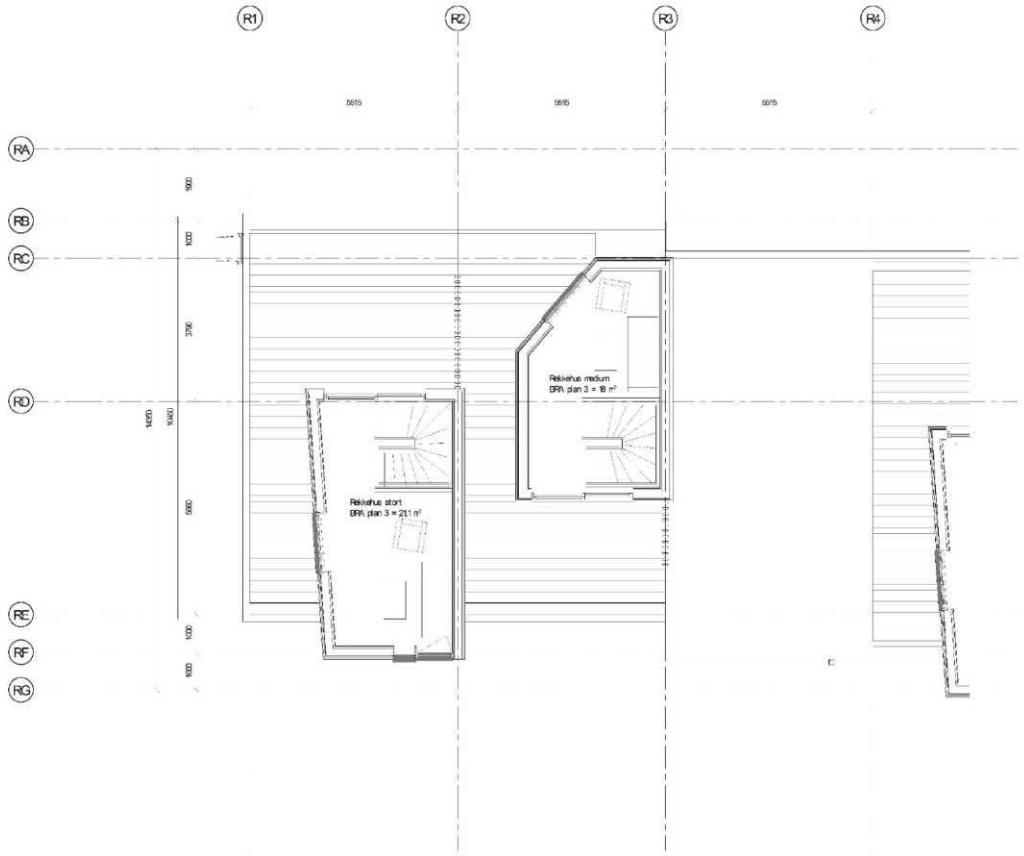
RIBr TLF: MAIL:



LEANGEN FELT B2 - REKKEHUS
1156 G/BNR: 00/000
LUND HAGEM ARKITEKTER
TITTEL: TEGN.METR.ABL: MD/GM/TER

REKKEHUS R1-R4_PLAN 2

MÅLESTOKK: A1 - 1:50 A3 - 1:100 DATO: 07.05.2021
TEGNINGENS STATUS: TEGN. NR.: REV. NR.:
FORPROSJEKT A-R-1102



REV. OMHANDLER: TEGNSATT.: DATO: KODES:
TITTEL: TEGN. NR.: A-R-1103 REV. NR.:

REKKEHUS R1-R4_PLAN 3

TILTAKSHAVER
Oster Tomt TLF: MAIL:

ARKITEKT
LUND HAGEM ARKITEKTER TLF: MAIL:
POSTBOKS 6688 S. ØSTB 0502 23 69 51 00 mail@lundhagem.no

IARK TLF: MAIL:

RIB TLF: MAIL:

RIE TLF: MAIL:

RIV TLF: MAIL:

LARK TLF: MAIL:

RIBr TLF: MAIL:



LEANGEN FELT B2 - REKKEHUS
1156 G/BNR: 00/000
LUND HAGEM ARKITEKTER
TITTEL: TEGN.METR.ABL: MD/GM/TER

REKKEHUS R1-R4_PLAN 3

MÅLESTOKK: A1 - 1:50 A3 - 1:100 DATO: 07.05.2021
TEGNINGENS STATUS: TEGN. NR.: REV. NR.:
FORPROSJEKT A-R-1103

Røe, Bård Gunnar
17.07.2026
Signed bankID

Dragåsøien, Kristin Renate
17.07.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Bård Gunnar Røe

Kristin Renate Dragåsøien

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Spiltauet 16H
7061 Trondheim

5001-4/123/0/140

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Guri Reinsberg - 31250246
Vår referanse: 3708127/26015378
Bestilling: C3 2025-03-24 (3) 111

Dato
24.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1041036	200	31.1.2024	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	4	123	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	4	123	0	119	72 / 11565	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	123	0	120	91 / 11565	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	123	0	121	111 / 11565	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	123	0	122	72 / 11565	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	123	0	123	91 / 11565	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	123	0	124	111 / 11565	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	123	0	125	72 / 11565	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	123	0	126	137 / 11565	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	123	0	127	130 / 11565	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	123	0	128	101 / 11565	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	123	0	129	119 / 11565	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	123	0	130	130 / 11565	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	123	0	131	101 / 11565	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	123	0	132	119 / 11565	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	123	0	133	119 / 11565	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	123	0	134	130 / 11565	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	123	0	135	101 / 11565	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	123	0	136	130 / 11565	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	123	0	137	101 / 11565	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	123	0	138	119 / 11565	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	123	0	139	130 / 11565	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	123	0	140	101 / 11565	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	123	0	141	119 / 11565	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	123	0	142	130 / 11565	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
9/1-24 Bent Brunvoll

09.01.2024 07:23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1041036/200
Uthentet 2025-03-24 12:10

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Trondheim	Pb 2300 Torgarden	Brynhildsen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Leangen bolig AS	914867827	line@bauteneiendom.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Skippergata 14	7042	Trondheim	92256809

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim	4	123	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
914867827	Leangen Bolig AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samelebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	1185		13	B	78		25	B	79		37	B	91		49	B	76	
2	B	79		14	B	53		26	B	40		38	B	111		50	B	40	
3	B	54		15	B	54		27	B	70		39	B	72		51	B	62	
4	B	80		16	B	33		28	B	73		40	B	91		52	B	62	
5	B	78		17	B	78		29	B	91		41	B	111		53	B	64	
6	B	53		18	B	53		30	B	40		42	B	72		54	B	67	
7	B	54		19	B	54		31	B	70		43	B	137		55	B	52	
8	B	33		20	B	33		32	B	72		44	B	36		56	B	75	
9	B	78		21	B	78		33	B	91		45	B	62		57	B	39	
10	B	53		22	B	53		34	B	40		46	B	64		58	B	62	
11	B	54		23	B	54		35	B	70		47	B	53		59	B	62	
12	B	33		24	B	33		36	B	72		48	B	52		60	B	64	
Sum tellere:		11565				Nevner =		11565											

Dato	Innsenderens underskrift
X 15/12-23	Leangen Bolig AS Sophie Bodd Jensen

SOPHIE BODD JENSEN

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
8/1-24 Bent Brunvoll

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	67		85	B	39		109	B	40		133	B	119		157			
62	B	52		86	B	155		110	B	70		134	B	130		158			
63	B	75		87	B	127		111	B	73		135	B	101		159			
64	B	39		88	B	80		112	B	91		136	B	130		160			
65	B	62		89	B	47		113	B	40		137	B	101		161			
66	B	62		90	B	78		114	B	70		138	B	119		162			
67	B	64		91	B	90		115	B	72		139	B	130		163			
68	B	67		92	B	46		116	B	91		140	B	101		164			
69	B	52		93	B	78		117	B	40		141	B	119		165			
70	B	56		94	B	90		118	B	70		142	B	130		166			
71	B	39		95	B	46		119	B	72		143				167			
72	B	62		96	B	78		120	B	91		144				168			
73	B	62		97	B	90		121	B	111		145				169			
74	B	64		98	B	46		122	B	72		146				170			
75	B	67		99	B	78		123	B	91		147				171			
76	B	52		100	B	90		124	B	111		148				172			
77	B	56		101	B	46		125	B	72		149				173			
78	B	39		102	B	78		126	B	137		150				174			
79	B	62		103	B	90		127	B	130		151				175			
80	B	62		104	B	46		128	B	101		152				176			
81	B	64		105	B	78		129	B	119		153				177			
82	B	67		106	B	82		130	B	130		154				178			
83	B	52		107	B	141		131	B	101		155				179			
84	B	56		108	B	79		132	B	119		156				180			

Sum tellere: 11565 | Nevner = 11565

Dato	Innsenderens underskrift
X 15/12-23	Leangen Bolig AS SOPHIE BIDO JENSSEN OLE BJØRN GIÆVER

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
8/1-24

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordelng av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
X 15/12-23	Leangen Bolig AS SOPHIE BIDO JENSSEN OLE BJØRN GIÆVER

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
8/1-24

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
X	Trondheim 13/12-23	Sophie Bodd Jenssen	Leangen bolig AS v/ Sophie Bodd Jenssen
X	Trondheim 13/12-23	Ole Birger Gjæver	Leangen bolig AS v/Ole Birger Gjæver
	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	4	123	

Dato	Underskrift	Stempel
8/1-24	Bernt Brunvoll	TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim

Dato	Innsenderens underskrift
13/12-23	Leangen Bolig AS Sophie Bodd Jenssen Ole Birger Gjæver

X

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

Ikke kopi/kjøp bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
8/1-24 Bernt Brunvoll

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 123	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Spiltauet 9-16, 7047 TRONDHEIM			
Hj.haver/Fester:	Leangen bolig AS			
TRONDHEIM	Dato: 5/1-2024 Seksjonert eiendom er markert med grønn strek			

N

Side 1/8

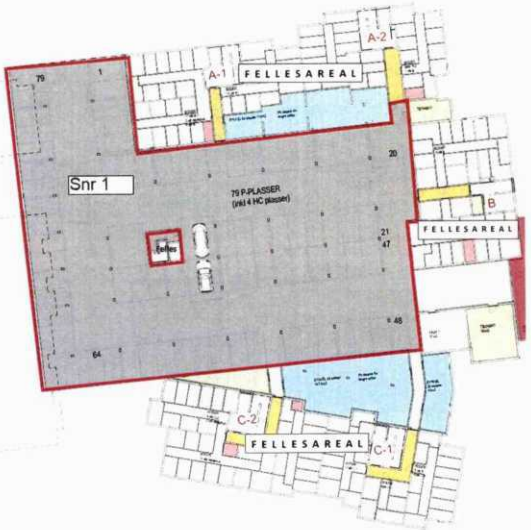
Målestokk 1:800



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

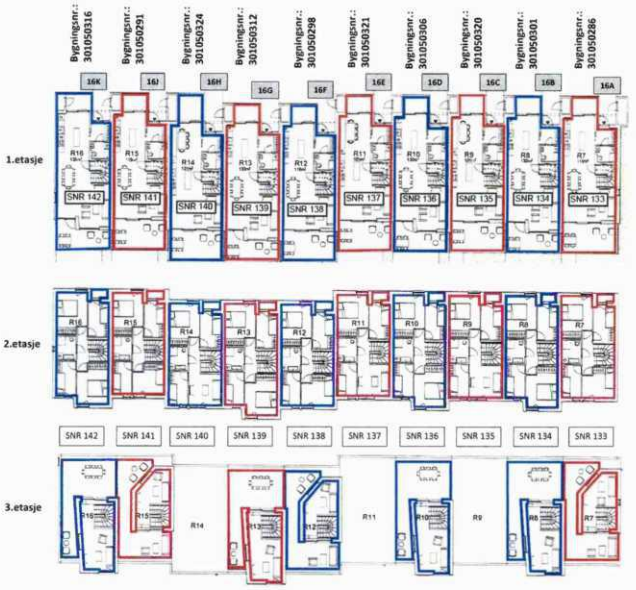
Kjeller

Spiltauet 9 – 16



Eiendomsinformasjon
Gnr: 4 Bnr: 123 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202400571
Dato: 08.01.2024 Side 2/8

Spiltauet 16A – 16K



Eiendomsinformasjon
Gnr: 4 Bnr: 123 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202400571
Dato: 08.01.2024 Side 7/8

WSP NORGE AS

Postboks 185 Sentrum
0102 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Sigrid Daae Alstad	BYGG-21/82721 oppgis ved alle henvendelser	Arnhild Herrem	21.05.2024

Spiltauet 9, 10, 12, 14A, 14B, 14C, 14D, 14E, 14F, midlertidig brukstillatelse for deler av felt B2, Tungavegen 1

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	4/123/0/0
Bygningsnummer:	301050668, 301050770, 301050126, 301050136, 301050271, 301050278, 301050280, 301050263, 301050770
Ansvarlig søker:	WSP NORGE 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

Sigrid Daae Alstad
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

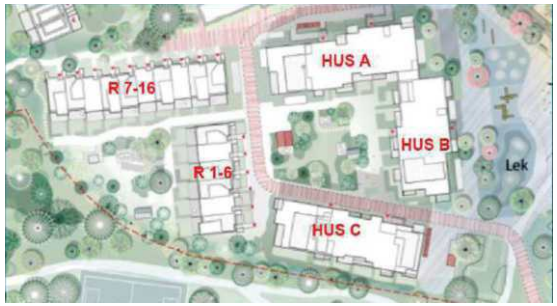
SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 25.04.2024. Søknaden er komplettert 08.05.2024 med bekreftelse på ferdig utførte arbeider av vesentlig betydning innenfor det området det søke som midlertidig brukstillatelse for, og 15.05.2024 med oppdaterte bilder og dokumentasjon av adkomstveg, utearealer, avgrensning mellom uterom og anleggsområde, samt oppdatert gjennomføringsplan.

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:

- Hus B med unntak av leilighetene B701 og B702
- Hus C
- Rekkehus 1-6
- P-kjeller
- Tilhørende utomhus



Figur 1: oversikt over byggene i felt B2

Byggesakskontoret har mottatt dokumentasjon som viser utomhusarealene det søkes om midlertidig brukstillatelse for, og adskillelsen mellom disse og det som fortsatt er anleggsområde.

Det opplyses som at deler av utomhusarealet vil være klart noe senere.



Figur 2: tegning over ferdigstillelse av utearealer og sikringsgjerder

Søker bekrefter at adkomstvegen er opparbeidet som omsøkt og godkjent i BYGG-23/83414-8, jf. vilkåret i vedtaket om godkjent midlertidig dispensasjon fra § 9.1 femte ledd.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Ferdigstillelse av hus A, leilighetene B701 og B702 i hus B, rekkehus 7-16, og tilhørende

uterom

Byggesakskontoret tar forbehold om at det kan finnes andre gjenstående arbeid vi ikke kjenner til.

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.06.2025.

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:

§ 3-19 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 Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. 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.

WSP NORGE AS

Postboks 185 Sentrum
0102 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Jasmin Grohmann	BYGG-21/82721 oppgis ved alle henvendelser	Arnhild Herrem	17.07.2024

Spiltauet 11, 13, 16A - 16H, 16J og 16K, midlertidig brukstillatelse for boligbygg og rekkehus

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	4/123/0/0
Bygningsnummer:	301050563, 301050286, 301050291, 301050298, 301050301, 301050306, 301050312, 301050316, 301050320, 301050321, 301050324
Ansvarlig søker:	WSP NORGE 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

Jasmin Grohmann
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LEANGEN BOLIG AS

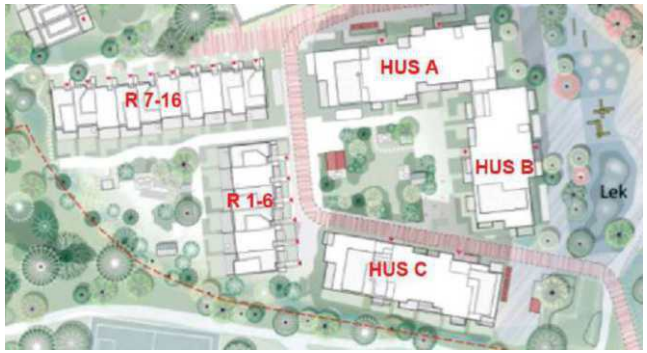
SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 01.07.2024.

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:

- Boligbygg Spiltauet 11 & 13 («Hus A»)
- Rekkehusene Spiltauet 16A – 16H, 16J & 16K («R 7-16»)



Situasjonsplan – felt B2

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- innregulering av ventilasjon
- listverk i fellesoppgang
- noen markterrasser og kompletterende utomhusarbeid
- ferdigstillelse av leilighetene B701 og B702
- oppfyllelse av rekkefølgekrav

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.06.2025.

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:

§ 3-19 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.

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken.

Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. 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	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Jasmin Grohmann	BYGG-21/82721 oppgis ved alle henvendelser	Arnhild Herrem	02.04.2025

Spiltauet 9, 10, 11, 12, 13, 14A - 14F og 16A - 16K (tidligere Tungavegen 1, felt B2), midlertidig brukstillatelse for leilighet B701 og B702

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	4/123/0/0
Bygningsnummer:	301050668
Tiltakshaver:	LEANGEN BOLIG AS
Ansvarlig søker:	ADVANSIA AS

VEDTAK
Byggesakskontoret gir 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

Jasmin Grohmann
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LEANGEN BOLIG AS

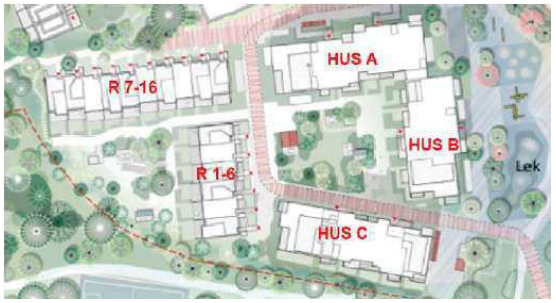
SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 28.03.2025.

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:

- Leilighet 701 og 702 i bygg B



Situasjonsplan – felt B2

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Oppfyllelse av rekkefølgekrav

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.06.2025.

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.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Jasmin Grohmann	BYGG-21/82721 oppgis ved alle henvendelser	Arnhild Herrem	02.07.2026

Spiltauet 9, 10, 11, 12, 13, 14A - 14F og 16A - 16K (tidligere Tungavegen 1, felt B2), forlengelse av frist for ferdigstillelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	4/123/0/0, 4/127/0, 4/128/0/0, 4/132/0/0
Bygningsnummer:	301050316, 301050291, 301050324, 301050312, 301050298, 301050321, 301050306, 301050320, 301050301, 301050286, 301050271, 301050278, 301050280, 301050263, 301050136, 301050126, 301050770, 301050668, 301050563, 301050914
Ansvarlig søker:	AFRY NORWAY ADVISORY AS
Tiltakshaver:	LEANGEN BOLIG AS

Vi viser til deres anmodning om forlengelse av frist for ferdigstillelse av tiltaket. Det har blitt gitt midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi forlenget frist for ferdigstillelse. Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:
• Oppfyllelse av rekkefølgekrav

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.10.2026.

Henvendelser kan gjøres til Jasmin Grohmann som kan treffes på telefon 47 51 35 68. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-21/82721 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Jasmin Grohmann
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	BYGG-21/82721	02.07.2026

Mottakerliste:
Hovedmottaker: ADVANSIA AS
Kopimottaker: LEANGEN BOLIG AS

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Guri Reinsberg - 31250246
Vår referanse: 3708121/26015348
Bestilling: C3 2025-03-24 (3) 108

Dato
24.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
70689	200	19.1.2021	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	4	2	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dokumentet returneres:
Leangen Bolig AS – org.nr. 914 867 827
Skippergata 14
7042 Trondheim

Doknr : 70689 Tinglyst: 19.01.2021
STATENS KARTVERK

Erklæring

Gjensidige rettigheter;
Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr 4 bnr 2, bnr 13, bnr 122, bnr 123, bnr 124 og senere fradelte eiendommer fra disse, gir hverandre gjensidig rettighet til følgende;

1. Rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.
   Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. At alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.

2. Rett til å ha bygninger liggende nærmere enn 4 meter fra felles eiendomsgrense. Herunder rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen eiendom/bygning fra hverandres eiendommer, der man ikke kan benytte egen eiendom. Samt ved behov for bruk av stige, lift eller annet utstyr for å kunne utføre vedlikeholdsarbeid. Evt berørte områder skal tilbakeføres til tilsvarende standard som det var før arbeidene.

Andre rettigheter;

3. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr 4 bnr 2 og bnr 13 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr 4 bnr 122, bnr 123, bnr 124 rett til adkomst over sine eiendommer for tilgang til egne eiendommer. Dette gjelder også senere fradelte parseller.

Alle eiendommer er i Trondheim kommune.
Alle rettigheter plikter til deltakelse i drift og vedlikehold.

Sted Leangen, den 19. 11. 2020

Hjemmelshaver til gnr 4 bnr 2, bnr 13, bnr 122, bnr 123 og bnr 124
Leangentravets Eiendom AS – org.nr. 916 914 350

v/Asbjørn Opdal

v/ GUNNAR BERGRØM

Eiendomsmegler 1
Carl Hasen

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Guri Reinsberg - 31250246
Vår referanse: 3708124/26015363
Bestilling: C3 2025-03-24 (3) 105

Dato
24.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1527305	200	5.6.2024	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	4	143	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dokumentet returneres:
Brauten Eiendom AS - org.nr. 917 066 221
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim

Ref.nr. 120075

Erklæring

1. Gnr. 4 bnr. 143 (p-kulvert) gir gnr. 4 bnr. 122 rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom. Rettigheten plikter til deltakelse drift og vedlikehold etter nærmere avtale.

2. Gnr. 4. bnr. 143 (p-kulvert) gir gnr. 4 bnr. 13, 122, 123, 124, 128, 129, 130 og 131 rett til adkomst for bruk av p-plasser etter nærmere avtale. Rettigheten plikter til deltakelse drift og vedlikehold etter nærmere avtale.
   Dette gjelder også for matrikkelenheter som senere blir fradelt og på annen måte avledet fra disse.

Alle ovennevnte eiendommer er i Trondheim kommune.
Rettigheter gjelder for alle matrikkelenheter avledet fra gnr. 4 bnr. 122 og ~~123~~ 123.

Sted Trondheim, den 22/5 2024

Doknr: 1527305 Tinglyst: 05.06.2024
STATENS KARTVERK

Hjemmelshaver til gnr. 4 bnr. 143
Leangen Bolig AS – org.nr. 914 867 827

X
v/ Sophie Bodd Jenssen

X
v/ ~~Ole Birger Gizøver~~
IVAR KOTENG

Erklæringen er i samsvar med vedtak DELE-24/80729 i Trondheim kommune.

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

Ett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
24.05.24

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET LEANGEN LØKKA

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 frostskadet.
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

Fellesarealer 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, parabolantenner, 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 naboenes uteplass.
All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.
På søndager og helligdager og mellom kl 23^{00} og 07^{00} på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut 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 grillos 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 27.02.2024

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET LEANGEN LØKKA

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Leangen Løkka.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 142 eierseksjoner på eiendommen gnr. 4, bnr. 123 i Trondheim kommune.
141 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 fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

3 HEFTELSESFORM 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 godkjennelse, 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.

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

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 PARKERING, BODER, UTEAREALER OG GJESTEROM

Seksjon 1 Sameiet Leangen Løkka Parkeringskjeller
Parkeringsplasser i kjeller er seksjonert som en næringsseksjon. Parkeringsseksjonen organiseres som et realsameie; Sameiet Leangen Løkka Parkeringskjeller.

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

Sameiet Leangen Løkka Parkeringskjeller skal driftes av eierseksjonssameiet. Det skal likevel føres et eget underregnskap for kostnader knyttet til parkeringsseksjonen. Underregnskapet skal inneholde en oversikt over alle inntekter og kostnader ved driften og fordele kostnadene på sameierne i realsameiet. Kostnader forbundet med slikt underregnskap kan tillegges realsameiet.

Bruksrett til boder
Boligseksjonene 2-142 har eksklusiv bruksrett til èn bod hver. Bruksrettene er inntegnet i en bruksrettsplan som følger som **vedlegg 1** til disse vedtekter. Endring av bruksretter krever samtykke fra reell rettighetshaver.

Bruksrett til utearealer
Rekkehusene og boligseksjonene på plan 1 i blokkene har eksklusiv bruksrett til utearealer som naturlig flukter til den enkelte seksjon. Bruksrettene er inntegnet i en bruksrettsplan som følger som **vedlegg 2** til disse vedtekter.

Rettighetshaver har ansvar for skjøtsel/drift innenfor sitt bruksrettsareal. Ved manglende skjøtsel og vedlikehold har styret rett til å rekvirere arbeider utført på rettighetshavers regning.

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

Gjesterom
Sameiets gjesterom er felles for boligseksjonseierne i sameiet.
Det settes opp egne retningslinjer og ordensregler for gjesterommet som regulerer bruk og leie. Sameiets styre forvalter bruk av gjesterom og fastsetter retningslinjer/ordensregler for bruken.

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 hærverk.

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.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.
Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

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 seksjonseierens 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.

Seksjonseiernes 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 fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre 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 bestå av en leder og inntil 4 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 årsmøteinnkallinger 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 seksjonseiernes 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis 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 besluttes, 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

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. Vilkårene skal ivareta seksjonseiernes 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 knyttes direkte til parkeringsseksjonen (seksjon 1), blokkleilighetene (seksjon 2-126), rekkehusene (seksjon 127-142) eller fellesarealer i nær tilknytning til disse skal bæres av de aktuelle seksjoner.

Kostnader med driften av parkeringsseksjon 1 skal føres i et eget underregnskap/ avdeligsregnskap jfr. pkt. 4, 1. avsnitt. Kostnader til underregnskap/forretningsførsel for seksjon 1, Sameiet Leangen Løkka Parkeringskjeller, skal dekkes av denne seksjonen i sin helhet.
Felleskostnader for sameieandel i snr 1, Sameiet Leangen Løkka Parkeringskjeller, fordeles pr p-plass.

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

Kollektiv avtale på forretningsførsel, abonnement tv og/eller internett, aktivitetsapp, porttelefon og evt. oppbevaringsavtale for hovednøkkel fordeles likt mellom boligseksjonene.

Næringsseksjonen bærer alle kostnader til kjøreport, parkeringsdekke og tekniske anlegg som er knyttet opp mot drift av parkeringsplasser.

Kostnader til eventuell vaktmestertjeneste, skjøtsel av utearealer, snørydding/strøing og driftsmateriell fordeles mellom boligseksjonene iht. eierbrøk.

Seksjonene i rekkehusene skal kun delta i kostnadsdeling etter eierbrøk for 1 heis, som går fra p-kjelleren opp til bakkeplan. Øvrige heiskostnader fordeles mellom blokkleilighetene etter eierbrøk.
Kostnader til renhold i fellesareal og evt. matteleie skal fordeles med 10% mot seksjonene i rekkehusene (127-142). Øvrige kostnader til disse tjenestene tilfaller boligseksjonene (2-126). Det samme gjelder for energikostnader i blokkeiendommenes fellesarealer.

Felleskostnader til Områdesameiet Nye Leangen fordeles iht. boligseksjonenes eierbrøk.

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 besluttes 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 sjenanse 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 besluttes 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.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Leangen Løkka

Tid: Torsdag 26.03.2026 - kl.18:00
Sted: Lokale hos Koteng, Strindfjordvegen 1, Grilstad

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Sak fra eier - Espen Kjærvik Hanson - Hastighet kjøring i garasjen

De fleste respekterer og overholder hastighetsbegrensningen i garasjen, men det er også en del av beboerne som kjører langt over det som er forsvarlig. Ingen av oss ønsker at det må skje en ulykke før en tar hensyn!

Forslag til vedtak: Oppmoding om overholdelse av hastighet i garasjen! Ingen av oss ønsker ulykke eller fartsdumper.

Styrets innstilling: Det er viktig å ivareta sikkerheten i parkerings kjelleren. Om noen har et godt forslag til tiltak er vi åpne for det.

4.2 Sak fra styret - Midler til en eventkomité

Vi får noen henvendelser fra beboere om penger til forskjellige formål. Vi ønsker at det skal være tydelig at penger som kommer inn via felleskostnader skal gå til

vedlikehold og drift av sameiet. Vi har sett at vi også får inn en del penger via utleie av Gjesterommet. For 2025 havnet dette på litt over 50 000 kr.

Forslag til vedtak: Vi øremerker 15 000 kr i året til å gå til sosiale aktiviteter, ledet av en eventkomité. Dette skal det føres regnskap på og presenteres som en del av årsregnskapet.

Styrets innstilling: Styret foreslår dette for at man lettere kan få støtte til å arrangere noe sosialt i sameiet.

4.3 Sak fra styret - Merking av sykler

Det har kommet meldinger om at det ligger sykler i sykkelbodene som ikke er i bruk. Som er et problem da det er trangt om sykkelplassene. Vi har også fått innspill på at det er et problem i andre sameier, og foreslår derfor et vedtak så styret kan gjøre noe med dette.

Forslag til vedtak: Vi foreslår at sykler som står i sykkelboden kan bli merket. Det vil bli varslet om når det blir gjort og gitt en frist for å fjerne merkingen. Etter fristen vil sykler som fremdeles er merket fjernes av styret.

Vi foreslår en frist på minimum seks uker, før sykler kan bli fjernet.

Styrets innstilling: Vi føler dette bør bli avklart på et årsmøte. Styret ville ha en diskusjon på frister og hvordan dette skal utføres.

Vi er også åpen for når på året vi gjør dette. Vinteren er nok ikke aktuell, men om vi kan ha det på en fast tid på året er det nok bedre.

5. Valg

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

5.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

På valg:
Sindre Gjerde

Forslag til vedtak: Sindre til valg for ett år.

Styrets innstilling: Siden vi ikke har noen valgkomite ønsker Sindre at denne stillingen er kun for ett år av gangen.

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Maria Dyrseth
Roar Enevold Langø

Forslag til vedtak: Roar Enevold Langø og ett nytt medlem blir valgt til 2 år

Styrets innstilling: Vi ønsker å komme tilbake til at ikke alle i styret byttes ut med en gang, så vi beholder kontinuitet for styremedlemmene. Maria har gjort en flott innsats, men har valgt å takke nei til å sitte videre i styret.

Vi ønsker ett nytt medlem til å sitte i styret. Vi synes mangfold i styret er positivt, når Maria går ut er det bare menn igjen av de som har valgt å bli gjenvalgt og bare en person over 40+.

5.3 Styremedlem for 1 år

På valg:
Olaf Edvard Rønning

Forslag til vedtak: Olaf Edvard Rønning blir valgt inn for ett år til.

Styrets innstilling: Vi ønsker at et av styremedlemmene velges for ett år denne gangen så vi kommer inn i ønsket flyt med at vi velger to styremedlemmer for to nye år hvert årsmøte.

5.4 Varamedlem for 1 år

På valg:
Anders Sørenmo Påsche

Forslag til vedtak: Anders Sørenmo Påsche velges videre

Styrets innstilling: Vi ønsker å ha med Anders videre som vara.

5.5 Evt. valgkomite for 1 år

Årsmøtet kan bare behandle saker som står i innkallingen. Seksjonseier har forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, annet husstandsmedlem eller leietaker kan delta og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Seksjonseier kan møte ved fullmektig, og én person kan ha ubegrenset antall fullmakter. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt til en annen person ved å sende den på e-post, SMS eller skrive på et ark. Fullmakten må inneholde navn på eier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

12.03.2026
Sameiet Leangen Løkka
styret

Sameiet Leangen Løkka - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 671 432	725 041	1 672 600	1 672 607
Felleskostnader lik fordeling		400 806	175 341	400 984	525 500
Inntekter garasjer		302 636	131 786	312 840	316 800
Tillegg elektroniske fellesavtaler		736 615	295 213	753 530	873 500
Andre driftsinntekter	1	267 866	1 540 140	40 000	130 000
Sum driftsinntekter		**3 379 355**	**2 867 521**	**3 179 954**	**3 518 407**
Driftskostnader					
Personalkostnader		-14 100	0	-3 525	-14 100
Styrehonorar		-100 000	0	-100 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-130 115	-62 979	-130 155	-135 700
Honorar administrative tjenester		-47 019	-18 321	-57 550	-49 000
Eksterne honorar	2	-19 441	-12 650	-18 750	-19 500
Kontingent/felleskostnader		-259 500	0	-207 600	-207 600
Drifts- og serviceavtaler	3	-496 780	-55 071	-457 784	-392 000
Vaktmestertjenester		-375 219	-136 498	-291 250	-385 000
Renholdstjenester		-191 342	-79 435	-265 000	-186 000
Løpende vedlikehold	4	-67 781	-23 314	-30 000	-180 000
Periodisk vedlikehold	5	-64 906	0	-100 000	-100 000
Elektroniske fellesavtaler		-788 899	-355 881	-753 530	-873 500
Forsikring		-449 694	-202 601	-430 000	-515 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-214	-141 300	-254 000	0
Eiendomsavgifter		0	-34 995	-63 000	0
Energi, felles		-289 771	-65 604	-200 000	-225 000
Andre driftsutgifter	6	-35 932	-103 397	-15 000	-29 000
Sum driftskostnader		**-3 330 714**	**-1 292 047**	**-3 377 144**	**-3 411 400**
DRIFTSRESULTAT		**48 641**	**1 575 474**	**-197 190**	**107 007**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		43 436	35 683	0	20 000
Netto finansposter		**43 436**	**35 683**	**0**	**20 000**
Resultat før skattekostnad		**92 078**	**1 611 157**	**-197 190**	**127 007**
Ordinært resultat etter skatt		92 078	1 611 157	-197 190	127 007
ÅRSRESULTAT	**7, 10**	**92 078**	**1 611 157**	**-197 190**	**127 007**
Disponering av totalresultat:		92 078	1 611 157	-197 190	127 007
Overført til annen egenkapital		92 078	1 611 157	0	0

Sameiet Leangen Løkka - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	8	2 216	2 057
Periodiserte kostnader		425 243	386 335
Andre fordringer	8	28 020	0
Mellomregning Klare Finans	8	45 513	148 464
Opptjente renter		43 437	35 629
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	1 395 626	1 181 323
Sum omløpsmidler		**1 940 054**	**1 753 808**
SUM EIENDELER		**1 940 054**	**1 753 808**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 703 234	1 611 157
Sum egenkapital		**1 703 234**	**1 611 157**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 771	41 041
Forskudd kunder		46 410	80 597
Påløpte kostnader		143 639	21 013
Sum kortsiktig gjeld		**236 820**	**142 651**
Sum gjeld		**236 820**	**142 651**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 940 054**	**1 753 808**

Sted:_____, dato:_____

Sindre Gjerde Leder	Roar Enevold Langø Styremedlem	Maria Dyrseth Styremedlem
Olaf Edvard Rønning Styremedlem	Richard Prytz Styremedlem	

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Om virksomheten

Foretakets virksomhet består i drift av sameie i Trondheim kommune. Sameiet drives fra postnummer 7047 Trondheim.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømavgift elbil	112 881	30 029
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	92 000	1 495 000
Viderefakturering	6 739	0
Salg fra Vippsløsning	56 246	15 111
Sum andre inntekter	**267 866**	**1 540 140**

Viderefakturering gjelder forsikringsoppgjør sykkel

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 441	7 500
Honorar rådgiving revisjon	0	5 150
Sum eksterne honorarer	**19 441**	**12 650**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Andre administrasjonsavtaler	199 800	0
Avtale om vakt- og sikringstjenester	48 296	2 982
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	99 162	26 170
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	14 801	0
Avtale om skadedyrbekjempelse	25 600	0
Avtale om adgangskontroll og dører	76 631	25 125
Avtale om kontroll og drift av brannteknisk anlegg	32 490	793
Sum drifts- og serviceavtaler	**496 780**	**55 071**

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	22 350	6 677
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	10 782	2 363
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	30 326	4 281
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 701	9 993
Reparasjon og vedlikehold annet	1 623	0
Sum vedlikehold	**67 781**	**23 314**

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	64 906	0
Sum periodisk vedlikehold	**64 906**	**0**

Periodisk vedlikehold gjelder innstallasjon av kortleser i sykkelkjeller.

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	268	99 900
Kostnader vedr. styrearbeid	4 860	0
Generalforsamling/årsmøte	7 625	0
Kurskostnader	1 790	0
Andre gebyrer	21 385	3 497
Sum andre driftsutgifter	**35 932**	**103 397**

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**1 611 157**	**0**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	92 078	1 611 157
Årets endring i disponible midler	**92 078**	**1 611 157**
Disponible midler i periodens slutt	**1 703 234**	**1 611 157**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**1 703 234**	**1 611 157**

Sameiet Leangen Løkka - Noter 2025

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

Org.nr: 933 202 879 - 1378

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 395 626	1 181 323
Sum bankinnskudd	**1 395 626**	**1 181 323**

Bankinnskudd og øremerkede

Note 10 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**1 611 157**	**0**
Annen egenkapital 01.01	1 611 157	0
Årets resultat	92 078	1 611 157
Annen egenkapital 31.12	**1 703 234**	**1 611 157**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**1 703 234**	**1 611 157**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Leangen Løkka.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Leangen Løkka

Styreleder	Sindre Gjerde (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Maria Dyrseth (sign.)	22.02.2026
Styremedlem	Olaf Edvard Rønning (sign.)	12.02.2026
Styremedlem	Roar Enevold Langø (sign.)	13.02.2026
Styremedlem	Richard Prytz (sign.)	24.02.2026

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LEANGEN LØKKA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LEANGEN LØKKA.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 50LZ6-Y8XQV-7MEIY-AN7YF-WGESJ-EVTN7

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Geir Ove Frostad
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-12 10:25:01 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 50LZ6-Y8XQV-7MEIY-AN7YF-WGESJ-EVTN7

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Leangen Løkka torsdag 26.03.2026 kl. 18:00 - Lokale hos Koteng, Strindfjordvegen 1, Grilstad.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble:Sindre A. Gjerde

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Sindre A. Gjerde

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

Vedtak:
Valgt ble: Magnus Tangen Lægran

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 15

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 15

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:100000

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Sak fra eier - Espen Kjærvik Hanson - Hastighet kjøring i garasjen

De fleste respekterer og overholder hastighetsbegrensningen i garasjen, men det er også en del av beboerne som kjører langt over det som er forsvarlig. Ingen av oss ønsker at det må skje en ulykke før en tar hensyn!

Forslag til vedtak:
Oppmoding om overholdelse av hastighet i garasjen! Ingen av oss ønsker ulykke eller fartsdumper.

Styrets innstilling:
Det er viktig å ivareta sikkerheten i parkerings kjelleren. Om noen har et godt forslag til tiltak er vi åpne for det.

Vedtak:
Oppmoding om overholdelse av hastighet i garasjen! Ingen av oss ønsker ulykke eller fartsdumper. Skriver et oppslag i Heime Appen og Tobb MinSide.

Styret skal også ta kontakt med Tunet. Oppfordre dem til å sette opp skilt. Gjelder også kjøring inne mellom blokkene.

4.2 Sak fra styret - Midler til en eventkomité

Vi får noen henvendelser fra beboere om penger til forskjellige formål. Vi ønsker at det skal være tydelig at penger som kommer inn via felleskostnader skal gå til vedlikehold og drift av sameiet. Vi har sett at vi også får inn en del penger via utleie av Gjesterommet. For 2025 havnet dette på litt over 50 000 kr.

Forslag til vedtak:
Vi øremerker 15 000 kr i året til å gå til sosiale aktiviteter, ledet av en eventkomité. Dette skal det føres regnskap på og presenteres som en del av årsregnskapet.

Styrets innstilling:
Styret foreslår dette for at man lettere kan få støtte til å arrangere noe sosialt i sameiet.

Vedtak:

Vi øremerker 15 000 kr i året til å gå til sosiale aktiviteter, ledet av en eventkomité. Blir gjort av styret om vi ikke har en eventkomité.

Dette skal det føres regnskap på og presenteres som en del av årsregnskapet.

4.3 Sak fra styret - Merking av sykler

Det har kommet meldinger om at det ligger sykler i sykkelbodene som ikke er i bruk. Som er et problem da det er trangt om sykkelplassene. Vi har også fått innspill på at det er et problem i andre sameier, og foreslår derfor et vedtak så styret kan gjøre noe med dette.

Forslag til vedtak:
Vi foreslår at sykler som står i sykkelboden kan bli merket. Det vil bli varslet om når det blir gjort og gitt en frist for å fjerne merkingen. Etter fristen vil sykler som fremdeles er merket fjernes av styret.

Vi foreslår en frist på minimum seks uker, før sykler kan bli fjernet.

Styrets innstilling:
Vi føler dette bør bli avklart på et årsmøte. Styret ville ha en diskusjon på frister og hvordan dette skal utføres.

Vi er også åpen for når på året vi gjør dette. Vinteren er nok ikke aktuell, men om vi kan ha det på en fast tid på året er det nok bedre.

Vedtak:

Vi foreslår at sykler som står i sykkelboden kan bli merket. Det vil bli varslet om når det blir gjort og gitt en frist for å fjerne merkingen. Etter fristen vil sykler som fremdeles er merket fjernes av styret.

Vi foreslår en frist på minimum seks uker, før sykler kan bli fjernet.

5. Valg

5.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

På valg:
Sindre Gjerde

Vedtak:

Valgt som styreleder for 1 år ble: Sindre Gjerde

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Maria Dyrseth
Roar Enevold Langø

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Anders Sørenmo Påsche

Valgt som styremedlem for 1 år ble: Roar Enevold Langø

5.3 Styremedlem for 1 år

På valg:
Olaf Edvard Rønning

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 1 år ble: Olaf Edvard Rønning

5.4 Varamedlem for 1 år

På valg:
Anders Sørenmo Påsche

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Ingen valgt som varamedlem

5.5 Evt. valgkomite for 1 år

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble: Ingen valgt til en valgkomite

Protokoll for Sameiet Leangen Løkka

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sindre Gjerde (sign.)	26.03.2026
Sekretær	Sindre Gjerde (sign.)	26.03.2026
Protokollvitne	Magnus Tangen Lægran (sign.)	16.04.2026

ADVANSIA AS

Postboks 18
0216 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Jasmin Grohmann	BYGG-21/82721 oppgis ved alle henvendelser	Arnhild Herrem	20.06.2025

Spiltauet 9, 10, 11, 12, 13, 14A - 14F og 16A - 16K (tidligere Tungavegen 1, felt B2), forlengelse av frist for ferdigstillelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	4/123/0/0, 4/127/0, 4/128/0/0, 4/132/0/0
Bygningsnummer:	301050316, 301050291, 301050324, 301050312, 301050298, 301050321, 301050306, 301050320, 301050301, 301050286, 301050271, 301050278, 301050280, 301050263, 301050136, 301050126, 301050770, 301050668, 301050563, 301050914
Tiltakshaver:	LEANGEN BOLIG AS
Ansvarlig søker:	ADVANSIA AS

Vi viser til deres anmodning om forlengelse av frist for ferdigstillelse av tiltaket. Det har blitt gitt midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi forlenget frist for ferdigstillelse.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Oppfyllelse av rekkefølgekrav

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.07.2026.

Henvendelser kan gjøres til Jasmin Grohmann som kan treffes på telefon 47 51 35 68. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-21/82721 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Jasmin Grohmann
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

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

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Saksnummer BYGG-21/82721	Dato 20.06.2025

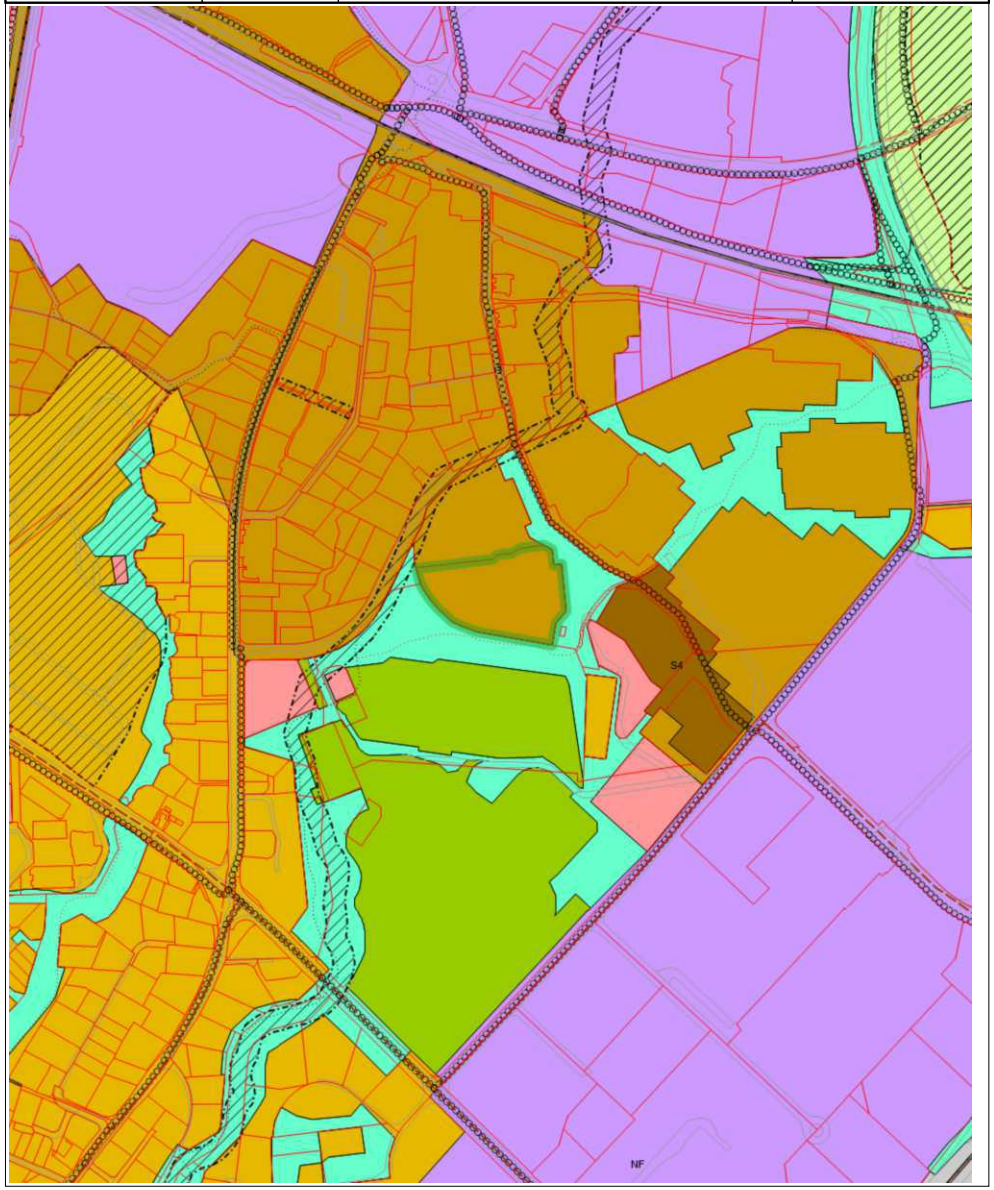
Hovedmottaker: ADVANSIA AS
Kopimottaker: LEANGEN BOLIG AS

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 123	Fnr: 0	Snr: 140
Adresse:	Spiltauet 16H 7061 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

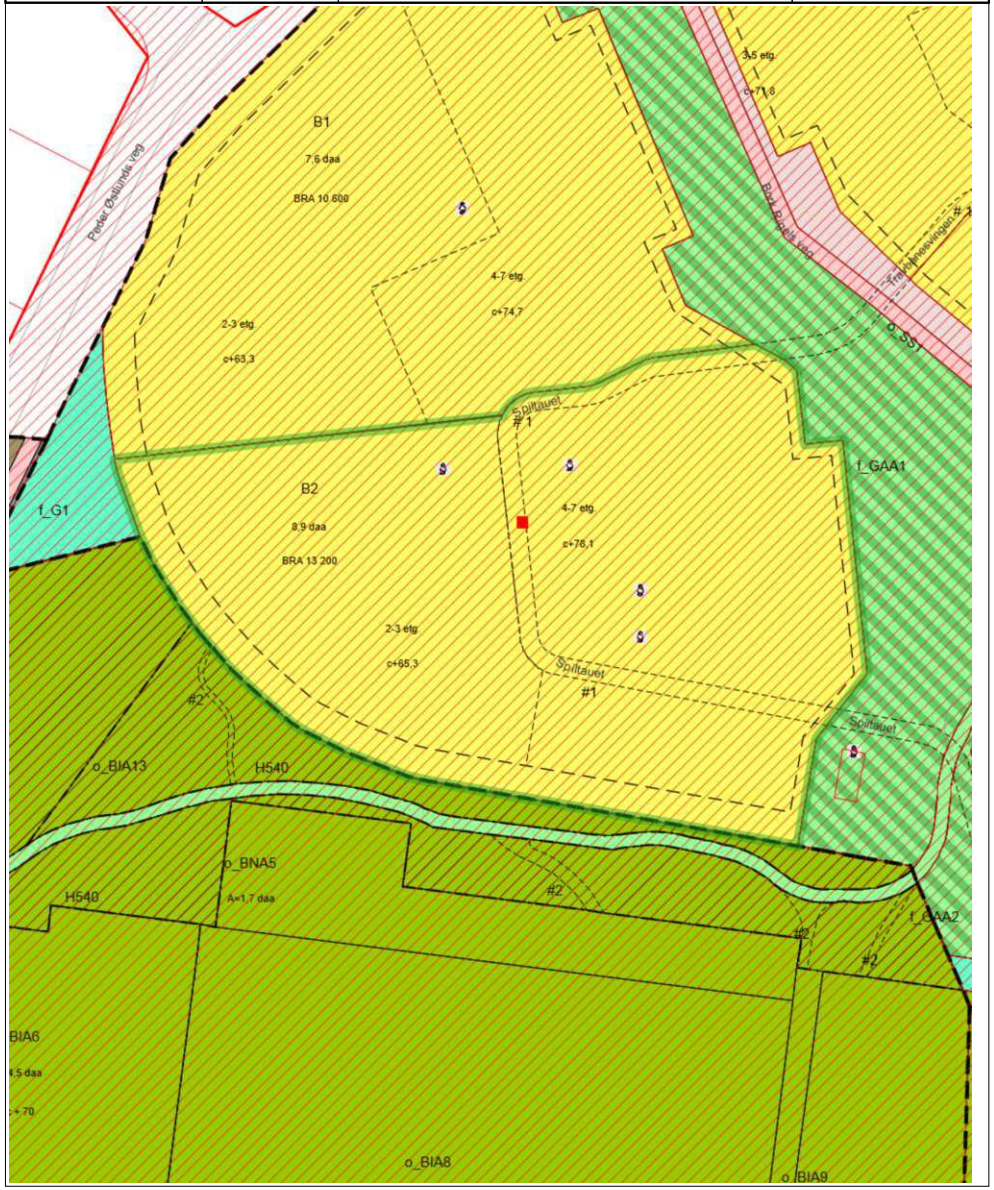
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
-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

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 123	Fnr: 0	Snr: 140
Adresse:	Spiltauet 16H 7061 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- RpRegulertHøyde
- RpBestemmelseOmråde
- Hensyn grønnstruktur
- Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Nærmiljøanlegg
- Kjøreveg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Blå/grønnstruktur
- Turveg
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 123	Fnr: 0	Snr: 140
Adresse:	Spiltauet 16H 7061 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Traktorveg
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Traktorveg
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Anleggseiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Idrettsanlegg
- Vegbom
- Byggetiltak
- Bygning under bakken
- Husnummer med bokstav
- Vegbom
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Høydekurve
- Høydekurve
- Tribune
- Eiendomsinfo

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring



Advokathjelp innen Plan- og byningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

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

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

Husk at 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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41260123 / Stian Konstad, tlf. 926 99 857
Spiltauet 16 H, 7061 Trondheim.
Gnr. 4, Bnr. 123, Snr. 140, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 11 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 41260123
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.08.2026

EiendomsMegler 1

Stian Konstad
Eiendomsmegler

926 99 857
stian.konstad@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no