NORDVIK

Spiltauet 30

2 soverom | 59 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Spiltauet 30

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
29	Andre vedlegg
30	Tilstandsrapport
49	Vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.06.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker og ny 3-roms leilighet på attraktive Leangen - Byggeår 2025 - TG0 på alt - Stor terrasse- Heis - Bod - Parkering

Prisantydning	**4 470 000,-**
Omkostninger	**112 840,-**
Totalpris	**4 582 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 654,-**
BRA-i	**59 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2025**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Spiltauet 30 - En svært lekker 3-roms leilighet fra 2025. Leiligheten fremstår som helt ny og har fått tilstandsgrad 0 på alle punkter fra takstmann.

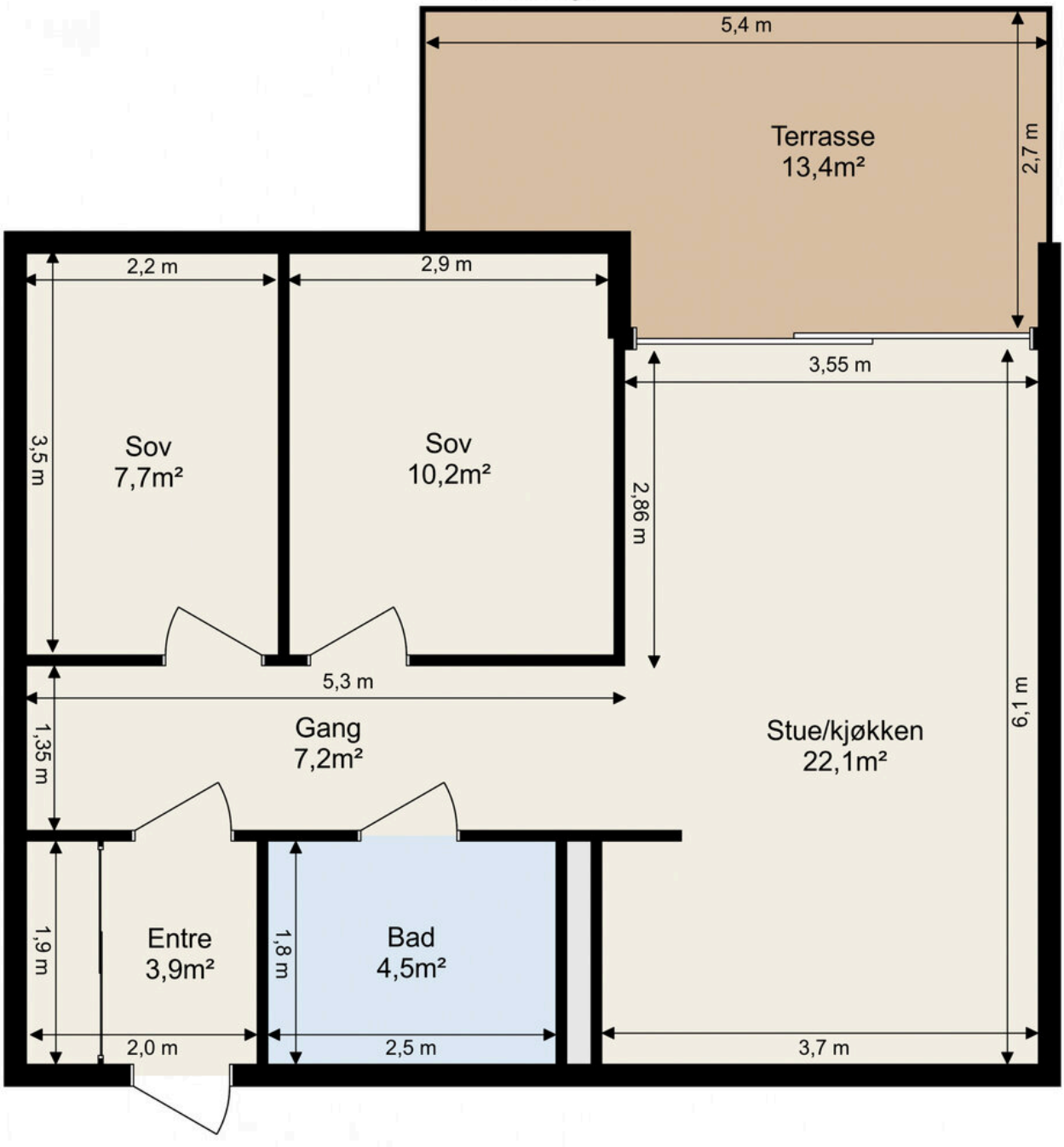
Her vi man bo i et flott bo-miljø hvor man har lagt det meste til rette for beboerne, med blant annet vennskapsgård for bestilling av råvarer fra lokale gårder med levering. Leieavtale på parkeringsplass i p-kjeller medfølger. Her får du sentral beliggenhet på Leangen i et område under utvikling. Leangen blir en ny bydel med apotek, dagligvare, park- og grøntområder, idrettsanlegg, barnehage og helse- og velferdssenter.

Kvaliteter:
Her har man selskapslokale og utleierom for beboerne.
Sykkelutleie gjennom sameiet.
Enkel adkomst med kort vei til E6 og Trondheim sentrum.
Sirkus Shopping og Ikea innen gåavstand.

Taksthuset Orkland

Spiltauet 30

1. etasje



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




















Electrolux









Leiligheten ligger fantastisk til på den nye bydelen på Leangen.





Området har vært de siste årene under stor utvikling og fremstår som svært attraktiv bo-område.

Fra leiligheten er det kort vei til flere gang og sykkelveier som tar deg rakst til Sirkus shopping, Ikea og inn til Trondhiem sentrum.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0060/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Spiltauet 30, 7061 TRONDHEIM
Gnr 4, bnr 122, snr 86 i Trondheim kommune

Selger
Karina Emilie Pettersen

Kjøpesum og omkostninger
4 470 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
111 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
112 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
125 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 582 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 595 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2025

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entre, gang, stue, kjøkken, bad, og to soverom.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 13 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Innhold
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 0

Bygningsdeler som har fått TG3:
- 0

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- 0

Alle tilstandsgrader har blitt gitt TG0 av takstmann.

Parkering
Selger opplyser om at hun i dag leier en parkeringsplass gjennom en 10-års avtale med videreføring til ny eier. Det gjenstår 9 år av avtalen på parkering.

Gjesteparkering i p-kjeller og ute.

Sammendrag selgers egenerklæring
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Vindu på det minste soverommet har periodevis vært tregt å lukke. Dette skal utbygger justere på ved 1 årsbefaring. Ytterdør slo hardt igjen av automatikken, dette er justert på av utbygger.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

- Beskriv: Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Gildheimsvegen 14 og 17

Bygningssakkyndig
Eskil Fagerli

Byggemåte
Blokken er av betongelementer med stålfasade utvendig. Flatt tak trolig tekket med asfaltpapp. Vinduer av 3-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Fjernvarme.
- Elektrisitet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 573 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Strømkostnaden forrige år ble oppgitt til 4 800,- kr. Det er ikke inngått Norgespris-avtale.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 654,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

- Driftskostnader.
- Forsikring.
- Elektroniske fellesavtaler.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 10 812,-pr. 2026

Selger opplyser om et månedelig beløp på kr 901 for kommunale avgifter. Kommunale avgifter kan variere fra måned til måned. Avvik kan forkomme.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Abo. til Telia: 188 kr pr mnd.
- Selger opplyser om kostnad for fjernvarme har vært på 20.400 siste året.
- Strømutgifter for 2025 på kr 4.800,-
- Eiendomsskatt og kommunale avgifter kommer i tillegg.
- Leie av p-plass i kjeller på kr 1.300,-

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 113 891,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 455 565,- pr. 2025

TV/Internett/Bredbånd
Det er kollektiv avtale med Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Leangen Tunet Sameie, orgnr. 935588472

Forretningsfører
Boligbyggelaget Tobb

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 757 031,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 367 754,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. SP0006908529

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 633 kvm (Eiertomt)
Matrikkelbrev fra Trondheim er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse på Finn.no og Hjem.no annonse. Det vil også være godt skiltet i regi av Nordvik Bolig.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Leangen, en av Trondheims mest spennende byutviklingsområder. På tomten til tidligere Leangen travbane vokser det frem en helt ny bydel, utviklet med fokus på livskvalitet, fellesskap og bærekraftige løsninger. Her får du muligheten til å bo i et moderne og fremtidsrettet nabolag som er tilrettelagt for mennesker i alle livsfaser.

Bydelen er planlagt som et bilfritt område med trygge gangforbindelser, grønne møteplasser og et bredt tilbud av servicefunksjoner rett utenfor døren. Torget har allerede blitt et populært samlingspunkt med fontene, lekeapparater og hyggelige sitteplasser, mens gågata, aktivitetsparken og naturstien vil binde området sammen og skape levende møteplasser for både store og små.

I Leangen legges det til rette for en enkel og aktiv hverdag. Området vil tilby dagligvarebutikk, treningssenter, apotek, spisesteder, barnehage og ulike fellestilbud i umiddelbar nærhet. Samtidig ligger Leangen idrettspark som nærmeste nabo med et bredt aktivitetstilbud året rundt.

Leangen har en svært sentral plassering i Trondheim øst, med kort vei til både arbeidsplasser, studiesteder og byens servicetilbud. Området ligger tett på metrobuss, flybuss og togstasjon, noe som gir enkel tilgang til resten av byen og regionen. Sirkus Shopping, IKEA, handelsparker og flere store arbeidsplasser ligger innen kort gang- eller sykkelavstand.

For den aktive er det flotte sykkelforbindelser til blant annet Solsiden, Midtbyen, NTNU Gløshaugen og Ladestien. Ønsker du naturopplevelser, ligger også Estenstadmarka innen komfortabel sykkelavstand med et omfattende nettverk av turstier, skiløyper og rekreasjonsområder.

Leangen er utviklet med et tydelig mål om å skape et sosialt og inkluderende nabolag. Gjennom felles møteplasser, gjesterom, selskapslokaler og digitale delingsløsninger legges det til rette for et levende bomiljø hvor naboer enkelt kan møtes, dele ressurser og skape et godt fellesskap.

Her bor du med alt du trenger i hverdagen samlet på ett sted – i en moderne bydel bygget for fremtiden.

Bebyggelse
Bebyggelsen i området består i all hovedsak av blokkbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplassen, Bromstadsvingen ligger 7 minutters gange unna leiligheten, og herfra går tre ulike linjer med hyppige avganger som tar deg inn til sentrum på rundt et kvarters tid. I tillegg befinner togstasjonen, Leangen stasjon seg kun 1 km unna som går direkte til Værnes.

Skoler og barnehager
- Leangen kulturbarnehage (1-5 år) 0,3 km.
- Aurora Baldershage barnehage (1-5 år) 1,2 km.
- Dronning Mauds Minne barnehage (1-5 år) 1,6 km.

- Strindheim skole (1-7 kl.) 1 km.
- Trondheim Montessoriskole (1-10 kl.) 1,9 km.
- Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 1,9 km.
- Blussuvoll skole (8-10 kl.) 3 km.

- Cissi Klein videregående skole.
- Lukas videregående skole.
- Barneskolekrets: Strindheim.
- Ungdomsskolekrets: Blussuvold.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 15.05.25. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

GjenstÂende arbeid av mindre betydning innenfor delen det søkes midlertidig brukstillatelse for
- innregulering av ventilasjon- og klimainstallasjoner
- beplantning og plenarbeid
- mindre arbeid med listverk i fellesoppganger
- mindre beslagsarbeider

GjenstÂende arbeid hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse
- resterende del av tiltaket
- oppfyllelse av rekkefølgekrav

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger også godkjente seksjonstegninger datert 14.01.2025 som stemmer overens med dagens bruk.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente byggeteninger datert 19.01.2023 som stemmer overens med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel (2022-2034) er avsatt til bevaring naturmiljø, sentrumsformål - nåværende, turvegtrasè - framtidig. Planid: r20170034 - Tungavegen. Reguleringsformål, boligbebyggelse.

Det er i tillegg reltaterte planer rundt eiendommen.
r0207i Begrenset område av Innherredsvegen, Brøsetvegen, Dalkantvegen,Tungavegen og Bromstadvegen (28.6.1976)
r0207p Reguleringsplan for del av Leangen Travbane (22.6.1988)
r0207aa Leangen Idrettsanlegg, Idrettens Hus. (14.12.2000)
r0404 Tungavegen 24, gnr.16/13 og Amalienlyst med tilstøtende områder. (26.6.2000)
r20170009 Bromstadvegen 57 m.fl gnr/bnr 15/57, 15/24, 15/101
r20210048 Gildheimsvegen 10A, 10B og 12 (27.4.2023)

Boligen ligger i et området med større bolig og næringsutvikling. Kontakt eiendomsmegler for mer informasjon.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Kommuneplanens arealdel kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/4/122/86:
16.06.1975 - Dokumentnr: 8850 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Rett til å bygge kabelkanal med 2.stk brønner m.v.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:4 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2021 - Dokumentnr: 70689 - Bestemmelse om vann/kloakk
Gjensidig rettighet
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:5001 Gnr:4 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2021 - Dokumentnr: 70689 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjensidig rettighet
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:5001 Gnr:4 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2021 - Dokumentnr: 70689 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjensidig rettighet
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:5001 Gnr:4 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2023 - Dokumentnr: 507169 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:5001 Gnr:4 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2025 - Dokumentnr: 173752 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjensidig adkomstrett gnr. 4 bnr. 2, 13, 122, 123, 128, 129, 130 131, 132
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2026 - Dokumentnr: 607050 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

06.02.2025 - Dokumentnr: 146753 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 86
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/11421

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 mangelsansvar kan 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 om budgiver 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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000

kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,87% av salgssum (min. kr. 30 000,-) – estimert til kr. 38 715,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 900,-
Markedspakke + Nordvik Ekstra Small kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar max 1 visningsgebyr kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 665,-
Utlegg foto - Interiør og foto. Dronefoto og video av leilighet inkludert. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 400,-

Samlet skal selger betale kr. 122 105,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. juni 2026

Ansvarlig megler
Petter Westermann, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 96513690

Meglerforetaket
Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Spiltauet 30

Nabolaget Strindheim/Leangen travbane - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	12 min 1 km
Charlottenlund barneskole (1-7... 592 elever, 37 klasser	26 min 1.8 km
Trondheim Montessoriskole (1-1... 73 elever, 7 klasser	22 min 1.9 km
Charlottenlund ungdomsskole (8... 449 elever, 27 klasser	26 min 1.8 km
Trondheim idrettsungdomsskole ... 85 elever, 3 klasser	22 min 1.9 km
Cissi Klein videregående skole	11 min
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	22 min 1.9 km

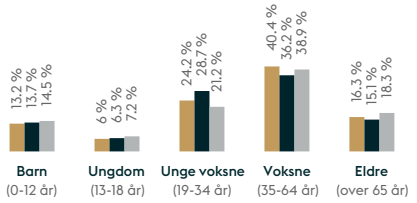
Offentlig transport

Bromstadsvingen Linje 10, 12, 15	7 min 0.6 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	14 min 1.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 4.9 km
Trondheim Værnes	25 min

Barnehager

Leangen kulturbarnehage (1-5 å... 62 barn	3 min 0.3 km
Aurora Baldershage barnehage (... 60 barn	15 min 1.2 km
Dronning Mauds Minne barnehage... 59 barn	18 min 1.6 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Leangen kunstgress, ishall & i...	6 min
Strindheim skole	12 min
3T-Leangen	10 min
Impuls Treningssenter Leangen	15 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Gateparkering
Lett 82/100



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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Spiltauet 30

7061 TRONDHEIM

5001/4/86/122/0/0

Rapportdato

09.06.2026

TG 0	8
TG 1	0
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 03.06.2026 av:



Eskil Fagerli
Taksthuset Orkland AS

Øvre Joplassveien
49b
7300 Orkanger

+4745405831
eskil@taksthusetorkland.no

Eskil er utdannet blikkenslagermester med svennebrev og mesterbrev, og har over ti års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. I tillegg til dette er han kvalifisert takstmann, godkjent for skadetakst og boligtilstandsrapport.

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

SPILTAUET 30 - 5001/4/86/122/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis 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

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

SPILTAUET 30 - 5001/4/86/122/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

SPILTAUET 30 - 5001/4/86/122/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

SPILTAUET 30 - 5001/4/86/122/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Spiltauet 30 , 7061, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/4/86/122/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2025

Tomt: 7 633.80 m^2

Hjemmelshaver(e): Karina Pettersen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Blokken er av betongelementer med stålfasade utvendig. Flatt tak trolig tekket med asfaltpapp. Vinduer av 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

SPILTAUET 30 - 5001/4/86/122/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

SPILTAUET 30 - 5001/4/86/122/0/0

1. etasje			
Primærrom 59 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 59 m^2	**BTA** 64 m^2
Beskrivelse primærrom Entre, gang, stue, kjøkken, bad, og to soverom.		**Beskrivelse sekundærrom**	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

1. etasje			
BRA-i 59 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 13 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre, gang, stue, kjøkken, bad, og to soverom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 6 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e** Bod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 59 m^2	**BRA-e** 6 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 13 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 65 m^2

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

Oppsummert

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

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

SPILTAUET 30 - 5001/4/86/122/0/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er gått igjennom av takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?
09.06.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 21.05.2025 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 15.05.2025

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

SPILTAUET 30 - 5001/4/86/122/0/0

3 Vinduer / dører

TG 0

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.
Heve/skyvedør er trekarmsdør med 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer og dører er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

SPILTAUET 30 - 5001/4/86/122/0/0

4 Terrasse TG 0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Terrasse/veranda fremstår i god stand uten skader eller avvik. Liten slitasjegrad.
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.
Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.
Ingen skader eller avvik avdekket på terrasse/veranda.
Ingen avvik bemerket på bærende konstruksjon.
Det ble ikke registrert noen vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

SPILTAUET 30 - 5001/4/86/122/0/0

5 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert jevnt fall, og ca. 4 cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:
Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

SPILTAUET 30 - 5001/4/86/122/0/0

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:
Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

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

SPILTAUET 30 - 5001/4/86/122/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik.
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.
Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige/innvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

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

SPILTAUET 30 - 5001/4/86/122/0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

6 Kjøkken TG 0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ovennevnte vurderingspunkter legger til grunn tilstandsgraden for helhetsvurderingen. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist forhøyede fuktindikasjoner målt på fuktutsatte steder. (Foran oppvaskmaskin, oppvaskkum, inne i skapet til oppvaskkum).
Det påvises ingen sopp, råte, svelling eller andre skader. Kjøkkenet vurderes å være i god stand.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra kjøkkenvask.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Innredningen fremstår som ny og ubrukt.

Levetid:

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

SPILTAUET 30 - 5001/4/86/122/0/0

7 VVS TG 0

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Vannbåren varme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
I skap i gang/entre.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Leiligheten er tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Boligen er forskriftsmessig ventilert. Ingen avvik avdekket på befaringsdagen.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

SPILTAUET 30 - 5001/4/86/122/0/0

Levetid:

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

SPILTAUET 30 - 5001/4/86/122/0/0

8 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring, Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

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

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Boligen er tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

SPILTAUET 30 - 5001/4/86/122/0/0

Bilde



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Karina Emilie Pettersen	9578-5997-4-1505395	2026-06-16 12:09:27

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
16. juni 2026

Oppdragsnummer
42-0060/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Spiltauet 30, 7061 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Karina Emilie Pettersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. juni 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Forsikring gjennom sameiet
Forsikret i: Forsikring gjennom sameiet

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var klage fra annen enhet på at det tok tid før det kom kaldt vann, og det ble justert hos alle enheter av utbygger

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Vindu på det minste soverommet har periodevis vært tregt å lukke. Dette skal utbygger justere på ved 1 årsbefaring. Ytterdør slo hardt igjen av automatikken, dette er justert på av utbygger.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Sprekker i fug mellom vegg og tak, samt vegg over kjøkkenvindu. Liten flik ca en cm i gang ved list i parket, skal justeres av utbygger i forbindelse med 1 års befaring

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Det er mulighet til å leie ekstra rom i sameiet

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Gildheimsvegen 14 og 17

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

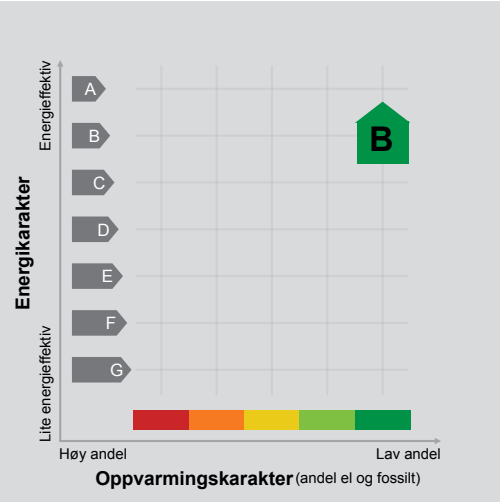
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0060/26

ENERGIATTEST

Adresse	Spiltauet 30
Postnummer	7061
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	122
Seksjonsnummer	86
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301227470
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-117668
Dato	09.05.2025
Innmeldt av	Goluft AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-23/80329-40

ADVANSIA AS

Postboks 18
0216 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Jasmin Grohmann	BYGG-23/80329 oppgis ved alle henvendelser	Arnhild Herrem	15.05.2025

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

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

VEDTAK
Byggesakskontoret gir midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Jasmin Grohmann
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LEANGEN BOLIG AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 07.05.2025. Søknaden er komplettert 12.05.2025.

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

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

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

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

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

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

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

Gjenstående arbeid hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse

- resterende del av tiltaket
- oppfyllelse av rekkefølgekrav

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.07.2026.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

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

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

- § 3-16 Midlertidig brukstillatelse

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-23/80329-43

ADVANSIA AS

Postboks 18
0216 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Ida Berg Hanssen	BYGG-23/80329 oppgis ved alle henvendelser	Arnhild Herrem	18.07.2025

Spiltauet 28, midlertidig brukstillatelse for blokk C med tilhørende uterom

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

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ida Berg Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LEANGEN BOLIG AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 01.07.2025.

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

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

- Blokk C (Spiltauet 28)
- Tilhørende utomhusarealer

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

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

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

- båndtekking ved inngangsparti

Gjenstående arbeid hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse

- resterende del av tiltaket
- oppfyllelse av rekkefølgekrav

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.07.2026.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

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

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

§ 3-16 Midlertidig brukstillatelse

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

ADVANSIA AS

Postboks 18
0216 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Ida Berg Hanssen	BYGG-23/80329 oppgis ved alle henvendelser	Arnhild Herrem	07.11.2025

Spiltauet 26, midlertidig brukstillatelse for leilighetsbygg og tilhørende uteoppholdsareal

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

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ida Berg Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottaker: LEANGEN BOLIG AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 24.10.2025. Søknaden er komplettert 31.10.2025.

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

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

- Blokk B (Spiltauet 26)
- Tilhørende uteoppholdsarealer



Figur 1 Oversikt utomhus og byggegjerde

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

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

<u>Gjenstående arbeid av mindre betydning innenfor delen det søkes midlertidig brukstillatelse for</u>

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

<u>Gjenstående arbeid hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse</u>

- resterende del av tiltaket
- oppfyllelse av rekkefølgekrav

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.07.2026.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

§ 3-16 Midlertidig brukstillatelse

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

forvaltningsloven § 42.

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

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

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

ADVANSIA AS

Postboks 18
0216 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Ida Berg Hanssen	BYGG-23/80329 oppgis ved alle henvendelser	Arnhild Herrem	11.12.2025

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

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

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ida Berg Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LEANGEN BOLIG AS

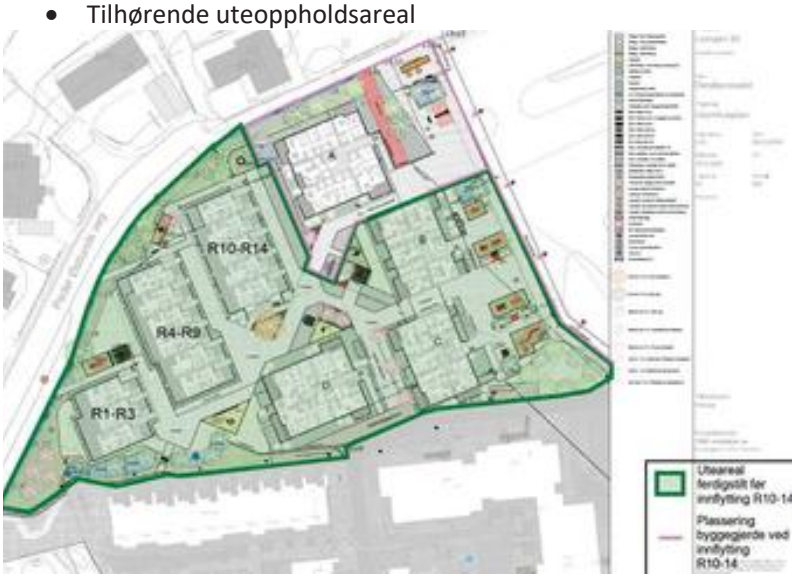
SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 09.12.2025.

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

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

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



Figur 1 Oversikt utomhus og byggegjerde

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

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

<u>Gjenstående arbeid hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse</u>

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

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.07.2026.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

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

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

§ 3-16 Midlertidig brukstillatelse

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-23/80329-59

ADVANSIA AS

Postboks 18
0216 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Ida Berg Hanssen	BYGG-23/80329 oppgis ved alle henvendelser	Arnhild Herrem	14.01.2026

Spiltauet 24, midlertidig brukstillatelse for leilighetsbygg, tilhørende uteoppholdsareal og resterende del av kjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	4/122/0/0
Bygningsnummer:	301227410
Ansvarlig søker:	ADVANSIA AS
Tiltakshaver:	LEANGEN BOLIG AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ida Berg Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LEANGEN BOLIG AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 09.01.2026.

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

- Boligbygg A (Spiltauet 24)
- Tilhørende uteoppholdsareal
- Resterende kjeller



Figur 1 Oversikt utomhus og byggegjerde

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

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Mindre gjenstående arbeider
- Oppfyllelse av rekkefølgekrav

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.07.2026.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

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

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

§ 3-16 Midlertidig brukstillatelse

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614814506
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
942110464	TRONDHEIM KOMMUNE	Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
914867827	LEANGEN BOLIG AS		Travbanevegen 2, 7061 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5001	4	122

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	4	122	0	1	2878 / 11421	Næringsseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	2	72 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	3	88 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	4	43 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	5	86 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	6	47 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	7	86 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	8	62 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	9	72 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	10	88 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	11	43 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	12	86 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	13	62 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	14	72 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	15	88 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	16	43 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	17	86 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	18	62 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	19	72 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 146753 Tinglyst: 06.02.2025
STATENS KARTVERK

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
14/1-25 Bent Bruvik

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/146753/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-02 11:44
Side 1 av 18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/146753/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-02 11:44

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	4	122	0	20	88 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	21	43 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	22	86 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	23	62 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	24	72 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	25	88 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	26	43 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	27	86 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	28	62 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	29	72 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	30	88 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	31	43 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	32	168 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	33	38 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	34	49 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	35	36 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	36	53 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	37	49 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	38	47 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	39	49 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	40	36 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	41	53 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	42	49 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	43	47 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	44	49 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	45	36 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	46	53 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	47	49 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	48	47 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	49	49 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	50	36 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	51	107 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	52	87 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
14/1-25

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/146753/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-02 11:44

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	4	122	0	53	52 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	54	107 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	55	87 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	56	52 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	57	107 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	58	106 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	59	125 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	60	45 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	61	57 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	62	44 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	63	46 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	64	54 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	65	57 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	66	81 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	67	46 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	68	54 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	69	57 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	70	80 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	71	78 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	72	54 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	73	57 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	74	80 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	75	78 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	76	54 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	77	57 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	78	80 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	79	78 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	80	54 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	81	138 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	82	78 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	83	48 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	84	85 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	85	93 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
14/1-25

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/146753/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-02 11:44

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	4	122	0	86	59 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	87	48 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	88	85 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	89	93 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	90	59 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	91	48 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	92	85 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	93	93 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	94	59 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	95	48 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	96	85 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	97	93 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	98	59 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	99	48 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	100	85 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	101	93 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	102	59 / 11421	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	4	122	0	103	130 / 11421	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	4	122	0	104	126 / 11421	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	4	122	0	105	125 / 11421	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	4	122	0	106	125 / 11421	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	4	122	0	107	107 / 11421	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	4	122	0	108	126 / 11421	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	4	122	0	109	126 / 11421	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	4	122	0	110	107 / 11421	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	4	122	0	111	130 / 11421	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	4	122	0	112	125 / 11421	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	4	122	0	113	107 / 11421	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	4	122	0	114	126 / 11421	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	4	122	0	115	107 / 11421	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	4	122	0	116	130 / 11421	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
14/1-25

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Trondheim	Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim	Bernt 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	[redacted]
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**
Travbanevegen 2	7044	Trondheim

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim kommune	4	122	

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.

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (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	2878		13	B	62		25	B	88		37	B	49		49	B	49	
2	B	72		14	B	72		26	B	43		38	B	47		50	B	36	
3	B	88		15	B	88		27	B	86		39	B	49		51	B	107	
4	B	43		16	B	43		28	B	62		40	B	36		52	B	87	
5	B	86		17	B	86		29	B	72		41	B	53		53	B	52	
6	B	47		18	B	62		30	B	88		42	B	49		54	B	107	
7	B	86		19	B	72		31	B	43		43	B	47		55	B	87	
8	B	62		20	B	88		32	B	168		44	B	49		56	B	52	
9	B	72		21	B	43		33	B	38		45	B	36		57	B	107	
10	B	88		22	B	86		34	B	49		46	B	53		58	B	106	
11	B	43		23	B	62		35	B	36		47	B	49		59	B	125	
12	B	86		24	B	72		36	B	53		48	B	47		60	B	45	
Sum tellere:		11421				Nevner =		11421											

Dato	Innsenderens underskrift
14/12 -24	

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
14/1-25 Bent Brynhildsen

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

Side 1 av 4

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 fordeling 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
19/12-24	

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
14/1-25

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

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
Trondheim 19/12 -24		LEANGEN BOLIG AS V/ MARIUS RENNAN ihht. fullmakt
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	122	

Dato	Underskrift	Stempel
14/1-25	Bent Brunvoll	TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim

Dato	Innsenderens underskrift
19/12 -24	

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

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
14/1-25 Bent Brunvoll

Side 3 av 4

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 | **Sameiebrøk (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
61	B	57		85	B	93		109	B	126	B	133				157			
62	B	44		86	B	59		110	B	107	B	134				158			
63	B	46		87	B	48		111	B	130	B	135				159			
64	B	54		88	B	85		112	B	125	B	136				160			
65	B	57		89	B	93		113	B	107	B	137				161			
66	B	81		90	B	59		114	B	126	B	138				162			
67	B	46		91	B	48		115	B	107	B	139				163			
68	B	54		92	B	85		116	B	130	B	140				164			
69	B	57		93	B	93		117				141				165			
70	B	80		94	B	59		118				142				166			
71	B	78		95	B	48		119				143				167			
72	B	54		96	B	85		120				144				168			
73	B	57		97	B	93		121				145				169			
74	B	80		98	B	59		122				146				170			
75	B	78		99	B	48		123				147				171			
76	B	54		100	B	85		124				148				172			
77	B	57		101	B	93		125				149				173			
78	B	80		102	B	59		126				150				174			
79	B	78		103	B	130	B	127				151				175			
80	B	54		104	B	126	B	128				152				176			
81	B	138		105	B	125	B	129				153				177			
82	B	78		106	B	125	B	130				154				178			
83	B	48		107	B	107	B	131				155				179			
84	B	85		108	B	126	B	132				156				180			
Sum tellere:		11421				Nevner =		11421											

Dato	Innsenderens underskrift
19/12-24	

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
14/1-25

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

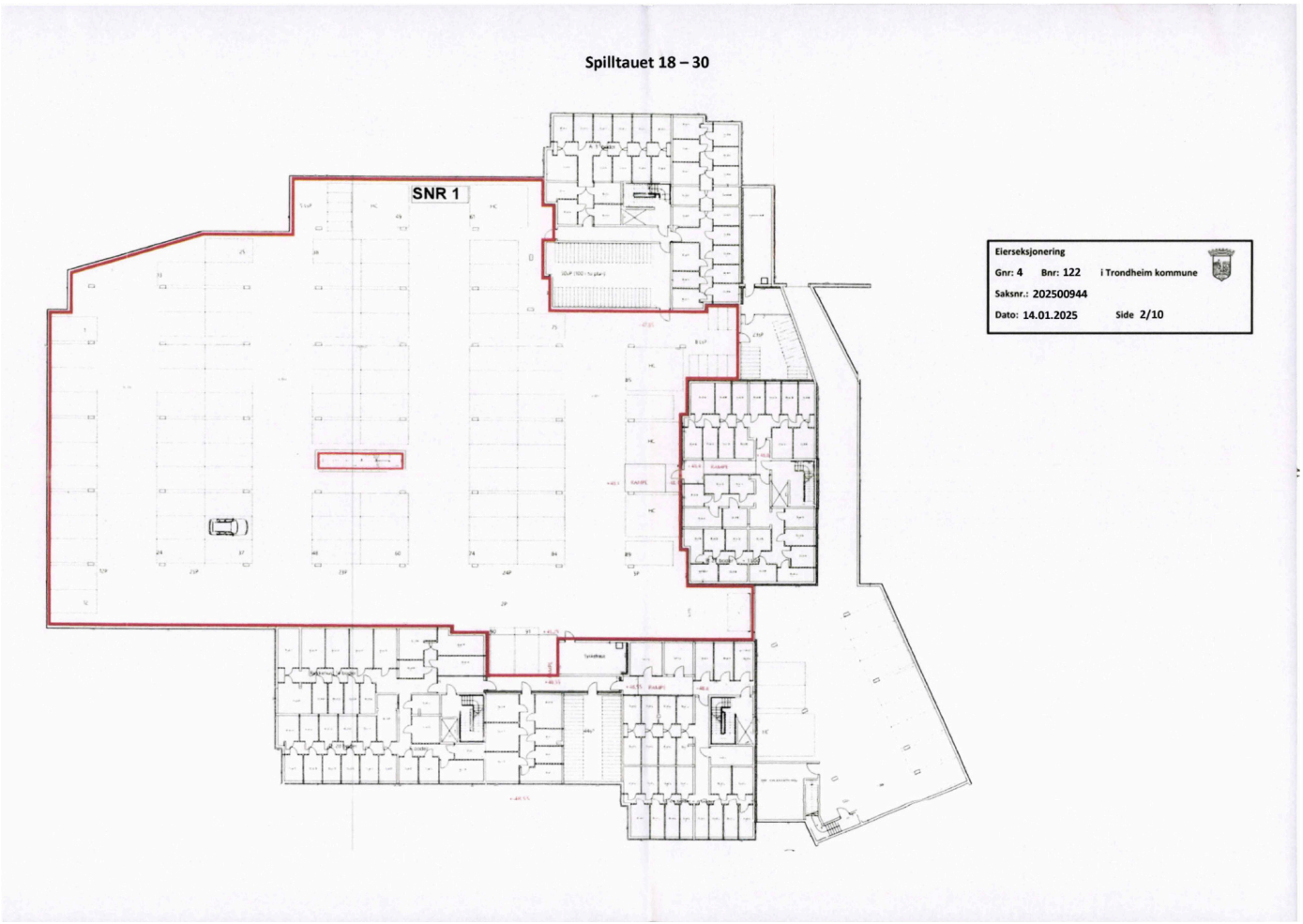
Side 4 av 4

SITUASJONSKART

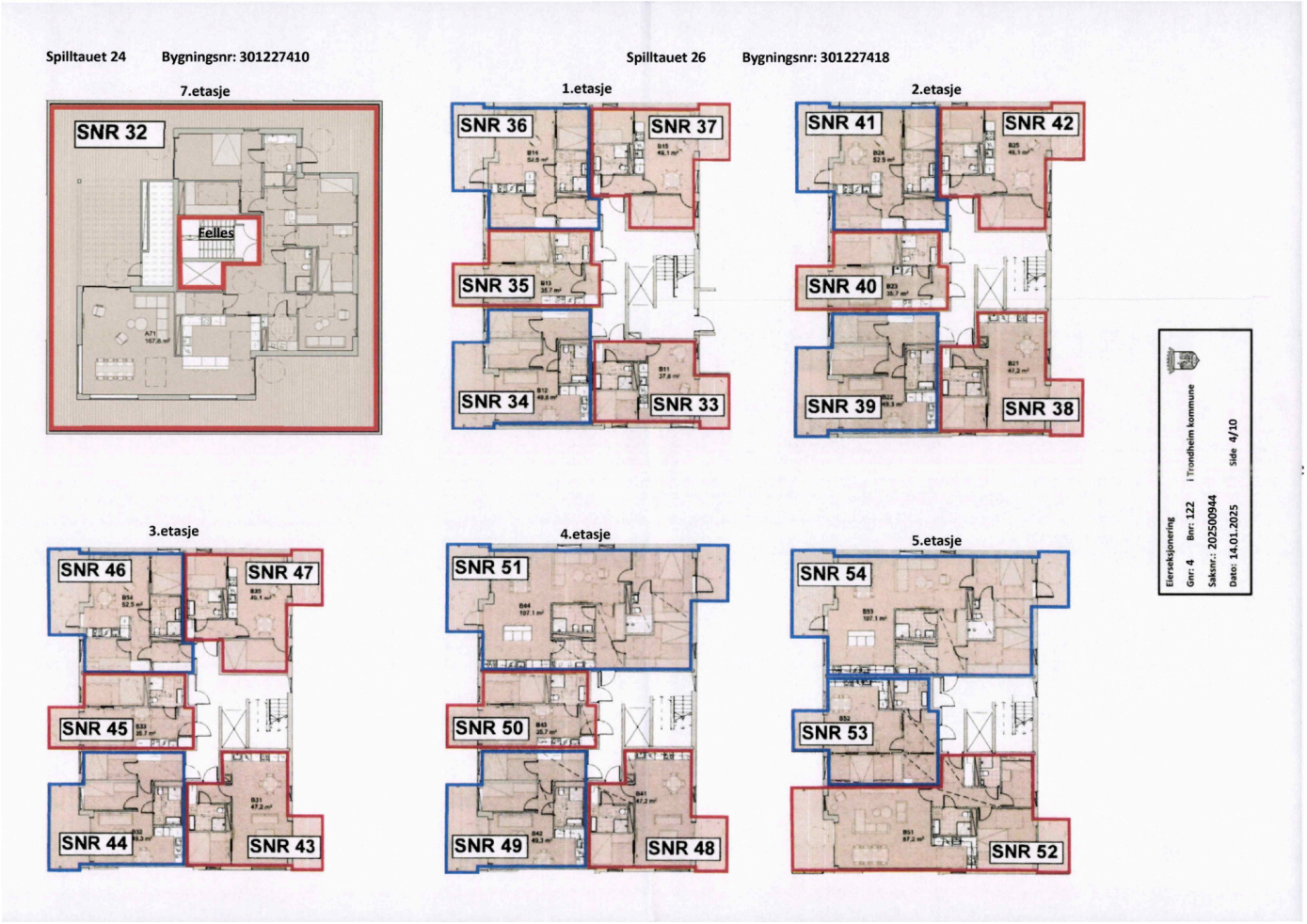
Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 122	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Spiltauet 18 - 30 7061 TRONDHEIM			
Hj.haver/Fester:				Side 1/10
TRONDHEIM	Dato: 14/1-2025 Seksjonert eiendom er markert med grønn strek			Målestokk 1:700

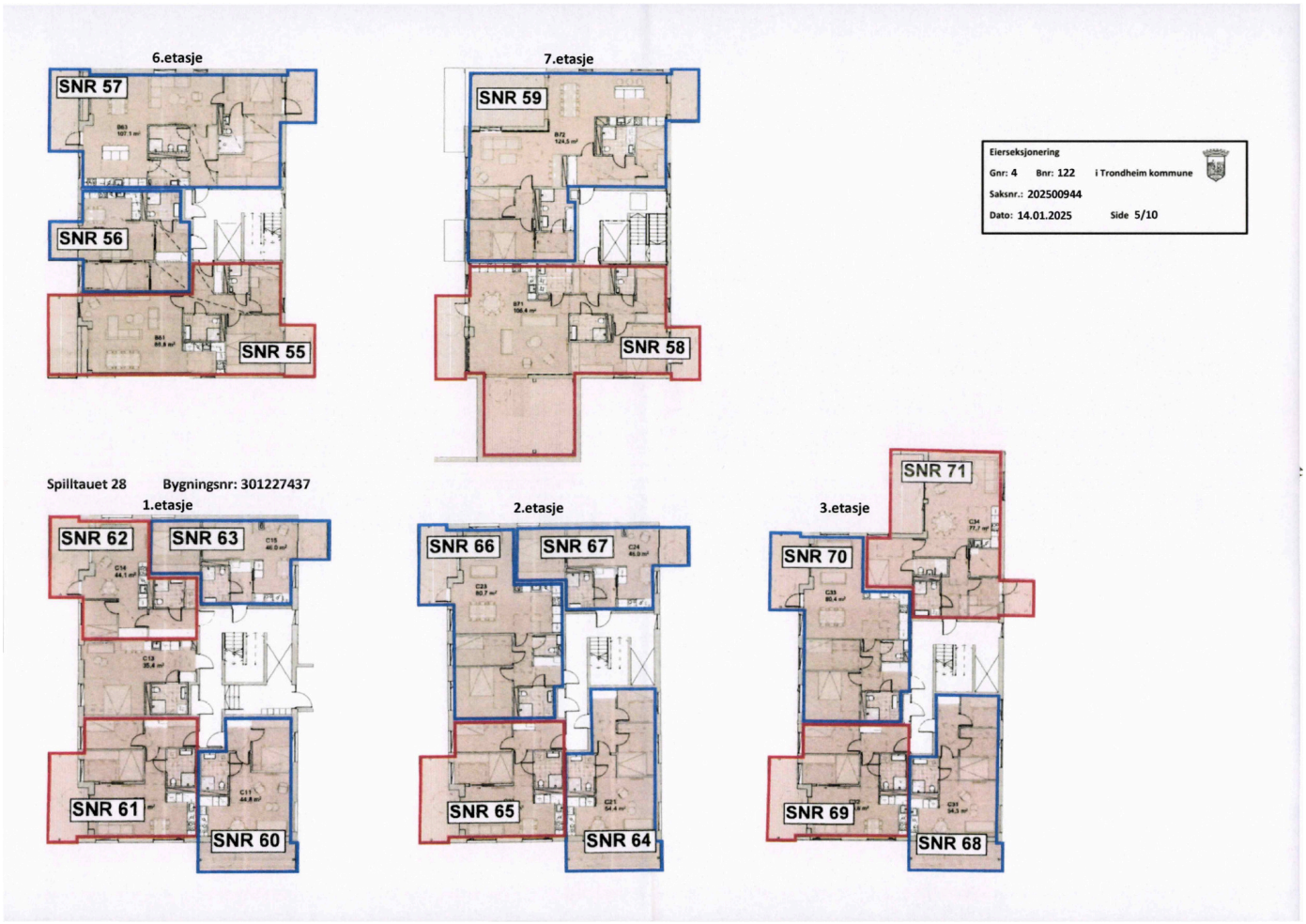


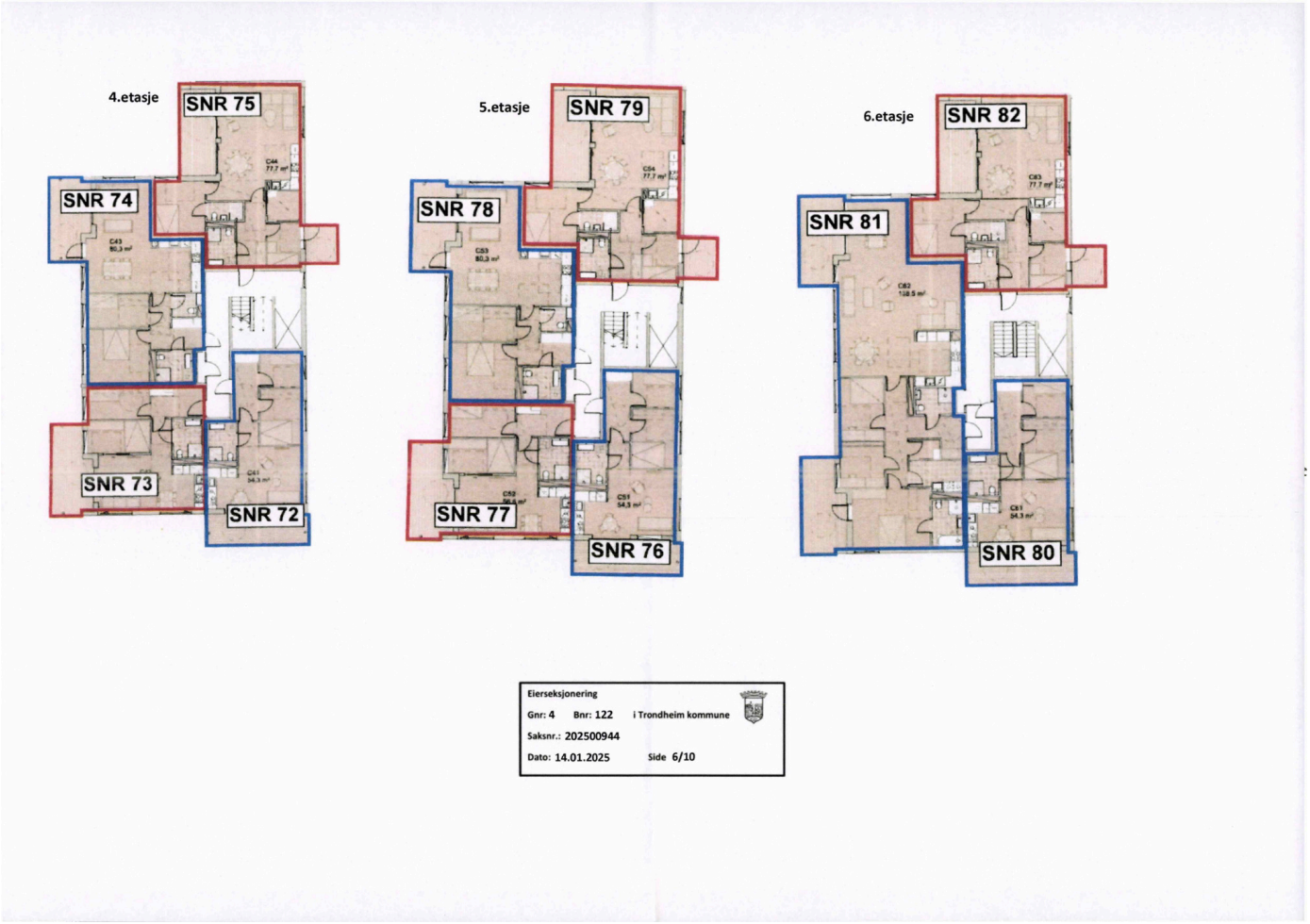
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

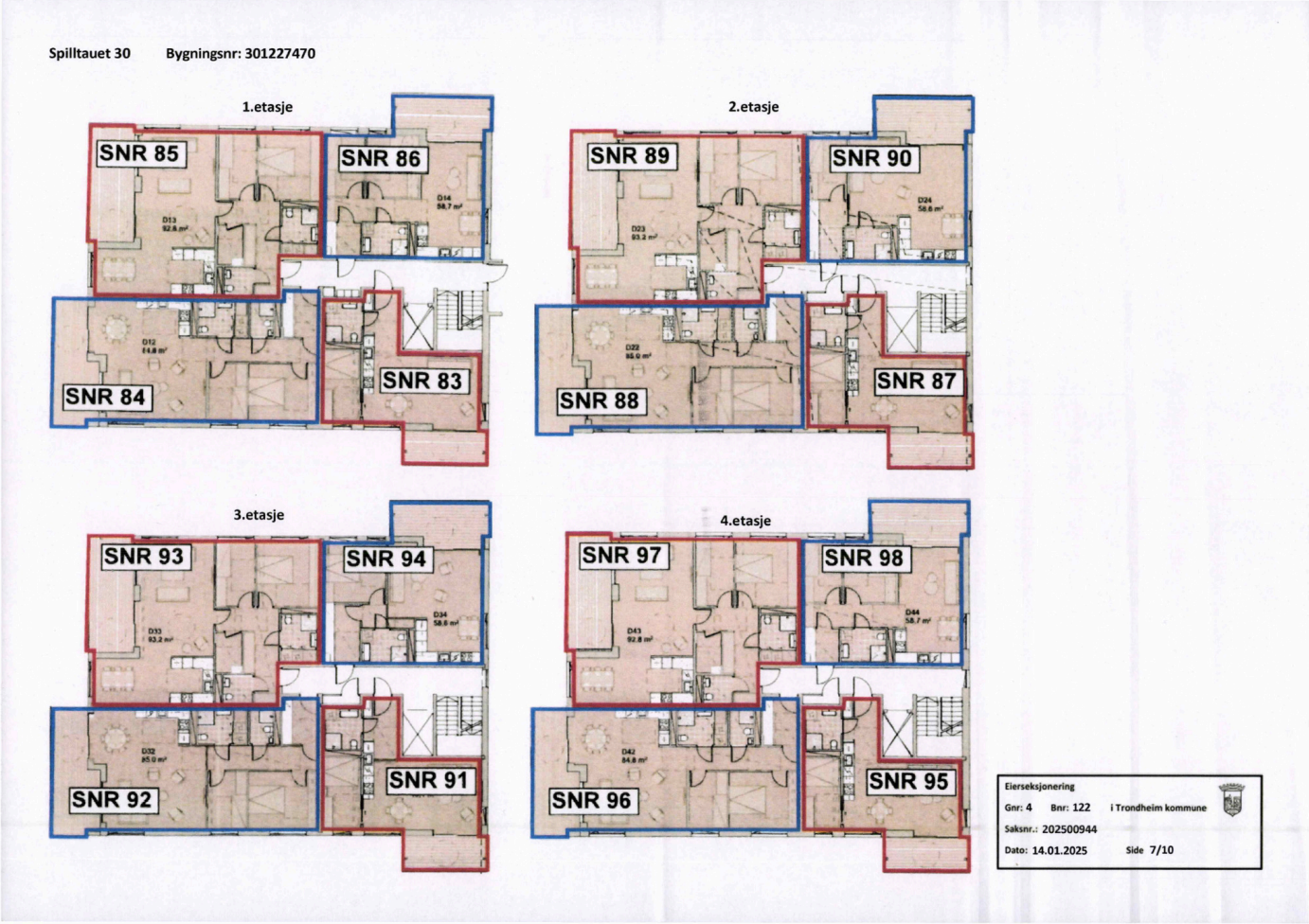

Spilltauet 18 – 30
SNR 1
Eierseksjonering
Gnr: 4 Bnr: 122 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202500944
Dato: 14.01.2025 Side 2/10

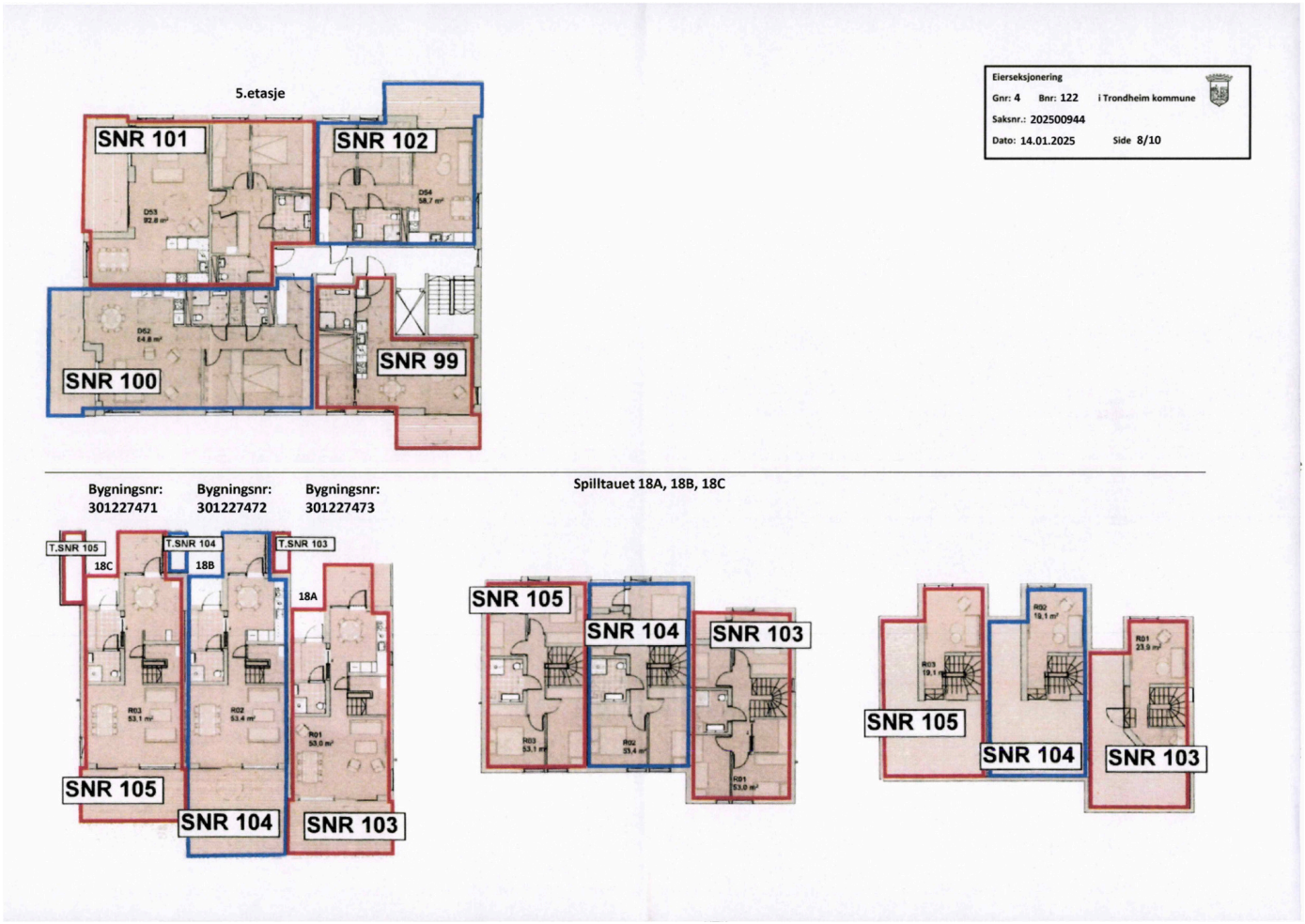

Spilltauet 24
Bygningsnr: 301227410
1.etasje
SNR 5
SNR 6
SNR 4
SNR 2
SNR 3
2.etasje
SNR 7
SNR 8
SNR 11
SNR 9
SNR 10
3.etasje
SNR 12
SNR 13
SNR 16
SNR 14
SNR 15
4.etasje
SNR 17
SNR 18
SNR 21
SNR 19
SNR 20
5.etasje
SNR 22
SNR 23
SNR 26
SNR 24
SNR 25
6.etasje
SNR 27
SNR 28
SNR 31
SNR 29
SNR 30
Eiendomsregistrering
Gnr: 4 Bnr: 122 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202500944 Side 3/10
Dato: 14.01.2025


Spilltauet 24
Bygningsnr: 301227410
7.etasje
SNR 32
Felles
Spilltauet 26
Bygningsnr: 301227418
1.etasje
SNR 36
SNR 37
SNR 35
SNR 34
SNR 33
2.etasje
SNR 41
SNR 42
SNR 40
SNR 39
SNR 38
3.etasje
SNR 46
SNR 47
SNR 45
SNR 44
SNR 43
4.etasje
SNR 51
SNR 50
SNR 49
SNR 48
5.etasje
SNR 54
SNR 53
SNR 52
Eiersekjonering
Gnr: 4 Bnr: 122 i Trondheim kommune
Saksnr.: 20250944
Dato: 14.01.2025
Side 4/10

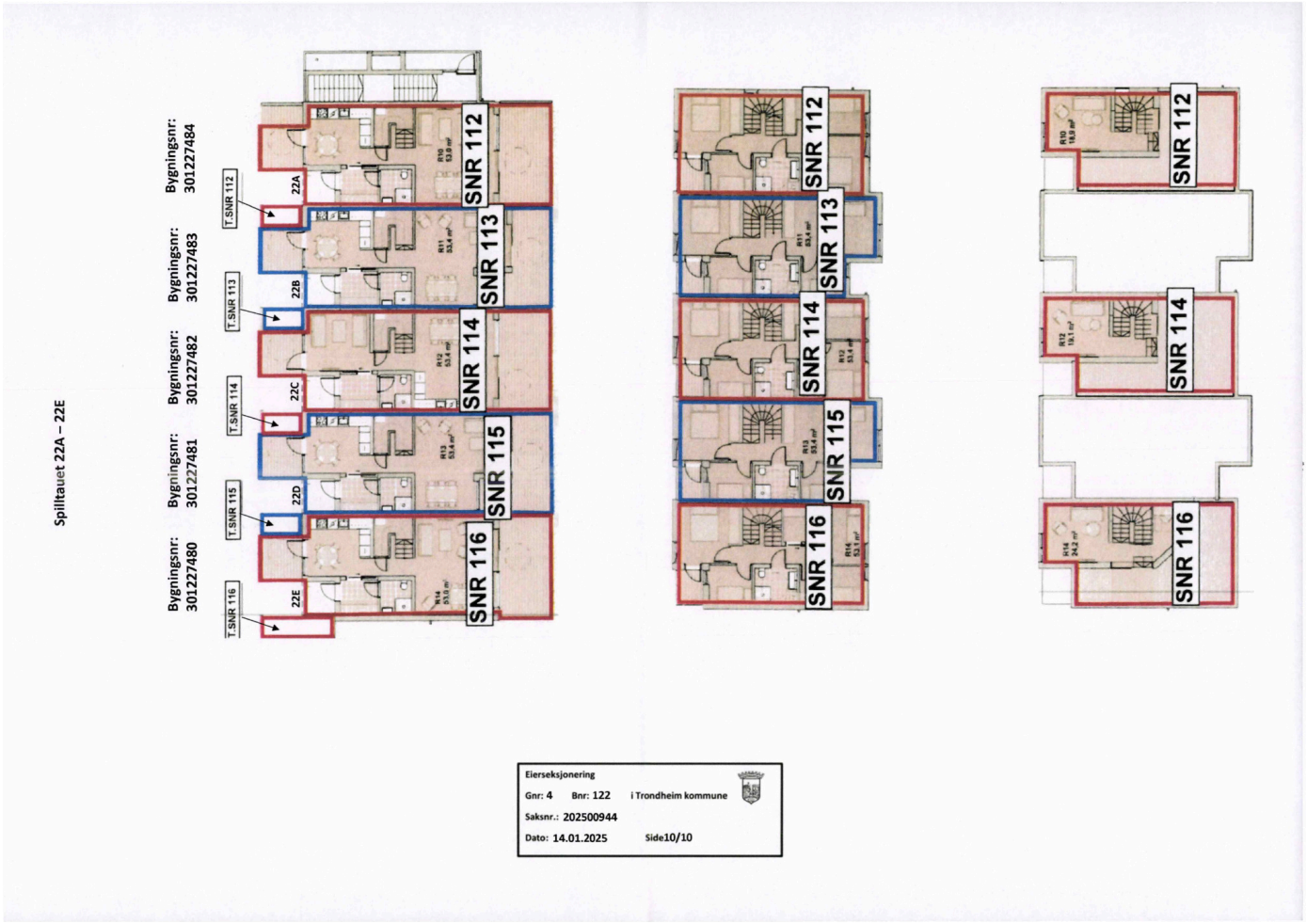

6.etasje
SNR 57
SNR 56
SNR 55
7.etasje
SNR 59
SNR 58
Eierseksjonering
Gnr: 4 Bnr: 122 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202500944
Dato: 14.01.2025 Side 5/10
Spilltauet 28 Bygningsnr: 301227437
1.etasje
SNR 62
SNR 63
SNR 61
SNR 60
2.etasje
SNR 66
SNR 67
SNR 65
SNR 64
3.etasje
SNR 71
SNR 70
SNR 69
SNR 68


4.etasje
SNR 75
SNR 74
SNR 73
SNR 72
5.etasje
SNR 79
SNR 78
SNR 77
SNR 76
6.etasje
SNR 82
SNR 81
SNR 80
Eierseksjonering
Gnr: 4 Bnr: 122 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202500944
Dato: 14.01.2025 Side 6/10


Spilltauet 30
Bygningsnr: 301227470
1.etasje
SNR 85
SNR 86
SNR 84
SNR 83
2.etasje
SNR 89
SNR 90
SNR 88
SNR 87
3.etasje
SNR 93
SNR 94
SNR 92
SNR 91
4.etasje
SNR 97
SNR 98
SNR 96
SNR 95
Eierseksjonering
Gnr: 4 Bnr: 122 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202500944
Dato: 14.01.2025 Side 7/10


Eierseksjonering
Gnr: 4 Bnr: 122 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202500944
Dato: 14.01.2025 Side 8/10
5.etasje
SNR 101
SNR 102
SNR 100
SNR 99
Bygningsnr: 301227471
Bygningsnr: 301227472
Bygningsnr: 301227473
Spilltauet 18A, 18B, 18C
T.SNR 105
T.SNR 104
T.SNR 103
18C
18B
18A
SNR 105
SNR 104
SNR 103
SNR 105
SNR 104
SNR 103
SNR 105
SNR 104
SNR 103


Spilltauet 20A – 20F
Bygningsnr: 301227479
Bygningsnr: 301227478
Bygningsnr: 301227477
Bygningsnr: 301227476
Bygningsnr: 301227475
Bygningsnr: 301227474
T.SNR 106
T.SNR 107
T.SNR 108
T.SNR 109
T.SNR 110
T.SNR 111
20A
20B
20C
20D
20E
20F
SNR 106
SNR 107
SNR 108
SNR 109
SNR 110
SNR 111
Eierseksjonering
Gnr: 4 Bnr: 122 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202500944
Dato: 14.01.2025 Side 9/10


Spilltauet 22A – 22E
Bygningsnr: 301227480
Bygningsnr: 301227481
Bygningsnr: 301227482
Bygningsnr: 301227483
Bygningsnr: 301227484
T.SNR 116
T.SNR 115
T.SNR 114
T.SNR 113
T.SNR 112
22E
22D
22C
22B
22A
SNR 116
SNR 115
SNR 114
SNR 113
SNR 112
SNR 112
SNR 113
SNR 114
SNR 115
SNR 116
SNR 112
SNR 114
SNR 116
Eierseksjonering
Gnr: 4 Bnr: 122 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202500944
Dato: 14.01.2025 Side10/10

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Leangen Tunet Sameie tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - Strindfjordvegen 1, Ranheim.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag Ludvig Henriksen

Vedtak:

Valgt ble: Ludvig Henriksen

1.2 Valg av sekretær

Forslag Mari Østgaard

Vedtak:

Valgt ble: Mari Østgaard

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

Forslag Mari Østgaard

Vedtak:

Valgt ble: Mari Østgaard

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 32

Antall fullmakter: 3

Totalt stemmeberettigede: 35

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. Styrets årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Styrets innstilling iht. budsjett kr. 172 500,-

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 172 500,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Sak fra beboere S. Bødker H0304 og G. Iversen H0204 - innglassing balkonger

Ønsker å fremme 3 ulike forslag til glass balkonger.
Forslag 1: full innglassing, ikke forlengelse av stue grunnet ikke vinterisolert og ikke 100% tett.
Forslag 2: delvis innglassing, fra gulv til tak på korte endevegger og glass i front i høyde med rekkverk.
Forslag 3: innglassing fra gulv til tak på korte endevegger.

Alle disse 3 forslagene handler om beskyttelse mot vær og vind samt forsikring om at gjenstander ikke blåser ned fra balkongene (HMS)

Alle nevnte glass må være blanke.

Som tidligere sagt ønske vi at dette blir en sak på årsmøtet 2026.

Fra arkitekten;

Vi viser til våre kommentarer til innglassing av balkonger dater 12.02.26, der vi er svært negative. Vedlegg vedlagt i sakslisten.
Alle beskrevne alternativ under vil komme til å være svært synlige, så vår tidligere uttalelse gjelder også for disse foreslåtte alternativene.

FORSLAG 01
Dette gjelder full innglassing, så våre tidligere kommentarer gjelder i sin helhet her.

FORSLAG 02 / 03
Disse vil gi det samme inntrykket – en innboksing av balkongen. Arkitektonisk, vil dette være uheldig, ref vår tidligere uttalelse. Det kan også nevnes at disse alternativene vil bidra til et høyere bruksareal, noe det må søkes om dispensasjon for, og som vil være uheldig for området i sin helhet, som kommentert tidligere.

Vi ble tidligere oppringt av en beboere som ville diskutere glass i høyde med rekkverk på hele balkongen. En slik løsning ville gitt skjerming, men ville ikke vært synlig i særlig grad fra utsiden. Er dette i det hele tatt vurdert som et alternativ?

Dersom man allikevel velger å gå for noen av de foreslåtte alternativene, må det være en forutsetning at samtlige balkonger i samme bygg får samme utførelse, og at prosjekteringen utføres av arkitekt. Samtlige av alternativene vil også være søknadspliktige.

Vennlig hilsen

Mette | YME arkitekter

Styrets oppsummering

Krav fra kommune:

- Samtlige av forslagene vil kreve søknad til Trondheim kommune om fasadeendring.

Direkte kostnader for leilighetseiere:

- Kostnader for søknad til Trondheim kommune
- Fremtidig vedlikeholdskostnader av innglassingen

Innspill fra arkitekt:

- Ikke anbefalt av arkitekt fordi innglassing av balkonger endrer fasaden og det visuelle uttrykket.
  - Se forøvrig vedlagte dokument fra arkitekt i sakslisten.

Annet:

- I henhold til vedtektene er det sameiet som har vedlikeholdsansvar for balkonger. En innglassing vil dermed medføre ekstra kostnader for sameiet.
- Det må på et årsmøte vedtas vedtektsendringer som sier hvem det er som skal bære risikoen, vedlikeholdsansvar og kostnader for dette.
- Det kan by på utfordringer ved fremtidig vedlikehold av eksisterende rekkverk, hvis innglassingen må fjernes for å få utført dette.
- flere av forslagene/løsningene vil kreve at balkongen må sprinkles, og det er i tillegg lite sannsynlig at en innglassing godkjennes også med bakgrunn i krav til dagslys, reguleringsplan med mere.

Styrets innstilling:

Slik saken står i dag ser ikke styret at det er kommet frem nok informasjon om:

- hva kostnaden for den enkelte leilighetseier vil være
- hva kostnaden for sameiet vil være
- hvem som skal ha vedlikeholdsansvar
- hva risikoen vil være for sameiet som helhet

Styret støtter arkitekten sin vurdering om at innglassing av balkonger vil endre det visuelle uttrykket for bygningsmassen.

Konklusjon:

- Styret vil stemme imot alle tre forslagene pr nå.

Forslagsstiller står fritt til å utrede saken mer på eget initiativ hvor det legges frem følgende:

- detaljert informasjon om kostnader
- informasjon om risiko
- forslag til vedlikeholdsansvar.

Vedtak:

Styrets innstilling slik den kommer frem i innkallingen. I tillegg utreder styret videre skjerming av terrasser, løsninger og kostnader til sameiet og seksjonseiere.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Terje Hagen Hegvold (ikke gjenvalg)
Bjørn Morkemo

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Bjørn Morkemo

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Anne Marit Kjønstad

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Espen Eiken
Anne Marit Kjønstad

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Espen Eiken

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Tarjei Hamre

Protokoll for Leangen Tunet Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ludvig Lyng Henriksen (sign.)	22.04.2026
Sekretær	Mari Østgaard (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Ludvig Lyng Henriksen (sign.)	22.04.2026

Innkalling til ordinært årsmøte i Leangen Tunet Sameie

Tid: Tirsdag 21.04.2026 - kl.18:00
Sted: Strindfjordvegen 1, Ranheim

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. Styrets årsmelding for 2025

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Styrets innstilling iht. budsjett kr. 172 500,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Sak fra beboere S. Bødker H0304 og G. Iversen H0204 - innglassing balkonger

Ønsker å fremme 3 ulike forslag til glass balkonger.
Forslag 1: full innglassing, ikke forlengelse av stue grunnet ikke vinterisolert og ikke 100% tett.
Forslag 2: delvis innglassing, fra gulv til tak på korte endevegger og glass i front i høyde med rekkverk.
Forslag 3: innglassing fra gulv til tak på korte endevegger.

Alle disse 3 forslagene handler om beskyttelse mot vær og vind samt forsikring om at gjenstander ikke blåser ned fra balkongene (HMS)

Alle nevnte glass må være blanke.

Som tidligere sagt ønske vi at dette blir en sak på årsmøtet 2026.

Fra arkitekten;

Vi viser til våre kommentarer til innglassing av balkonger dater 12.02.26, der vi er svært negative. Se vedlegg.
Alle beskrevne alternativ under vil komme til å være svært synlige, så vår tidligere uttalelse gjelder også for disse foreslåtte alternativene.

FORSLAG 01
Dette gjelder full innglassing, så våre tidligere kommentarer gjelder i sin helhet her.

FORSLAG 02 / 03
Disse vil gi det samme inntrykket – en innboksing av balkongen. Arkitektonisk, vil dette være uheldig, ref vår tidligere uttalelse. Det kan også nevnes at disse alternativene vil bidra til et høyere bruksareal, noe det må søkes om dispensasjon for, og som vil være uheldig for området i sin helhet, som kommentert tidligere.

Vi ble tidligere oppringt av en beboere som ville diskutere glass i høyde med rekkverk på hele balkongen. En slik løsning ville gitt skjerming, men ville ikke vært synlig i særlig grad fra utsiden. Er dette i det hele tatt vurdert som et alternativ?

Dersom man allikevel velger å gå for noen av de foreslåtte alternativene, må det være en forutsetning at samtlige balkonger i samme bygg får samme utførelse, og at prosjekteringen utføres av arkitekt. Samtlige av alternativene vil også være søknadspliktige.

Vennlig hilsen

Mette | YME arkitekter

Styrets oppsummering

Krav fra kommune:

- Samtlige av forslagene vil kreve søknad til Trondheim kommune om fasadeendring.

Direkte kostnader for leilighetseiere:

- Kostnader for søknad til Trondheim kommune
- Fremtidig vedlikeholdskostnader av innglassingen

Innspill fra arkitekt:

- Ikke anbefalt av arkitekt fordi innglassing av balkonger endrer fasaden og det visuelle uttrykket.
  - Se forøvrig vedlagt dokument fra arkitekt

Annet:

- I henhold til vedtektene er det sameiet som har vedlikeholdsansvar for balkonger. En innglassing vil dermed medføre ekstra kostnader for sameiet.
- Det må på et årsmøte vedtas vedtektsendringer som sier hvem det er som skal

bære risikoen, vedlikeholdsansvar og kostnader for dette.
- Det kan by på utfordringer ved fremtidig vedlikehold av eksisterende rekkverk, hvis innglassingen må fjernes for å få utført dette.
- flere av forslagene/løsningene vil kreve at balkongen må sprinkles, og det er i tillegg lite sannsynlig at en innglassing godkjennes også med bakgrunn i krav til dagslys, reguleringsplan med mere.

Styrets innstilling:

Slik saken står i dag ser ikke styret at det er kommet frem nok informasjon om:

- hva kostnaden for den enkelte leilighetseier vil være
- hva kostnaden for sameiet vil være
- hvem som skal ha vedlikeholdsansvar
- hva risikoen vil være for sameiet som helhet

Styret støtter arkitekten sin vurdering om at innglassing av balkonger vil endre det visuelle uttrykket for bygningsmassen.

Konklusjon:

- Styret vil stemme imot alle tre forslagene pr nå.

Forslagsstiller står fritt til å utrede saken mer på eget initiativ hvor det legges frem følgende:

- detaljert informasjon om kostnader
- informasjon om risiko
- forslag til vedlikeholdsansvar.

6. Valg

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

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Terje Hagen Hegvold (ikke gjenvalg)
Bjørn Morkemo

Styrets innstilling: Styret foreslår at Bjørn Morkemo blir gjenvalgt som styremedlem for 2 år.

Styret foreslår at Anne Marit Kjønstad blir valgt som styremedlem for 2 år.

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Espen Eiken
Anne Marit Kjønstad

Styrets innstilling: Styret foreslår at Espen Eiken blir gjenvalgt som varamedlem 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.

13.04.2026
Leangen Tunet Sameie
styret

Leangen Tunet Sameie - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		413 321	0	1 746 714	1 923 346
Inntekter garasjer		67 368	0	360 360	360 360
Tillegg elektroniske fellesavtaler		130 282	0	550 620	589 260
Andre driftsinntekter	1	874 762	0	1 150 000	368 000
Sum driftsinntekter		**1 485 733**	**0**	**3 807 694**	**3 240 966**
Driftskostnader					
Personalkostnader		0	0	0	-24 322
Styrehonorar		0	0	-34 230	-172 500
Forretningsførerhonorar		-28 505	0	-130 000	-119 000
Honorar administrative tjenester		-6 282	0	-13 000	-41 750
Eksterne honorar		-1 238	0	-12 000	-19 500
Kontingent/felleskostnader	2	-38 075	0	-170 860	-170 860
Drifts- og serviceavtaler	3	-52 758	0	-566 760	-481 120
Vaktmestertjenester		-109 781	0	-213 750	-202 500
Renholdstjenester		-45 189	0	-266 000	-243 000
Løpende vedlikehold	4	-32 323	0	-30 000	-132 600
Periodisk vedlikehold		0	0	-100 000	-100 000
Elektroniske fellesavtaler		-81 237	0	-550 620	-589 260
Forsikring		-205 358	0	-359 000	-384 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-30 371	0	0	0
Eiendomsavgifter		-30 012	0	0	0
Energi, felles		-72 918	0	-190 000	-197 600
Andre driftsutgifter	5	-1 720	0	-15 000	-15 000
Sum driftskostnader		**-735 767**	**0**	**-2 651 220**	**-2 893 212**
DRIFTSRESULTAT		**749 966**	**0**	**1 156 474**	**347 754**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		7 065	0	0	20 000
Netto finansposter		**7 065**	**0**	**0**	**20 000**
Resultat før skattekostnad		**757 031**	**0**	**1 156 474**	**367 754**
Ordinært resultat etter skatt		757 031	0	1 156 474	367 754
ÅRSRESULTAT	**6, 9**	**757 031**	**0**	**1 156 474**	**367 754**
Disponering av totalresultat:		757 031	0	1 156 474	367 754
Overført til annen egenkapital		757 031	0	0	0

Leangen Tunet Sameie - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7	42 126	0
Periodiserte kostnader		89 919	0
Andre fordringer	7	156 036	0
Mellomregning Klare Finans	7	20 707	0
Opptjente renter		6 057	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	698 108	0
Sum omløpsmidler		**1 012 953**	**0**
SUM EIENDELER		**1 012 953**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	757 031	0
Sum egenkapital		**757 031**	**0**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		212 773	0
Forskudd kunder		19 326	0
Påløpte kostnader		23 823	0
Sum kortsiktig gjeld		**255 922**	**0**
Sum gjeld		**255 922**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 012 953**	**0**

Sted:_____, dato:_____

Mari Østgaard Leder	Bjørn Morkemo Styremedlem	Trude Langås Tokstad Styremedlem
Svein Nassvik Styremedlem	Terje Hagen Hegvold 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.

Sameiet er stiftet i 2025, og det foreligger av den grunn ingen sammenlikningsgrunnlag fra foregående år.

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømavgift elbil	31 002	0
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	839 500	0
Salg fra Vippsløsning	4 260	0
Sum andre inntekter	**874 762**	**0**

Note 2 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2025	2024
Felleskostnad velforening/sameie	38 075	0
Sum felleskostnad velforening/sameie	**38 075**	**0**

Boligselskapet er underlagt Nye Leangen Områdesameie og betaler felleskostnader til selskapet for drift og vedlikehold av uteområde.

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om skadedyrbekjempelse	17 800	0
Avtale om adgangskontroll og dører	28 954	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	6 004	0
Sum drifts- og serviceavtaler	**52 758**	**0**

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	20 006	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	12 317	0
Sum vedlikehold	**32 323**	**0**

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Bankgebyrer	181	0
Andre gebyrer	1 540	0
Sum andre driftsutgifter	**1 720**	**0**

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	757 031	0
Årets endring i disponible midler	**757 031**	**0**
Disponible midler i periodens slutt	**757 031**	**0**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**757 031**	**0**

Note 7 - 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 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	698 108	0
Sum bankinnskudd	**698 108**	**0**

Note 9 - EGENKAPITAL

	2025	2024
Årets resultat	757 031	0
Annen egenkapital 31.12	**757 031**	**0**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**757 031**	**0**

Resultat og balanse med noter for Leangen Tunet Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Leangen Tunet Sameie

Styreleder	Mari Østgaard (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Trude Langås Tokstad (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Svein Nassvik (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Terje Hagen Hegvold (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Bjørn Morkemo (sign.)	04.03.2026

ORDENSREGLER

FOR

LEANGEN TUNET SAMEIE

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

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

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

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

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

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

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

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen.
Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir 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 11.04.2025

VEDTEKTER

FOR

LEANGEN TUNET SAMEIE

Org.nr. 935 588 472

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

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

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

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

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.
De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

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

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

3 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.

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

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

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

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

4 SÆRLIGE BESTEMMELSER

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

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

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

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

Seksjon 1 Leangen Tunet Parkeringskjeller Realsameie
Parkeringsplasser på kjellerplan er seksjonert som en næringsseksjon. Parkeringsseksjonen organiseres som et realsameie; Leangen Tunet Parkeringskjeller Realsameie.

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

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

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

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

Sameiets vedlikeholdsplikt
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte 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 fire styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.
Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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

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

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

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

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

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

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.
Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

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

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker
Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

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

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

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

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

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at 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 fraviker fordeling til alle seksjoner etter sameiebrøken, er opplyst under:

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

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

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

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

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

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

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

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.
Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning 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.

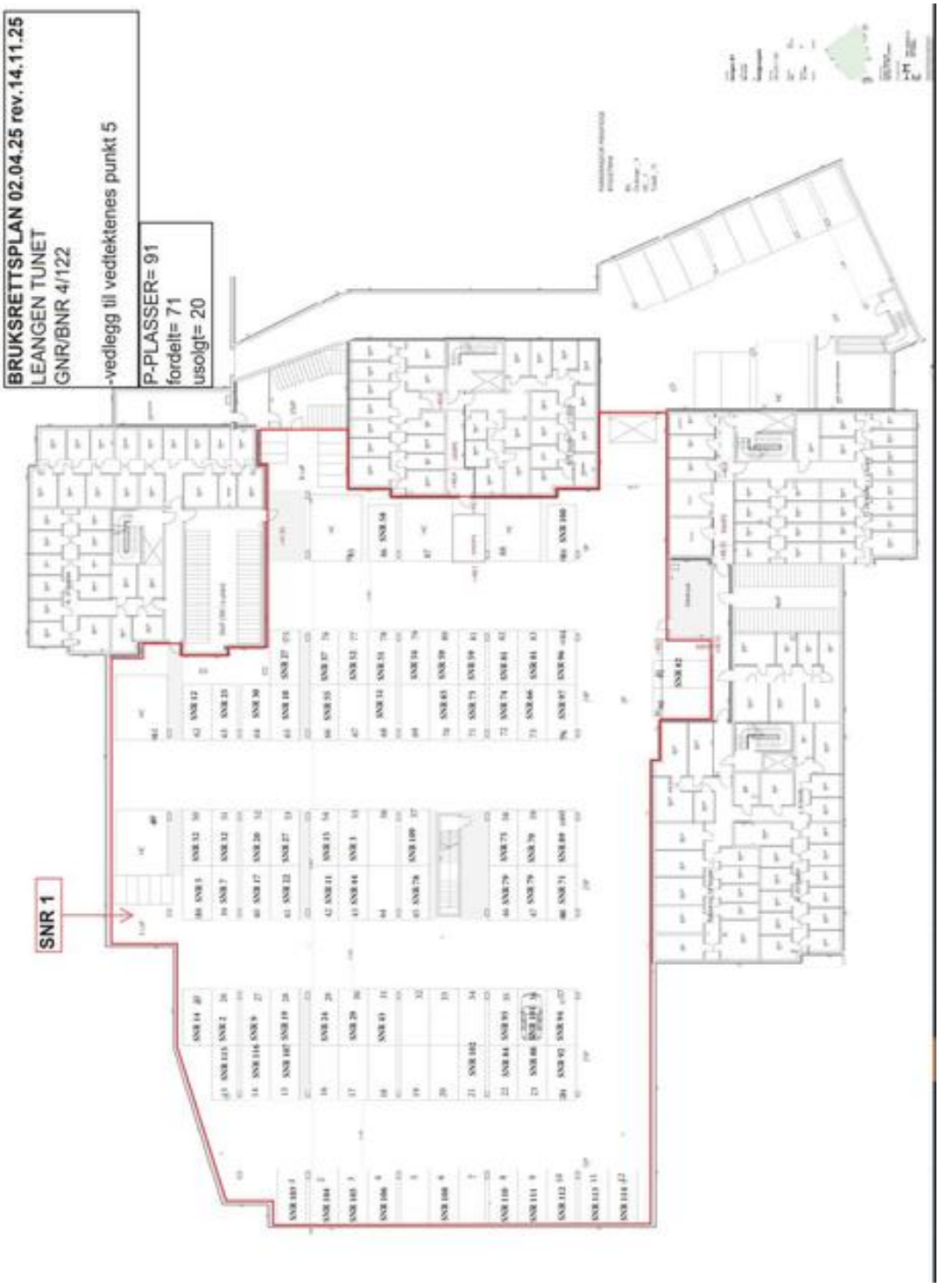
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen 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.

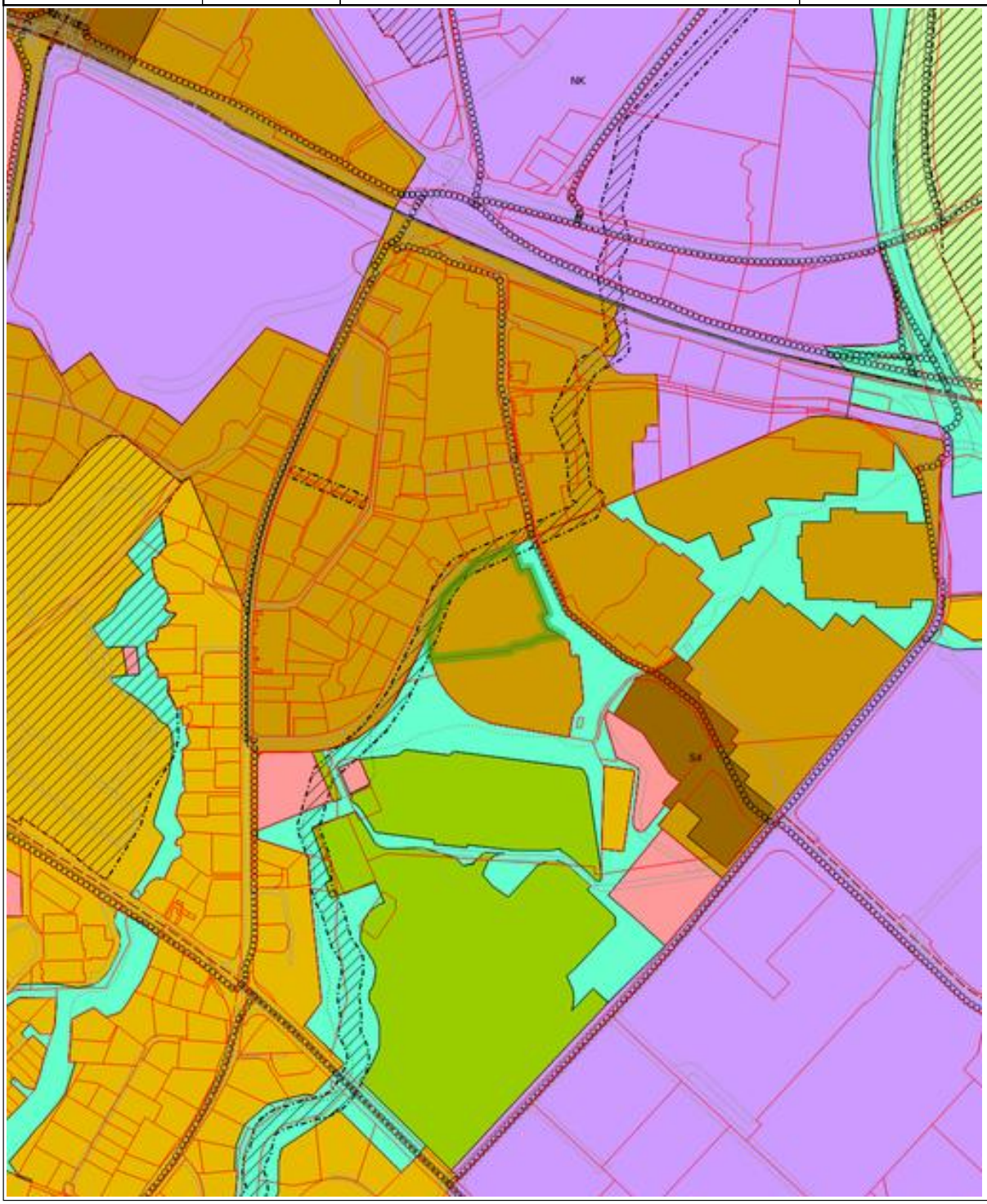
15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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.


BRUKSRETTSPLAN 02.04.25 rev.14.11.25
LEANGEN TUNET
GNR/BNR 4/122
-vedlegg til vedtektenes punkt 5
P-PLASSER= 91
fordelt= 71
usolgt= 20
SNR 1

Trondheim	Kommuneplanens arealdel					Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 122	Fnr: 0	Snr: 86	
	Adresse:	Spiltauet 30 7061 TRONDHEIM				
	Annen info:					



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

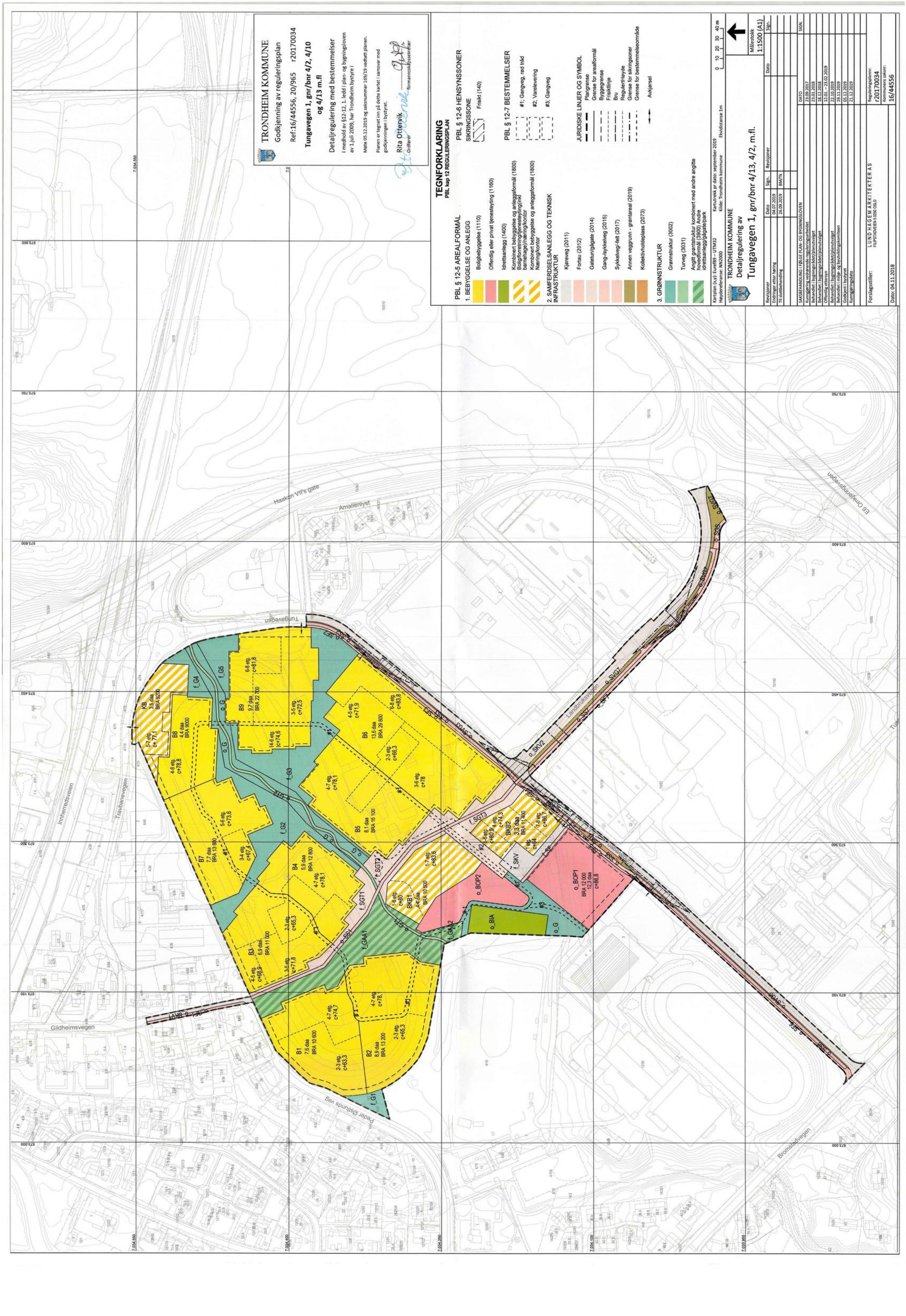

Næringsbebyggelse


Idrettsanlegg


Framtidig kombinert bebyggelse og anlegg


Blå/grønnstruktur


LNFR

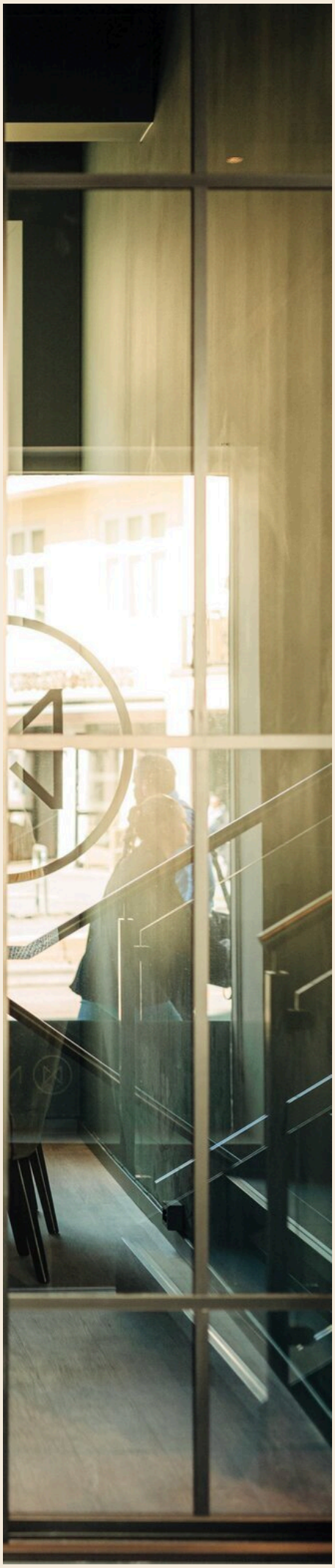

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref:16/44556, 20/965 r20170034
Tungavegen 1, gnr/bnr 4/2, 4/10 og 4/13 m.fl
Detaljregulering med bestemmelser
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i
Møte 05.12.2019 og saksnummer 169/19 vedtatt planen.
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.
Rita Ottervik
Ordfører
formannsskapssekretær
TEGNFORKLARING
PBL kap 12 REGULERINGSPLAN
PBL § 12-5 AREALFORMÅL
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
Boligbebyggelse (1110)
Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
Idrettsanlegg (1400)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) Bolig/forretning/tjenesteyting(inkl barnehage)/næring/kontor
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) Næring/kontor
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Kjøreveg (2011)
Fortau (2012)
Gatetun/gågate (2014)
Gang-/sykkelveg (2015)
Sykkelveg/-felt (2017)
Annen veggrunn - grøntareal (2019)
Kollektivholdeplass (2073)
3. GRØNNSTRUKTUR
Grønnstruktur (3002)
Turveg (3031)
Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (3900) Andre idrettsanlegg/gågate/park
PBL § 12-6 HENSYNSSONER
SIKRINGSSONE
Frisikt (140)
PBL § 12-7 BESTEMMELSER
#1; Gangveg, rød tråd
#2; Varelevering
#3; Gangveg
JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
Plangrense
Grense for arealformål
Byggegrense
Frisiktlinje
Bru
RegulertHøyde
Grense for sikringsoner
Grense for bestemmelseområde
Avkjørsel
Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000
Kartutrekk pr dato: september 2019
Kilde: Trondheim kommune
Ekvidistanse 1m
0 10 20 30 40 m
Målestokk
1:1500 (A1)
TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Tungavegen 1, gnr/bnr 4/13, 4/2, m.fl.
Revisjoner | Dato | Sign. | Revisjoner | Dato | Sign.
Endringer etter høring | 04.07.2019
Til sluttbehandling | 26.09.2019 | BM/Tk
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | DATO | SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet | 23.09.2017
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget | 23.01.2018
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget | 18.12.2018
Offentlig ettersyn | 12.01. – 23.02.2019
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget | 22.10.2019
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen | 19.11.2019
Godkjent i bystyret | 05.12.2019
Kunngjøringsdato | 21.12.2019
Forslagsstiller: LUND HAGEM ARKITEKTER AS
FILIPSTADVEIEN 5 0250 OSLO
Reguleringsplannr: r20170034
Kommunens saksnr: 16/44556
Dato: 04.11.2018
Haakon VII's gate
Amalienlyst
Tungavegen
Innherredsveien
Travbanevegen
Gildheimsvegen
Peder Østlunds veg
Landbruksvegen
E6 Omkjøringsvegen
Bromstadvegen
KB 3,5 daa BRA 9200 5-7 etg. c+ 77,1
B8 4,4 daa BRA 9000 4-8 etg. c+78,8
B9 9,7 daa BRA 22 700 6-8 etg. c+81,8 3-5 etg. c+72,5 14-6 etg. c+74,6
B6 13,6 daa BRA 29 600 4-5 etg. c+71,9 6-8 etg. c+83,8 2-3 etg. c+66,3 3-6 etg. c+78
B7 7,7 daa BRA 13 800 5-6 etg. c+73,6 3-4 etg. c+67,4
B5 8,1 daa BRA 16 100 4-7 etg. c+78,1
B4 5,9 daa BRA 12 800 4-7 etg. c+78,1
B3 6,9 daa BRA 11 000 2-3 etg. c+65,3 4-5 etg. c+68,9 3-5 etg. c+71,8
B1 7,6 daa BRA 10 600 4-7 etg. c+74,7 2-3 etg. c+63,3
B2 8,9 daa BRA 13 200 4-7 etg. c+78,1 2-3 etg. c+65,3
BKB1 4,4 daa BRA 10 500 1-6 etg. c+80 1-7 etg. c+83,6
BKB2 3,3 daa BRA 11 400 5-6 etg. c+80,5 4 etg. c+74,3 1 etg. c+64 7-8 etg. c+86,7
o_BOP1 BRA 12 000 12,3 daa c+86,8
o_BOP2
o_BIA
o_G
f_G1
f_G2
f_G3
f_G4
f_G5
f_GAA1
f_GAA2
f_SGT1
f_SGT2
f_SGT3
f_SKV
o_SKV1
o_SKV2
o_SVG7
o_SVG6
o_SGS

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.



Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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 BUDGIVNING:

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:

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

2. 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.

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0060/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Spiltauet 30 7061 TRONDHEIM
Matrikkel: Gnr 4, bnr 122, snr 86 i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Petter Westermann

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Trondheim
p.westermann@nordvikbolig.no
965 13 690