



aktiv.

Ladeveien 32, 7066 TRONDHEIM

**Delikat selveierleilighet i 4.etg |
Lave felleskostnader | Nytt fra
2021 | TG 0/1 på alt | Balkong mot
skjermet takhage.**



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337

E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Omkostn.: Kr 57 640,-
Total ink omk.: Kr 2 307 640,-
Felleskostn.: Kr 2 347,- pr.mnd
Selger: Henrik Høyning Petersen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 23/28 kvm
Tomtstr.: 2828.9 kvm
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 415, bnr. 265
Snr. 146
Oppdragsnr.: 1710260048

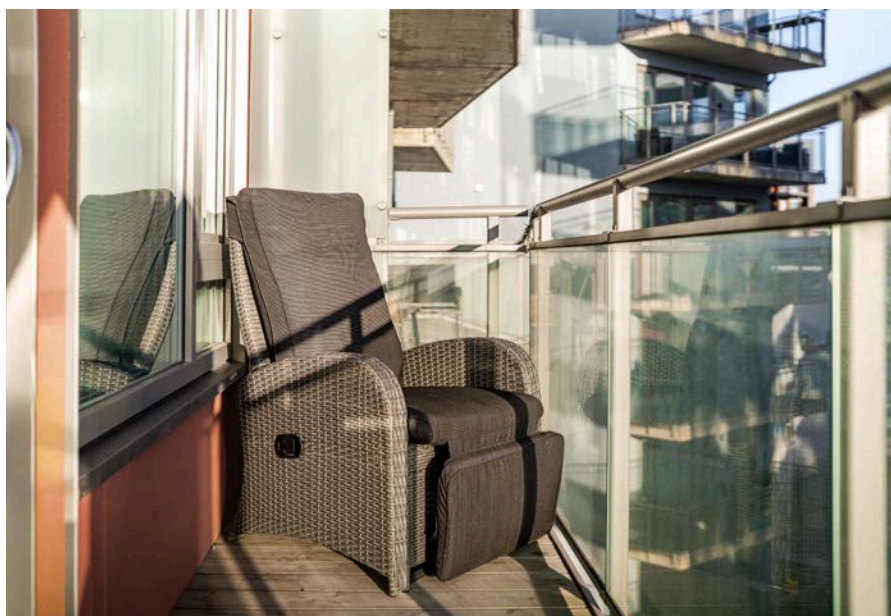
Velkommen til Ladeveien 32!

Aktiv Eiendomsmegling v/Vebjørn Nybrott har gleden av å presentere Ladeveien 32. En pen og arealeffektiv selveierleilighet i 4.etg med en attraktiv beliggenhet på Lilleby.

Verdt å merke seg:

- Tilstandsgrad 0/1 på alle punkt.
- Gulvvarme på bad, stue og kjøkken.
- Heis & balansert ventilasjon i bygget.
- Fjernvarme inkl. i lave felleskostnader.
- Gode oppbevaringsmuligheter i bod i kjeller.
- Utgang til privat balkong, vendt ut mot takhagen.
- Gjennomgående pen 1-stavs parkettgulv og flis på bad.
- Gangavstand til sentrum, studiesteder og alt av servicefunksjoner.
- Lyst oppholdsrom med store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp.
- Umiddelbar nærhet til dagligvarebutikk, bussholdeplass, treningssenter mm.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	37
Egenerklæringsskjema	40
Plantegning	44
Tilstandsrapport	49
Energiattest	64
Husordensregler	65
Vedtekter	67
Regnskap	75
Byggetegninger	81
Seksjoneringstegninger	82
Midlertidlig brukstillatelse	90
Situasjonskart	103
Reguleringskart	104
Kommunens arealdel	105
Reguleringsbestemmelser	106
Planoversikt	114
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 23 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 28 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm - Kjellerbod

4. etasje

BRA-i: 23 kvm - Entré, bad, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

4. etasje

4 kvm - Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2828.9 kvm

Beliggenhet

Ladeveien 32 har en attraktiv beliggenhet på Lade, et populært og veletablert boligområde med nærhet til Trondheim sentrum. Her bor du bynært med enkel adkomst til sentrum via bil, sykkel og gode kollektivforbindelser, samtidig som området oppleves som rolig og tilbaketrukket fra byens mest trafikkerte gater.

Nærområdet byr på flotte rekreasjonsmuligheter med blant annet Ladestien, Ladehammeren og badeplasser i kort avstand. Området består av variert bebyggelse og grønne omgivelser, og oppleves som stille og behagelig med normal bystøy. Det er kort vei til barnehager og skoler, samt et bredt servicetilbud med dagligvare, kjøpesentre og øvrige tjenester på Lade.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med hyppige bussavganger i nærområdet,

noe som gir enkel adkomst til sentrum og øvrige deler av byen. Ladeveien 32 fremstår som en attraktiv beliggenhet for både barnefamilier og voksne som ønsker å bo sentralt med gode bokvaliteter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehagebarn har Voldsminde barnehage og Stabburet barnehage rett i nærheten.

Lade skole (1-7 kl.) ligger fire min. gange fra boligen.

Lade skole (1-10 kl.) ligger sju minutters gange fra boligen.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag v/Fredrik Johnsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Fredrik Johnsen opplyser om følgende byggemåte:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Ingen avvik registrert. Bygningen har malt hovedytterdør. Balkongdør med glass. Fremstår uten vesentlig slitasje. Det er etablert en balkong i betong uten vesentlig slitasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Ingen

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til

medfølgende løsøre/tilbehør.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med TELIA.

Parkering

Følger ikke parkeringsplass med leiligheten.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 94222139

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper

må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

ERVERVSBEGRENSNINGER

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Fjernvarme.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 250 000

Omkostninger kjøper

2 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

56 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

57 640 (Omkostninger totalt)

69 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

72 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 307 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 319 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 322 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 7 525 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil

alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

Formuesverdi primærbolig

Kr 586 000 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 344 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

23/9933

Felleskostnader inkluderer

- Vaktmestertjenester
- Renholdstjenester
- Felles bygningsforsikring
- Elektronsike fellesavtaler

FELLESKOSTNADENE ER FORDELT SLIK:

- Felleskostnader drift: Kr. 434,-
- Felleskostnader driftsdel: Kr. 116,-

- Kontingent fellesareal: Kr. 552,-
- Fastbeløp måling og avregning energi: Kr. 127,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: Kr. 498,-
- Bod: Kr. 189,-
- 1094 Varme Lilleby Triangel G: 1094/146 A konto Fjernvarme (227 - 146): Kr. 431,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 347

Andel fellesformue

Kr 4 405

Andel fellesformue dato

26.01.2026

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Lilleby Triangel G

Organisasjonsnummer

925226092

Om sameiet

Sameiet Lilleby Triangel G består av 201 boligseksjoner på eiendommen gnr. 415, bnr. 265 i Trondheim kommune.

Alle seksjonseiere eier en ideell andel i Realsameiet Lilleby Triangel Parkering og en ideell andel i Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer. Sameiets parkeringsplasser, boder og sykkelparkering ligger her.

Ladeveien 32 er tilknyttet sameiet Lilleby Triangel Parkering og Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for Sameiet Lilleby Triangel G for 2024:

- Årsresultat: Kr. -118 997,-
- Egenkapital: Kr. 2 059 623,-
- Disponible midler: Kr. 2 662 623,-

- Årets endring av disponible midler: Kr 484 003,-

Regnskapet for Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer for 2024:

- Årsresultat: Kr. -19 238
- Egenkapital: Kr. -346 103
- Disponible midler: Kr. -346 103
- Årets endring av disponible midler: Kr. -19 238

Regnskapet for Sameiet Lilleby Triangel Parkering for 2024:

- Årsresultat: Kr. -129 463,-
- Egenkapital: Kr. 325 110,-
- Disponible midler: Kr. 325 110,-
- Årets endring av disponible midler: Kr. -129 463,-

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse ved overdragelse, men sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at regler for dyrehold overholdes. Beboere som holder dyr, skal sørge for at det ikke sjenerer noen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 415, bruksnummer 265, seksjonsnummer 146 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/415/265/146:

HEFTELSE

18.03.2019 - Dokumentnr: 322480 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann, og avløpsledinger

Registrert feil rettighetshaver

Rettet etter tingl. §18

25.04.2023 Arkivref. 21/34504-14

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2019 - Dokumentnr: 322480 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Gjensidig rett med plkt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg

Registrert feil rettighetshaver

Rettet etter tingl. §18

25.04.2023 Arkivref. 21/34504-14

Overført fra: Knr:5001 Gnr:415 Bnr:265 Snr:57

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2019 - Dokumentnr: 322480 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Gjensidig rett med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg

Registrert feil rettighetshaver

Rettet etter tingl. §18

25.04.2023 Arkivref. 21/34504-14

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2019 - Dokumentnr: 322480 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Overført fra: Knr:5001 Gnr:415 Bnr:265 Snr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2019 - Dokumentnr: 322480 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Gjensidig rett med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg

Registrert feil rettighetshaver

Rettet etter tingl. §18

25.04.2023 Arkivref. 21/34504-14

Overført fra: Knr:5001 Gnr:415 Bnr:265 Snr:185

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2019 - Dokumentnr: 1538320 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Tensio Ts AS

Org.nr: 978 631 029

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:5001 Gnr:415 Bnr:265 Snr:185

Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2020 - Dokumentnr: 1950792 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:415 Bnr:265 Snr:124

Gjelder takterrasse

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:5001 Gnr:415 Bnr:265 Snr:57

Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2020 - Dokumentnr: 2553963 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:415 Bnr:265 Snr:158

Bruksretten kan ikke løsrives fra seksjonen

Enebruksrett til takterrasse

Overført fra: Knr:5001 Gnr:415 Bnr:265 Snr:119

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

Endret fra:

Knr:5001 Gnr:415 Bnr:263 Snr:20

Ny seksjon:

Knr:5001 Gnr:415 Bnr:265 Snr:146

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 23/9933

RETTIGHETER

Det er ingen registrerte rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på eiendommen den 09.07.2021.

Det er fattet kommunalt vedtak vedrørende Ladeveien 18 m.fl. - Lilleby Triangel felt N1, som omhandler pålegg om ferdigstilling av leilighetsbygg samt illeggelse av tvangsmulkt. Frist for oppfyllelse av pålegget er satt til 01.07.2026. Vedtaket retter seg mot ansvarlig utbygger/hjemmelshaver og gjelder forhold knyttet til prosjektets ferdigstilling. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med vedtakets innhold og eventuelle konsekvenser. Dokumentasjon kan fås ved henvendelse til megler.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet

med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.07.2021.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Private internveier.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i et område med framtidig sentrumsformål, og ligger i byggesone 1, S1.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Jarleveien/Ladeveien, del av Lilleby " med planID r20130048, datert 25.08.2016.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

PlanID: k20110088

Plannavn: Lade og Leangen

Hensikt: Hensikten med planarbeidet er å fastsette nye rammer for detaljplanlegging innenfor utbyggingsområdene på Lade og Leangen.

PlanID: r20220031

Plannavn: Fv 6668, Maskinistgata, del av Strandveien og Stiklestadveien

Hensikt: Planens formål er å sikre infrastruktur til fremtidig metrobusstrasé over Nyhavna, ivareta gode løsninger for gående og syklende, og å sikre tilstrekkelig adkomst til området. Aktuelle formål innenfor planområdet vil være fortau, sykkelveg, kollektivholdeplass, kjøreveg og tilstrekkelig areal til midlertidig bygge- og anleggsområde. Planområdet strekker seg fra rundkjøringen ved utgangen av Strindheimtunnelen i sørvest, går østover langs Skippergata, Maskinistgata, Strandveien og Stiklestadveien før den ender i krysset Stiklestadveien og Jarleveien.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid.

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

Plannavn: Reina

PlanID: r20180039

Hensikt: Hensikten med planen er å legge til rette for et bymessig boligstrøk med blandede funksjoner på Reina i Trondheim sentrum, like øst for Nyhavna. Planforslaget legger til rette for cirka 193 000 kvadratmeter bruksareal hvorav 20 000 kvadratmeter kontor og tjenesteyting beholdes i de eksisterende bygningene Bryggeriet, som inneholder bryggeri, restaurant og selskapslokaler, kontorbygget Strandveien 43 og Jarleveien 4. Det skal etableres minimum 1600 boliger. Forslagsstiller mener det er plass til rundt 1800 boliger. Det er vist tilstrekkelig uteareal for boligene i gårdsrom og på takterrasser, på offentlig grønnstruktur og på uteareal til offentlig barnehage. Bebyggelsen er organisert i åtte kvartaler av varierende størrelse, samt fire enkeltstående bygninger. Blokkene har ulike høyder, med hovedtyngden på fem-åtte etasjer og seks høyere bygg på ti og elleve etasjer.

Plannavn: Jarlheimsletta

PlanID: r20180046

Hensikt: Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for 68 500 m² BRA ny bebyggelse, hvorav 63 700 m² til boligformål og 4 150 m² til forretninger, bevertning, tjenesteyting og kontor. Planforslaget sikre en offentlig barnehage i eksisterende bygg som skal bevares. Planforslaget sikrer også torg, park, forbindelser gjennom området, samferdselsarealer for tilkomst med nyttekjøretøy og et avfallssugsanlegg.

Plannavn: Fridheimveien 1 og 3 og Jarleveien 12

PlanID: r20220025

Hensikt: Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bolig, næring, parkeringskjeller, torg og gate ved Fridheimveien 1 til 3 og Jarleveien 12. Det legges til rette for inntil 400 boliger og 1 200 m² næringsformål.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Merk at det er egne regler for korttidsutleie.

KORTIDSUTLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Vebjørn Nybrott

Eiendomsmegler

vebjorn.nybrott@aktiv.no

Tlf: 957 06 337

Ansvarlig megler bistås av

Vebjørn Nybrott

Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

07.02.2026











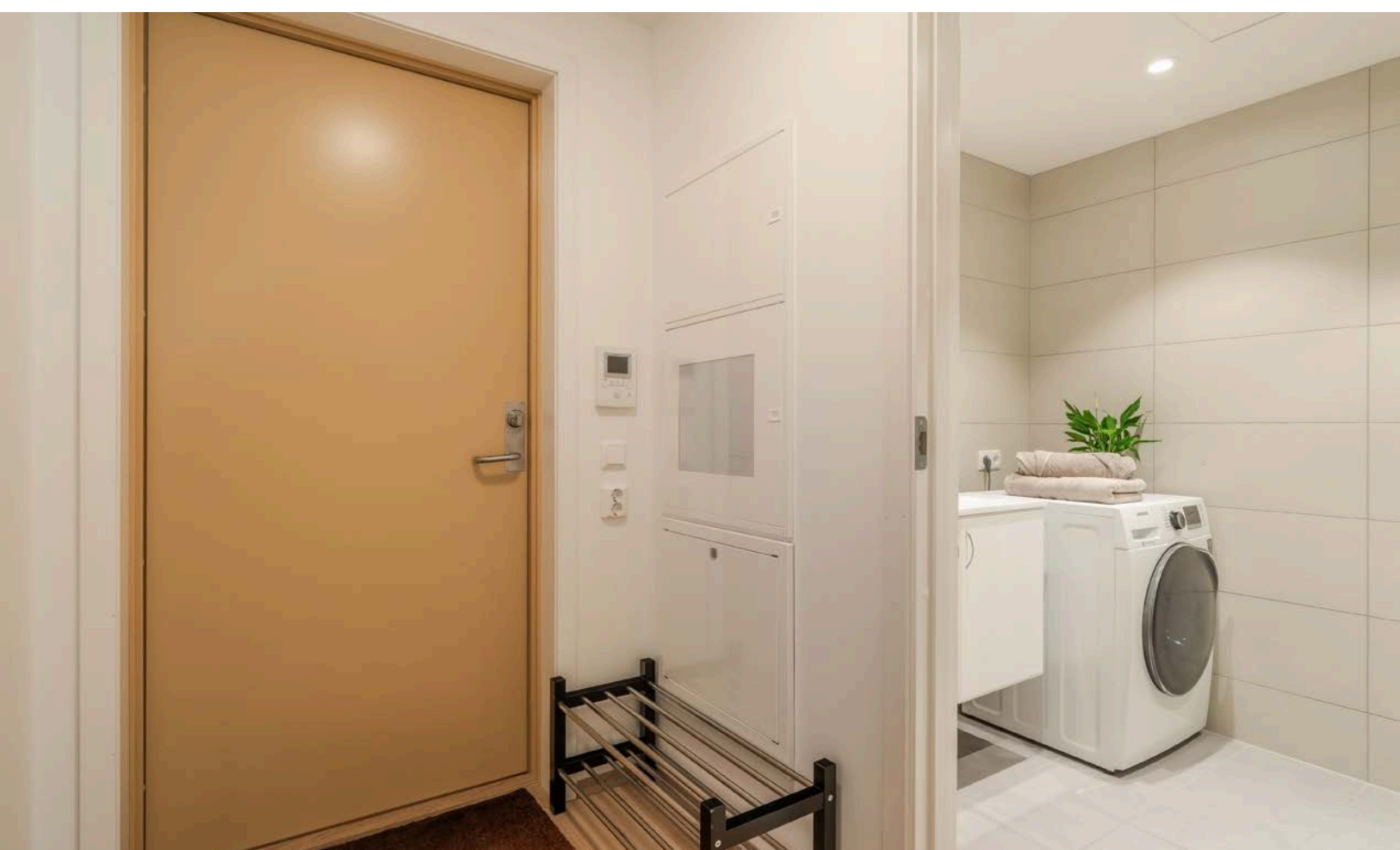






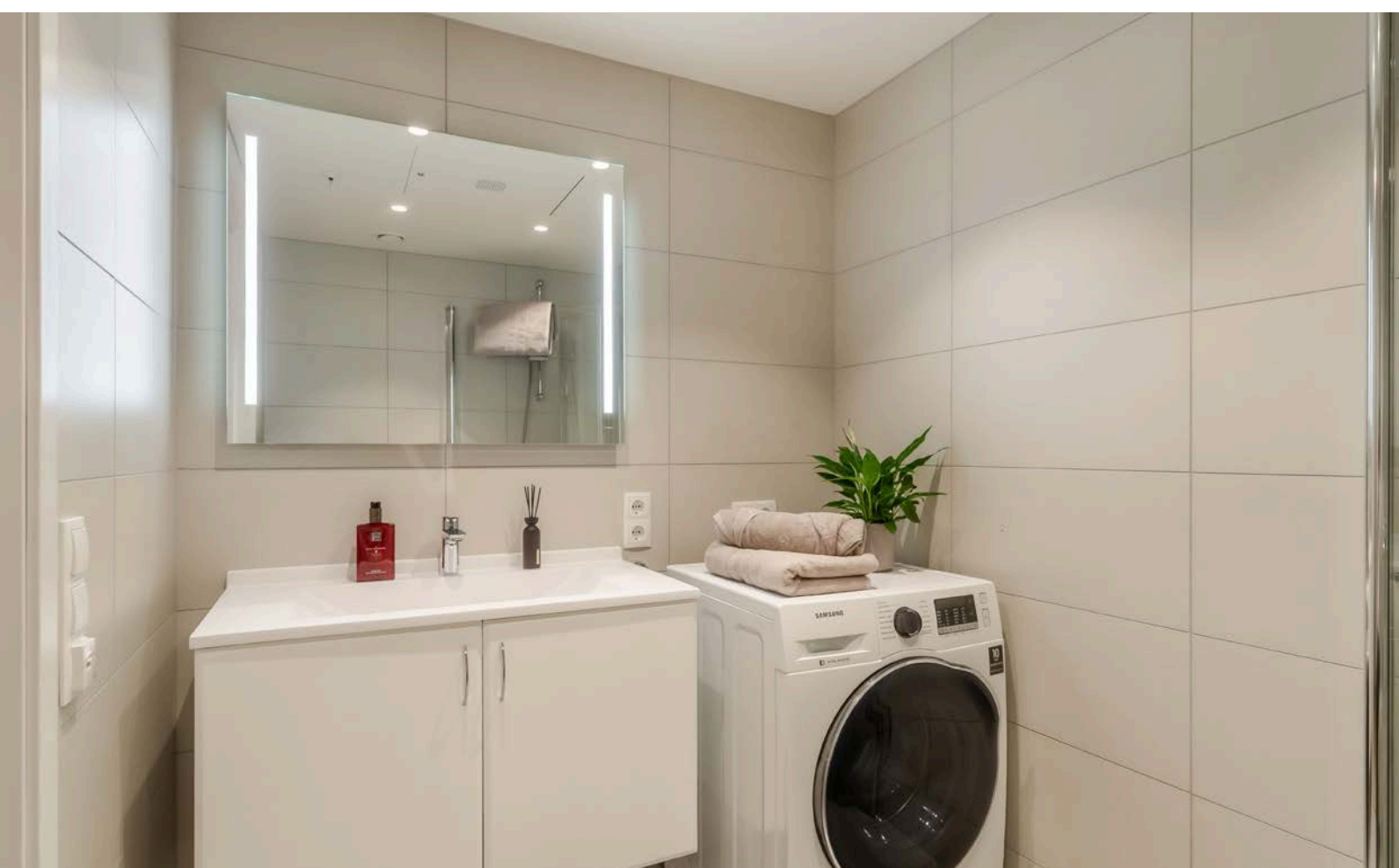
















Vedlegg

Nabolagsprofil

Ladeveien 32 - Nabolaget Lilleby - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Ladeveien Linje 2, 54, 106	1 min 0.1 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	7 min 0.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.3 km
Dronningens gate 62 Linje 9	8 min 3.2 km
Trondheim Værnes	30 min

Skoler

Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	4 min 0.4 km
Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	7 min 0.6 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	21 min 1.7 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	18 min 1.5 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	24 min 1.9 km
Cissi Klein videregående skole	21 min
Bybroen videregående skole 210 elever	8 min 3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

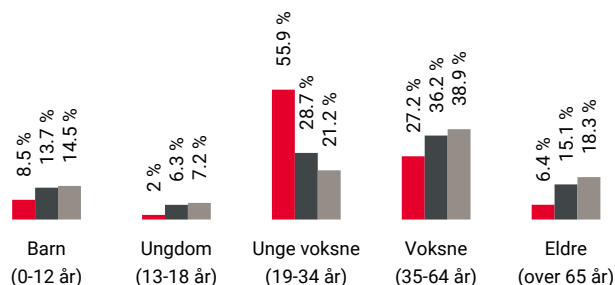
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn	8 min 0.7 km
Stabburet barnehage (2-5 år) 79 barn	10 min 0.8 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5 år) 41 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Lilleby PostNord	1 min 0.1 km
Coop Extra Lilleby PostNord	3 min 0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

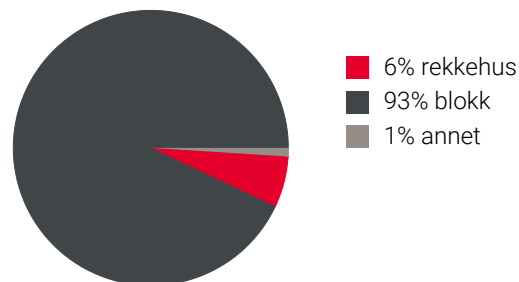
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 78/100

 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 76/100

Sport

-  Jarlebanen - kgb 4 min 
Fotball 0.3 km
-  Lilleby skole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  Flex Gym 2 min 
-  Impulse Treningssenter Lade 10 min 

Boligmasse



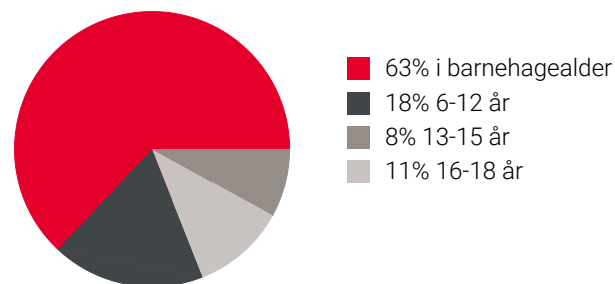
«Stille, rolig, nært det meste»
Sitat fra en lokalkjent



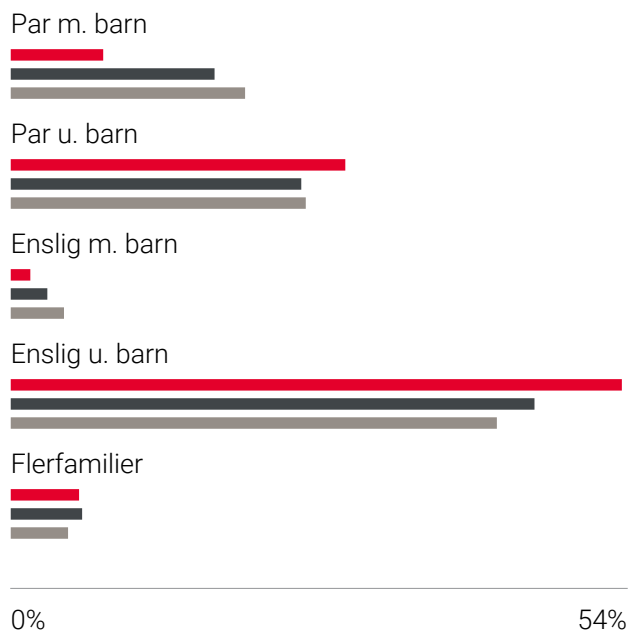
Varer/Tjenester

-  LadeTorget 9 min 
-  Boots apotek LadeTorget 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



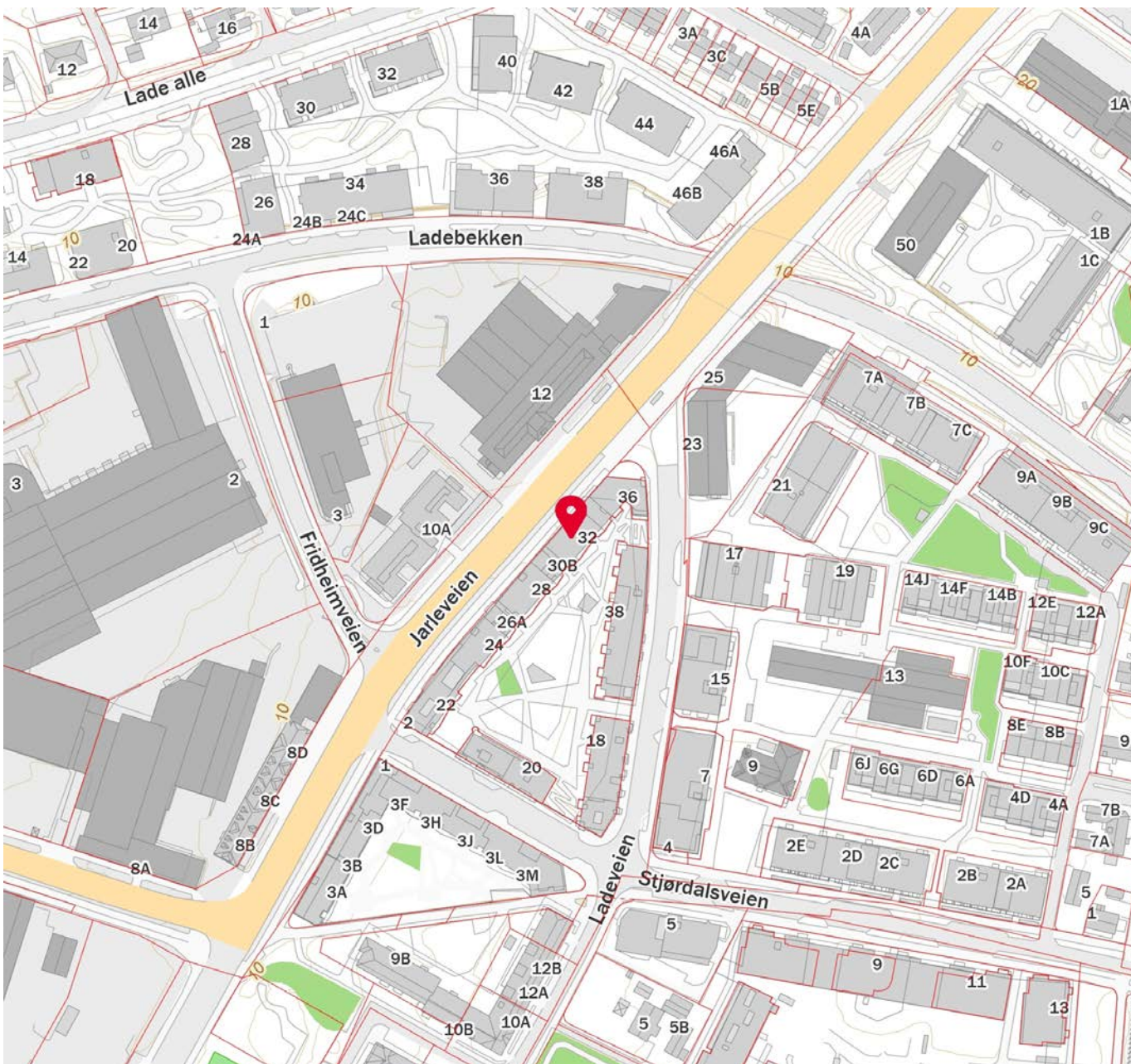
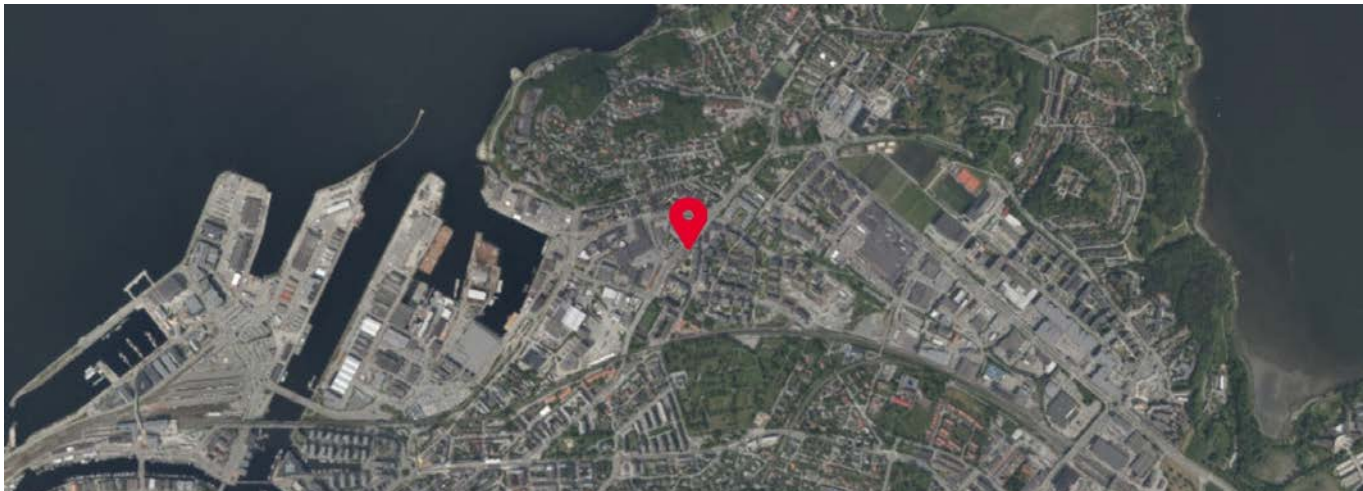
Familiesammensetning



-  Lilleby
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

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





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Henrik Høyning Petersen

Boligen

Ladeveien 32

7066 Trondheim

5001-415/265/0/146

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Ladeveien 32 Snr 146

4. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Henrik Høyning Petersen

Boligen

Ladeveien 32

7066 Trondheim

5001-415/265/0/146

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Ladeveien 32 , 7066 TRONDHEIM



TRONDHEIM kommune



gnr. 415, bnr. 265, snr. 146

Sum areal alle bygg: BRA: 28 m² BRA-i: 23 m²



**TAKST-
FORUM
TRØNDELAG**

Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 31.01.2026

Oppdragsnr.: 21661-1079

Referansenummer: WA1048

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig



Fredrik Johnsen

fj@tft.no

911 32 028



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.



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

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Ingen avvik registrert.

Bygningen har malt hovedytterdør. Balkongdør med glass. Fremstår uten vesentlig slitasje.

Det er etablert en balkong i betong uten vesentlig slitasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater og trepanel. Fremstår uten vesentlig slitasje.

Etasjeskiller er av betongdekke. Ingen vesentlige skjevheter registrert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser. Taket har malte plater. Ingen vesentlige avvik registrert.

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er vurdert å være tilfredstillende.

Badet er en SINTEF-godkjent baderomskabin og oppkant av tettesjikt ved døren skal være ivaretatt.

Det er stålsluk. Tettesjikt er ikke synlig for kontroll på denne type slukutførelse. Rommet er en SINTEF-godkjent baderomskabin og tettesjikt skal være etablert i henhold til krav. Ingen synlige tegn til skader.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, innfellbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk fungerte ved enkel test.

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er en baderomskabin. Ingen tegn til skader ved inspeksjon av tilgjengelige overflater.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap og stoppekraner i baderomstak. Ingen avvik registrert. Avrenning til baderomsgulv.

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Ingen tegn til avvik ved enkel test av tappesteder.

Boligen har balansert ventilasjon. Ingen tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringsdagen.

Selger har opplyst om vannbåren gulvvarme. Ingen tegn til svellinger i gulvflater.

Skjult el-anlegg fra byggeår.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Ingen avvik registrert i forhold til gjeldende forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

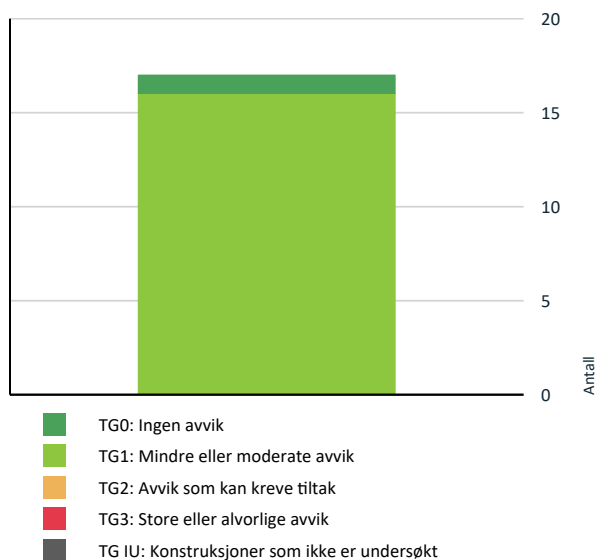
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger tegninger som stemmer med byggemeldt bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >
Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2021

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Ingen avvik registrert.

1 TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Balkongdør med glass. Fremstår uten vesentlig slitasje.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong i betong uten vesentlig slitasje.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Fremstår uten vesentlig slitasje.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Ingen vesentlige skjevheter registrert.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malte plater. Ingen vesentlige avvik registrert.

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er vurdert å være tilfredstillende. Badet er en SINTEF-godkjent baderomskabin og oppkant av tettesjikt ved døren skal være ivaretatt.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk. Tettesjikt er ikke synlig for kontroll på denne type slukutførelse. Rommet er en SINTEF-godkjent baderomskabin og tettesjikt skal være etablert i henhold til krav. Ingen synlige tegn til skader.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, innfellbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk fungerte ved enkel test.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er en baderomskabin. Ingen tegn til skader ved inspeksjon av tilgjengelige overflater.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap og stoppekraner i badestak. Ingen avvik registrert. Avrenning til badestomsgulv.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Ingen tegn til avvik ved enkel test av tappesteder.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ingen tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringsdagen.

! TG 1 Vannbåren varme

Selger har opplyst om vannbåren gulvvarme. Ingen tegn til svellinger i gulvflater.

Elektrisk anlegg

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

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

Skjult el-anlegg fra byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er fremvist samsvarserklæring for anlegget fra byggeår.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringsdipunktet.

Ingen avvik registrert i forhold til gjeldende forskrifter.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.
------------------------------------	------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

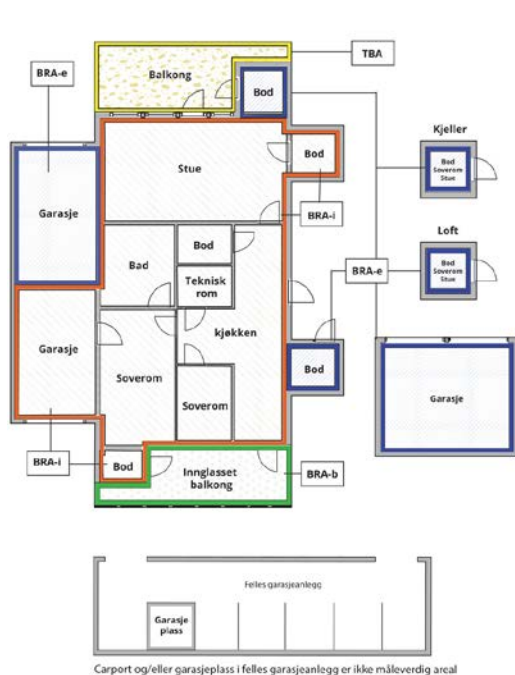
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	23			23	4
Felleskjeller		5		5	
SUM	23	5			4
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken		
Felleskjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger som stemmer med byggemeldt bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Fredrik Johnsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	415	265		146	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Ladeveien 32							
Hjemmelshaver Petersen Henrik Høyning							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.01.2026		Ikke gjennomgått		Ja
Plantegninger	26.01.2026		Ikke gjennomgått		Ja
Forretningsførerinfo	30.01.2026		Fremvist		Nei
Standard			Ingen		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	31.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Ladeveien 32, 7066 TRONDHEIM

Dato for energimerking

30.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-253216

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300668677

Gårdsnummer

415

Bruksnummer

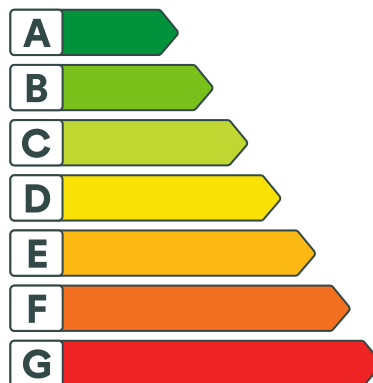
265

Seksjonsnummer

146

Bruksenhetsnummer

H0403



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2021

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

23,0 m²

Oppvarmet bruksareal

23,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

86,13 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

90,11 kWh/m²

Totalt levert pr. år

2 607 kWh

ORDENSREGLER FOR SAMEIET LILLEBY TRIANGEL G

Vedtatt av årsmøtet den 07.06.2021, og endret i årsmøte 09.05.2022.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved moderniseringsarbeider i forbindelse med innflytting, oppussing eller reparasjoner i boligen som medfører vesentlig høyt støynivå, må styret varsles, og det tillates i tidsrommet:

- hverdager klokken 0800-2000
- lørdager, søndager og helligdager klokken 1000-1800

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at ventilasjonsanlegg er i drift for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Sameiet disponerer søppelnedkast for restavfall og papir. Avfall skal ikke settes utenfor søppelnedkastene. Annet avfall (plast, glass, metall m.m.) kastes i respektive beholdere i nærområdet iht. kildesorteringsplan fra Trondheim Renholdsverk.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne, med hensyn til renhold og brannsikkerhet. Brukere av sykkel og annet utstyr med hjul, som etterlater merker på gulv eller vegg, må sørge for nødvendig vask/utbedring.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Ytre fellesdører skal alltid være lukket og låst. Ved gjennomgang må beboere passe på at uvedkommende ikke slippes inn.

5. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at regler for renhold overholdes.

Beboere som holder dyr, skal sørge for at det ikke sjenerer noen.

6. Postkasser og navneskilt

På postkassene skal det brukes standardiserte navneskilt. Opplysninger fås ved å kontakte styret. Leietakere kan selv bestille opp egne skilt (se informasjon om leverandør på innsiden av postkassa).

Skilt til dørklokken vil ha alle beboeres etternavn knyttet mot nummer på skilt. Beboer må selv melde fra dersom de ønsker anonymisering eller oppdatering av listen.

7. Andre bestemmelser

- Grilling på balkong er tillatt, men kun med elektrisk- eller gassgrill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.
- Det er ikke lov å oppbevare gassbeholder i kjeller/bod, jf. § 5 Krav til aktsomhet (Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff)
- Røyking innendørs er ikke tillatt. Dette skyldes byggets luftesystem og hensyn til andre beboere.
- Ved uaktsomhet som utløser brannalarm, skal kostnaden for utrykning dekkes av beboer.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

VEDTEKTER

SAMEIET LILLEBY TRIANGEL G

(org. nr. 925 226 092)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, senest endret av ekstraordinært årsmøte 21.2.2023, med virkning fra 7.12.2023.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Sameiet Lilleby Triangel G**. Sameiet ble opprettet ved søknad om seksjonering tinglyst den 08.11.2019, og senere reseksjonert 7.12.2023 i forbindelse med sammenslåing med eierseksjonssameiene Sameiet Lilleby Triangel A og B, Sameiet Lilleby Triangel C, Sameiet Lilleby Triangel D og Sameiet Lilleby Triangel H.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 201 boligseksjoner på eiendommen gnr.415, bnr. 265 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Det henvises til tinglyst søknad om seksjonering av 08.11.19 og reseksjonering av 7.12.2023.

Alle seksjonseiere eier en ideell andel i Realsameiet Lilleby Triangel Parkering (org.nr. 925 505 358) og en ideell andel i Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer (org.nr. 825 215 972). Sameiets parkeringsplasser, boder og sykkelparkering ligger her.

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte og kan bare brukes i samsvar med formålet.

(3) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise ol.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(5) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder

Sameiets parkeringsplasser, boder og sykkelparkering ligger i anleggseiendommen gnr. 415, bnr. 257 som eies og driftes av Realsameiet Lilleby Triangel Parkering, jf. punkt 1-2.

Seksjonseiere med rett til bod/parkeringsplass har sitt eierskap ivaretatt ved tinglyst realandel(er) tilknyttet den enkelte eierseksjon.

De seksjoner som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass(er) i Realsameiet Lilleby Triangel Parkering kan selge denne sammen med boligen eller separat til andre seksjonseiere i Sameiet Lilleby Triangel G. En seksjonseier kan eie og erverve en eller flere parkeringsplasser i realsameiet. Plassen kan kun leies ut til andre seksjonseiere.

Bestemmelser om dette og andre rettigheter og plikter til parkeringskjeller er regulert i egne vedtekter for Realsameiet Lilleby Triangel Parkering.

4-2 Kostnader

Kostnader til drift og vedlikehold av Realsameiet Lilleby Triangel Parkering med boder fordeles flatt mellom seksjonseiere. Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass betaler ekstra kontingent i henhold til det antall parkeringsplasser de disponerer.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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

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

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

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

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

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

(5) Oppfyller ikke sameiet sin vedlikeholdsplikt, skal tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene erstattes, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel- TV/ internett og kontingent til realsameiene for parkering og fellesarealer som fordeles flatt. Seksjonseierne betaler kontingent til Realsameiet Triangel Park Parkering i henhold til pkt. 4.2.

Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte.

Dersom særlige grunner taler for det, kan visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Regelen er i hovedsak aktuell for nye kostnader som ikke var regnet med ved den opprinnelige fastleggingen av fordelingsnøkkelen.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

(3) Årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 114 500	899 988	1 292 700	1 584 000
Andre driftsinntekter	1	641 625	986 553	0	0
Sum driftsinntekter		1 756 125	1 886 541	1 292 700	1 584 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-7 614	-12 388	-16 215	-9 870
Styrehonorar		-54 000	-85 800	-115 000	-70 000
Forretningsførerhonorar		-29 184	-27 994	-29 184	-30 147
Honorar administrative tjenester		0	-43	0	-5 000
Eksterne honorar		-27 608	0	0	0
Drifts- og serviceavtaler	3	-626 098	-380 062	-313 000	-331 500
Vaktmestertjenester		-164 818	-160 288	-170 000	-210 375
Renholdstjenester		0	-750	-5 000	0
Løpende vedlikehold	4	-193 030	-176 428	-200 000	-250 000
Periodisk vedlikehold		0	0	0	-50 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-7 026	0	0	0
Energi, felles	5	-637 269	-864 655	-425 000	-620 000
Andre driftsutgifter	6	-35 387	-14 123	-19 301	-1 500
Sum driftskostnader		-1 782 033	-1 722 531	-1 292 700	-1 578 392
DRIFTSRESULTAT		-25 908	164 010	0	5 608
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		6 670	8 185	0	0
Netto finansposter		6 670	8 185	0	0
Resultat før skattekostnad		-19 238	172 195	0	5 608
Ordinært resultat etter skatt		-19 238	172 195	0	5 608
Resultat	7, 10	-19 238	172 195	0	5 608
Disponering av totalresultat:					
Overført til udekket tap		-19 238	0	0	0
Reduksjon av udekket tap		0	172 195	0	0

Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskuttede kostnader MBU	8	1 145 922	1 547 548
Periodiserte kostnader	8	38 303	34 500
Mellomregning Klare Finans	8	4 087	0
Opptjente renter	8	6 670	8 185
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	91 717	238 634
Sum omløpsmidler		1 286 698	1 828 867
SUM EIENDELER		1 286 698	1 828 867

Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-346 103	-326 864
Sum egenkapital		-346 103	-326 864
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 741	295 119
Forskuttede inntekter MBU		1 435 709	1 500 228
P ³ løypte kostnader		179 350	360 385
Sum kortsiktig gjeld		1 632 800	2 155 732
Sum gjeld		1 632 800	2 155 732
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 286 698	1 828 867

Sted: _____, dato: _____

Eivind Hovdegård Furdal
Leder

Ludvig Lyng Henriksen
Styremedlem

Lill Tove Wetjen Sigernes
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Ekstrainnbetaling	641 625	776 076
Viderefakturerer energi, strøm	0	210 477
Sum andre inntekter	641 625	986 553

Ekstrainnbetaling gjelder ekstraordinær innkreving fra de underlagte sameiene.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	7 614	12 098
Reisekostnader	0	290
Sum personalkostnader	7 614	12 388

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	147 776	122 646
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	212 093	257 417
Avtale om kontroll av el-anlegg	11 094	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	255 136	0
Sum drifts- og serviceavtaler	626 098	380 062

Note 4 - L  PENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	79 846	137 000
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	48 411	31 939
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	43 030	3 570
Reparasjon og vedlikehold uteområde	10 419	0
Reparasjon og vedlikehold annet	11 324	3 919
Sum vedlikehold	193 030	176 428

Note 5 - ENERGIKOSTNADER

	2024	2023
Energikostnader		
Energikostnader strøm	637 269	411 255
Annen energi	0	453 400
Sum energikostnader	637 269	864 655

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verkt��j, driftsmateriell, inventar	4 230	1 893
Kontorrekvisita, trykksaker	0	158
Bankgebyrer	630	625
Andre gebyrer	29 796	10 137
Tilskudd bomil��j	730	709
Andre kostnader	0	602
Sum andre driftsutgifter	35 387	14 123

Andre gebyrer gjelder gebyr alarmutrykning og avregning BBL Finans.

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	-326 864	-499 059
Endring i disponible midler:		
�� rets resultat	-19 238	172 195
�� rets endring i disponible midler	-19 238	172 195
Disponible midler i periodens slutt	-346 103	-326 864
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	-346 103	-326 864

Realsameiet har negative disponible midler. Det er iverksatt tiltak med ny avtale for kostnadsfordeling mot n  ringsdel samt gradvis opptrapping av kontingenten for    bedre betalingsevne. Om dagens budsjetterte kostnader st  r seg anbefales boligselskapet      ke kontingenten ytterligere for styrke kapitalen.

Note 8 - UTEST   ENDE FORDRINGER

Utest   ende fordringer er gjennom  tt og vurdert. Boligselskapet beh  ver ikke    regne med fremtidige tap p   disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	91 717	238 634
Sum bankinnskudd	91 717	238 634

Note 10 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	-326 864	-499 059
Annen egenkapital 01.01	-326 864	-499 059
; rets resultat	-19 238	172 195
Annen egenkapital 31.12	-346 103	-326 864
SUM EGENKAPITAL 31.12	-346 103	-326 864

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det anbefales at det budsjetteres med positivt resultat i ³ rene fremover, som over tid vil bidra til positiv egenkapital.

Melding til tinglysing

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

Retur: Trondheim kommune
 Kart - og oppmålingskontoret
 Tlf. org.nr: 525000
 Org.nr: 942 710 464

Løpenummer for forretning: 613142754
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 989091646 Navn KART- OG OPPMALINGSKONTORET Adresse Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 918056211 Navn LADEJARLEN UTVIKLING AS Bruksenhet Adresse c/o AF Gruppen Norge AS, Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr
 5001 415 263

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	415	263	0	1	38 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	2	39 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	3	23 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	4	23 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	5	38 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	6	34 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	7	38 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	8	80 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	9	38 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	10	23 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	11	38 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	12	74 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	13	80 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	14	38 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	15	23 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	16	38 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	17	74 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	18	80 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	19	38 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei



07.04.2020 12.10

Side 1 av 3

Retur: Trondheim kommune
 Kart- og oppmålingskontoret
 Tlf. org.nr: 525000
 Org.nr. 942 110 404

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	415	263	0	20	23 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	21	38 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	22	74 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	23	80 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	24	38 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	25	23 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	26	38 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	27	74 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	28	80 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	29	38 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	30	23 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	31	38 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	32	73 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	33	57 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	34	116 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	35	43 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	36	57 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	37	69 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	38	51 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	39	57 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	40	69 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	41	51 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	42	57 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	43	69 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	44	51 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	45	57 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	46	69 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	47	51 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	48	57 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	49	69 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	50	51 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	51	57 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	52	69 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei

07.04.2020 12.10

Side 2 av 3



Melding til tinglysing



Retur: Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret
TK-org.nr: 525000
Org.nr: 942 110 464

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	415	263	0	53	77 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	415	263	0	54	97 / 2898	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

**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, 7434 Trondheim	

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	
Ladejarlen Utvikling AS	918 056 211	ars@prosjektpartner.net	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
c/o AF Gruppen Norge AS, Postboks 6272 Etterstad	0603	Oslo	902 03 532

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunennr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim	415	263	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
918 056 211	Ladejarlen Utvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samlesseksjon bolig SN = samlesseksjon 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	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	38		13	B	80		25	B	23		37	B	69		49	B	69	
2	B	39		14	B	38		26	B	38		38	B	51		50	B	51	
3	B	23		15	B	23		27	B	74		39	B	57		51	B	57	
4	B	23		16	B	38		28	B	80		40	B	69		52	B	69	
5	B	38		17	B	74		29	B	38		41	B	51		53	B	77	
6	B	34		18	B	80		30	B	23		42	B	57		54	B	97	
7	B	38		19	B	38		31	B	38		43	B	69		55			
8	B	80		20	B	23		32	B	73		44	B	51		56			
9	B	38		21	B	38		33	B	57		45	B	57		57			
10	B	23		22	B	74		34	B	116		46	B	69		58			
11	B	38		23	B	80		35	B	43		47	B	51		59			
12	B	74		24	B	38		36	B	57		48	B	57		60			
Sum tellere: 2898				Nevner = 2898															

Dato

20/8-19

Innsenderens underskrift

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

Side 1 av 3

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 sameiendeler.

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 bruksenheter i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn 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

20/8-19



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

Side 2 av 3

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 Trondheim, <u>20</u> / <u>8</u> -2019	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Alf Rune Skjelvik ihht. fullmakt fra Ladejarlen Utvikling AS
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

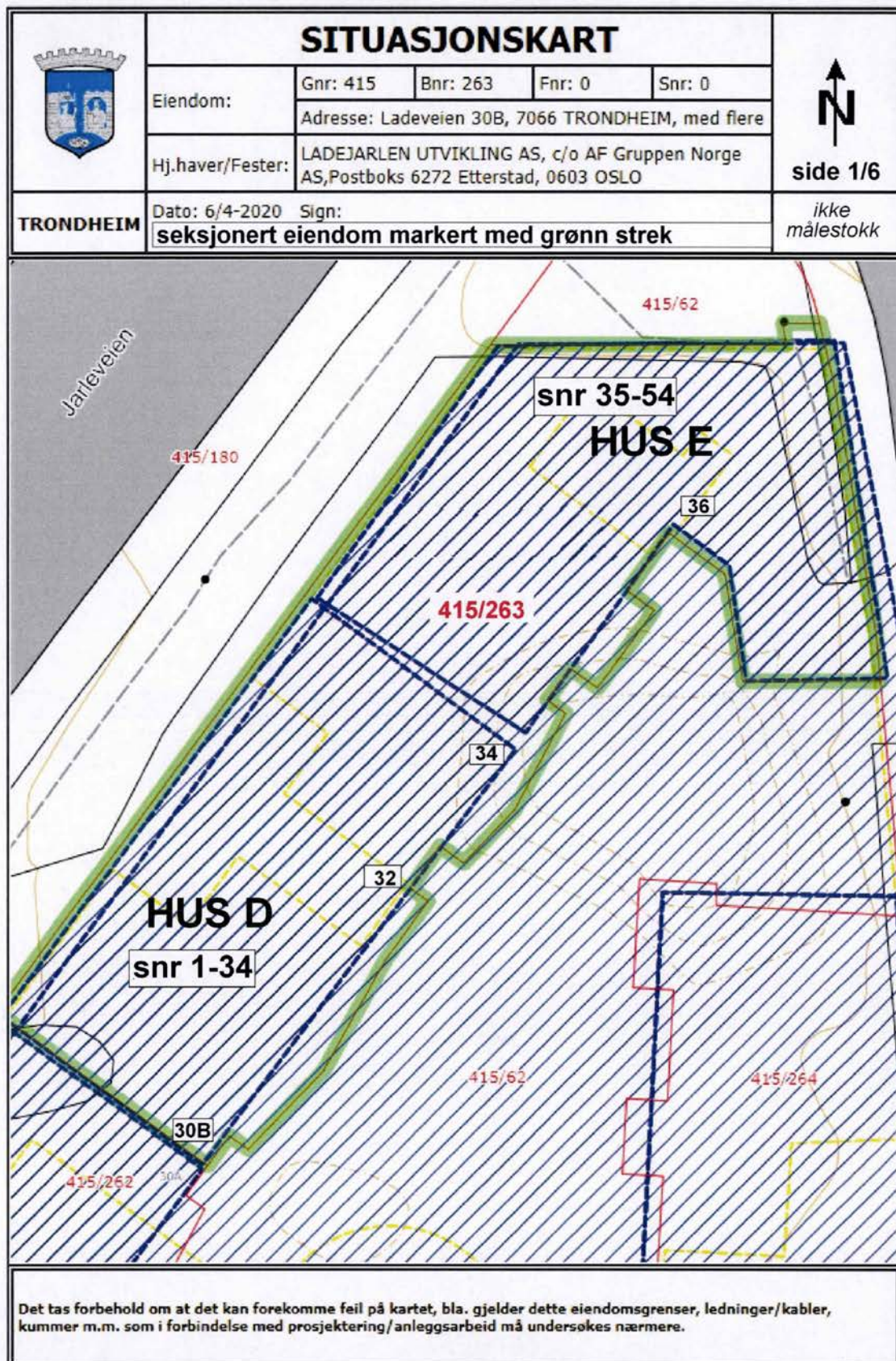
11. Kommunens saksbehandling
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunennr. <u>5001</u>	Kommunens navn <u>Trondheim</u>	Gårdsnr. <u>415</u>	Bruksnr. <u>263</u>	Festenr.
Dato <u>5/4-20</u>	Underskrift 	Stempel TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM		

Dato <u>20/8-19</u>	Innsenderens underskrift 
------------------------	---

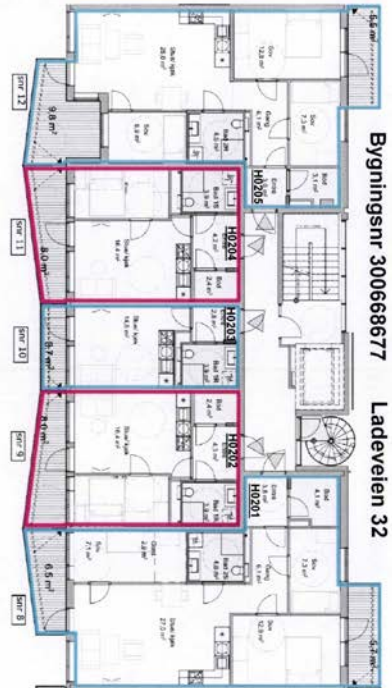
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 3



2.etasje
hus D

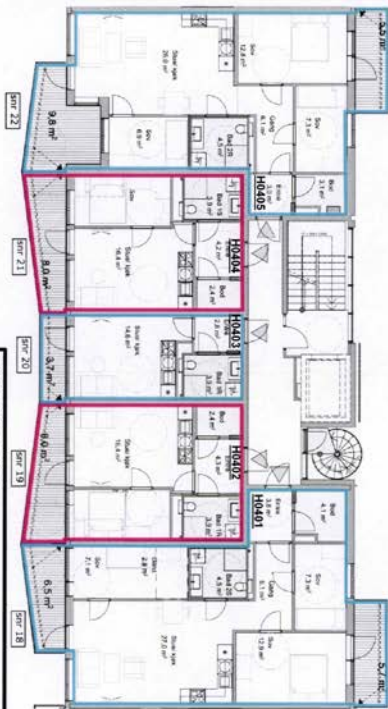
Bygningsnr 30068677 Ladeveien 32



3.etasje
hus D



4.etasje
hus D



snr = seksjonsnummer

Etterseksjonering

Gnr: 415 Bnr: 263 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202036406

Dato: 7.04.2020

Side 3/6





TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

NORGESHUS AS

Postboks 161
7223 MELHUS

Vår saksbehandler
Bjørn Carsten Ådland

Saksnummer
BYGG-20/82863
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Iren Hansen

Dato
27.11.2020

Jarleveien 19 m. fl., midlertidig brukstillatelse #4 for oppføring av leilighetsbygg og forretninger/kontor

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 415/62/0/0, 415/261/0/0, 415/263/0/0, 415/264/0/0, 415/265/0/0, 415/266/0/0
Bygningsnummer: 300668667, 300668669, 300668669 m.fl.
Ansvarlig søker: NORGESHUS AS
Tiltakshaver: LADEJARLEN UTVIKLING 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

Vera Gravråkmo
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LADEJARLEN UTVIKLING AS

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret			

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 11.11.2020. Søknaden er komplettert 27.11.2020 med bekreftelse på epost fra ansvarlig søker om at det foreligger tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å ta bygget i bruk.

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:

- Bygg H

Nødvendige gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning forutsettes utført inne bygget tas i bruk.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Bygg D, E, F
- Fase 2 kjeller
- Rekkefølgekrav i reguleringsplanen

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.12.2021.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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



LADEJARLEN UTVIKLING AS

c/o Prosjektpartner KSU AS Postboks 577
6501 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler
Jasmin Grohmann

Saksnummer
BYGG-20/82863
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Alf Rune Skjelvik

Dato
23.05.2025

Ladeveien 18 m. fl. - Lilleby Triangel felt N1, pålegg om ferdigstillelse av leilighetsbygg og ileggelse av tvangsmulkt

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 415/62/0/0, 415/261/0/0, 415/263/0/0, 415/264/0/0, 415/265/0/0, 415/266/0/0
Bygningsnummer: 300668667, 300668669, 300668669
Ansvarlig søker: NORGESHUS AS
Tiltakshaver: LADEJARLEN UTVIKLING AS

VEDTAK

Vi viser til forhåndsvarsel om pålegg av 08.04.2025. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-3 gis følgende pålegg:

Byggesaken må ferdigstilles. Dette inkluderer å rette feil og mangler knyttet til energiforsyninga avdekket i tilsyn, jf. tilsynsrapport datert 25.01.2023. Dette inkluderer også å ferdigstille gjenstående utomhusarbeider knyttet til reguleringsplanens rekkefølgekrav.

Pålegget må være gjennomført innen 01.07.2026. Det betyr at byggesaken må være avsluttet med ferdigattest innen denne dato. Eventuell uttalelse i denne forbindelse må være Byggesakskontoret i hende innen samme dato.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-5 fastsettes herved en engangsmulkt på kr 50.000,- og løpende tvangsmulkt på kr 2.000,- pr. dag som forfaller fra og med 02.07.2026 og inntil pålegget er etterkommet.

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

Odd Morten Hansen
leder tilsyn

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Ladeveien 18 m.fl. - Lilleby Triangel felt N1, varsel om pålegg om ferdigstillelse

Kopimottaker: NORGESHUS AS
ARNTZEN DE BESCHE ADVOKATFIRMA TRONDHEIM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Bakgrunn

Det ble gitt rammetillatelse til oppføring av leilighetsbygg den 05.02.2018.

Det er ikke gitt ferdigattest i saken. Det er gitt midlertidig brukstillatelse for alle leilighetene. Så langt byggesakskontoret kjenner til er alle leilighetene tatt i bruk.

Midlertidig brukstillatelse for de siste leilighetene ble gitt 09.07.2021. Her ble det angitt at gjenstående arbeider skulle ferdigstilles innen 01.05.2022. Byggesakskontoret har etter dette flere ganger gitt forlenget midlertidig brukstillatelse, og forlenget frist for ferdigstillelse. Byggesakskontoret ga senest den 25.01.2024 forlenget frist for ferdigstillelse av hele tiltaket til 31.12.2024.

Det ble gjennomført et tilsyn i saken etter at midlertidig brukstillatelse var gitt. Det vises til tilsynsrapport, datert 25.01.2023, hvor det ble gitt følgende konklusjon:

Konklusjon

- Varmeinstallasjoner er mangelfullt prosjektert, slik at tiltakets energiforsyning er i strid med kravet i TEK17 § 14-4.
- Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på detaljprosjektering av varme- og kuldeinstallasjoner, jf. TEK17 kap 2.
- Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på utførelse av varme- og kuldeinstallasjoner, jf. TEK17 kap 2.
- Samordninga mellom ulike ansvarlige prosjekterende knyttet til krav til energiforsyning er mangelfull.
- Foretaket Bravida Norge AS, med ansvarsrett for prosjektering av varme- og kuldeinstallasjoner, har hovedansvaret for feilprosjekteringen.

Det er gjort utbedringer på de fleste av leilighetene hvor det ble avdekket forhold i strid med krav i TEK17 § 14-4. Det gjenstår imidlertid å gjøre utbedringer på to av leilighetene.

Manglene som ble avdekket under tilsynet er dermed ikke ferdig rettet. Da det gjenstår retting av løsningen for to leiligheter innebærer det et brudd på plan- og bygningslovgivningen.

Vurdering

Byggesakskontoret har forståelse for at det har tatt tid å ferdigstille byggesaken, da det tar tid å komme til enighet med seksjonseierne, og det tar tid å gjennomføre rettingen.

Byggesakskontoret har vært svært tålmodig i denne saken, og tiltakshaver har hatt god tid på seg til å

finne en løsning i samarbeid med seksjonseierne. Byggesakskontoret anser nå at det er hensiktsmessig å følge opp saken med et pålegg om ferdigstilling og tvangsmulkt.

Etter at byggesakskontoret sendte varsel om pålegg om ferdigstilling har vi mottatt en tilbakemelding fra tiltakshavers advokat, Arntzen de Besche Advokatfirma v/ Anders Dyrseth, datert 30.04.2025. De har kommet med merknader i 4 punkter.

1. Søknad om ferdigattest

Utbyggingen av området har funnet sted iht reguleringsplaner som forutsetter at svært mye infrastruktur skal være ferdig og overlevert kommunen før ferdigattest kan gis. Det gjelder også områder utenfor utbyggers planområde.

Så vidt utbygger kjenner til er ikke all infrastruktur ferdig etablert, slik at søknad om ferdigattest ikke kan sendes nå.

Byggesakskontorets vurdering:

Vi er klar over at det gjenstår infrastruktur som ligger utenfor planområdet, og utenfor eiendommen hvor byggeprosjektet er oppført.

Disse rekkefølgekravene i reguleringsplanen har imidlertid vært kjent for tiltakshaver hele tiden. Det er over sju år siden rammetillatelse ble gitt. Og da midlertidig brukstillatelse for de siste leilighetene ble gitt 09.07.2021 anslo utbygger selv at gjenstående arbeider – altså inkludert de arbeidene det her er snakk om – skulle ferdigstilles innen 01.05.2022. Tiltakshaver har altså hatt svært god tid til å avklare det som må avklares med eiere av naboeiendommer og offentlige myndigheter.

Vi gir dessuten en lang frist for pålegget, så alle disse forholdene bør kunne løses innen fristen.

2. Løsning med de 2 leilighetseierne som har motsatt seg utbedring

Trondheim kommune er kjent med at ca 200 leilighetseiere reiste søksmål mot utbygger fordi eierne krevde erstatning fra utbygger i tillegg til utbedring. En av leilighetseierne som nekter utbygger tilkomst for å gjennomføre utbedringstiltak var part i søksmålet (Leilighet A1-2). Dette søksmålet tapte leilighetseierne og dommen er rettskraftig, jf tidligere oversendt dom. Selv om den andre av de to leilighetseierne som nekter utbygger tilkomst ikke var part i søksmålet, så kan det trygt legges til grunn at heller ikke de har krav på noe annet eller mer enn de øvrige leilighetseierne knyttet til dette spørsmålet (det vil si nedlekting og isolering i taket).

De fremmer i stedet nå et krav om betaling av penger – i en situasjon hvor det er avklart rettslig at de ikke har krav på betaling – for å akseptere at utbygger foretar en utbedring av en mangel som kommunen krever at skal utbedres.

I brevet antyder kommunen at saken – slik de leser brevet – kan la seg løse ved at utbygger betaler penger urettmessig til eierne av leilighetene. Etter vår oppfatning er det ikke en kommunal oppgave å gjennom vedtak bidra til inndrivelse av åpenbart urettmessige pengekrav. Det skal kommunen – gjennom sin forvaltningsaktivitet – ikke bidra til.

For å fjerne enhver mulig tvil – utbygger har foretatt utbedring i 221 leiligheter. Man gjør det gjerne også i disse to leilighetene. Det forutsetter at man får adgang til leilighetene uten å måtte betale et vederlag som det foreligger dom for at leilighetseierne ikke har krav på – for slik tilkomst.

De eneste løsninger som foreligger er de to varianter alle de øvrige er tilbudt og har akseptert, nedføring av tak eller etablering av spiletak. De forslag som eier av den ene leiligheten har kommet med er ikke praktisk gjennomførbart. Dersom andre forslag kan fremsettes, så vil man se på det – utbygger har ikke funnet andre løsninger enn de som er tilbudt (og akseptert av omtrent alle leilighetseiere).

Byggesakskontorets vurdering:

Dette er privatrettslige forhold, som tiltakshaver har hatt god tid til å avklare med kjøperne.

Som vi påpekte i varsel om pålegg, så er det ikke en absolutt mangel på vilje fra de to seksjonseierne for å få utbedret manglene. Det er imidlertid ikke så langt kommet til en enighet med disse seksjonseierne. Hvorvidt denne uenigheten handler om hvordan feilen rettes fysisk, eller om det er spørsmål om en økonomisk kompensasjon, er irrelevant for kommunen som bygningsmyndighet.

3. Alternativ løsning som ikke forutsetter medvirkning av de to leilighetseiere som nekter å akseptere utbedring

Utbygger er nå i ferd med å avklare om saken kan løses uten at de to leilighetene blir berørt.

De to leilighetene som ligger over er av begrenset størrelse (den ene er dog en del større enn den andre) og har en beliggenhet i bygningsmassen som gjør at varmebehovet er begrenset.

Den løsning som er under utredning forutsetter at gulvvarmeanlegget kobles ut på de to aktuelle leilighetene og at deres energibehov løses via elektrisitet.

Denne løsningen må utredes og godkjennes av prosjekterende, det gjelder da både at løsningen gir tilstrekkelig varmeeffekt i de to leilighetene og at løsningen ikke er i strid med offentligrettslige krav knyttet til de tillatelser som er gitt fra kommunen. I tillegg forutsetter løsningen aksept fra og avtale med beboerne i de to leilighetene.

Utbygger vil komme tilbake til denne saken så snart spørsmålene beskrevet ovenfor er utredet og avklart.

Byggesakskontoret tar dette til orientering

4. Varsel om tvangsmulkt

Trondheim kommune har varslet tvangsmulkt overfor Ladejarlen Utvikling AS dersom utbedring ikke gjennomføres i de leilighetene hvor Betonmast nektes tilkomst.

Spørsmålet er om det er grunnlag for å ilegge slik tvangsmulkt når to av seksjonseierne nekter tilkomst for å gjennomføre nødvendige utbedringstiltak.

I forarbeidene til ny forvaltningslov (som ikke er vedtatt) er det lagt til grunn at:

«Det følger av formålet med tvangsmulkten at det må være mulig å oppfylle eller etterleve det pålegget som trusselen om tvangsmulkt er knyttet til, på en slik måte at trusselen om å betale kan unngås. I enkelte nyere lovbestemmelser er det uttrykkelig sagt at tvangsmulkt ikke løper hvis oppfyllelse eller etterlevelse av pålegget er umulig, se for eksempel svalbardmiljøloven § 96 annet ledd siste punktum, naturmangfoldloven § 73 annet ledd femte punktum og havne- og farvannsloven § 60 annet ledd femte punktum. Departementet antar at dette gjelder som et rettslig bindende krav også utenfor de uttrykkelig lovregulerte tilfellene, selv om det kan være uklart hva det mer detaljerte innholdet i et slikt krav er. Innholdet i et slikt krav kan nok også måtte forstås i lys av den enkelte lovbestemmelsen om tvangsmulkt selv om spørsmålet ikke er uttrykkelig regulert.»

En slik regulering fremgår ikke uttrykkelig av plan- og bygningsloven § 32-5 om tvangsmulkt. Forholdet mellom departementets uttalelser og den eksisterende plan- og bygningsloven er derfor ikke helt klart. Det er likevel grunn til å tro at også den gjeldende bestemmelsen vil måtte tolkes med en slik reservasjon.

Vi tilføyer at departementet i flere uttalelser har lagt til grunn samme utgangspunkt knyttet til plan- og bygningsloven når det gjelder ulovligheter i eiendommer som er leid ut, jf. blant annet sak 20/6894-2 og 19/4093-4.

Spørsmålet er hva som kan betegnes som «umulig». Ladejarlen har etter alt å dømme ingen hjemmel i kontrakten til å kreve fysisk tilkomst og utbedring. Konsekvensen av at forbrukeren nekter entreprenøren å rette er at forbrukerens prisavslag bortfaller. Ladejarlen er sannsynligvis avskåret fra å kreve dom for utbedringsretten og – med namsmyndighetenes bistand – få tilkomst ved tvang. Det er også vanskelig å se at Ladejarlen kan bebreides for at leilighetene er overtatt før utbedring fant sted, eller velger å avstå fra å betale store (uberettigede) beløp som kreves fra beboerne som nektes tilkomst.

Saken viser at Ladejarlen Utvikling AS har foretatt utbedring i alle leiligheter man er gitt tilkomst. Formålet med bestemmelsene om tvangsmulkt er derfor ikke til stede i denne saken. Formålet er å tvinge den som har forpliktelsen til å utføre de handlinger som forvaltningsmyndigheten krever at skal utføres. Her er utbygger fullt ut villig til å utføre arbeidene, men man hindres adkomst med mindre man betaler urettmessig kompensasjon for adkomsten i seg selv.

Rent bortsett fra at det neppe er en offentligrettslig oppgave å bidra til at åpenbart urettmessige krav blir reelle gjennom offentlig myndighetsutøvelse, så bør kommunen også vurdere hvilken betydning det kan få i fremtidige saker dersom det blir kjent at i slike situasjoner kan man bare si nei til alle fornuftige utbedringsforslag for å fremtvinge et vederlag man ikke har krav på.

Tvangsmulktbestemmelsen er gitt for å legge press på ansvarssubjekter som ikke vil rette seg etter offentlige vedtak og plikter. Denne utbyggeren vil nettopp rette seg etter det, men får ikke lov til det av private parter. Slike situasjoner ligger klart utenfor hensynene som begrunner tvangsmulkt.

Ladejarlen Utvikling AS er ikke ute etter å frata de private partene rettigheter de mener å ha. Man er fullt ut villig til å inngå en avtale hvor de kan reise søksmål om de krav de mener å ha mot utbygger når utbedringen er gjennomført.

Tvangsmulkt vil bli bestridt og en eventuell tvangsmulkt vil bli prøvd rettslig. De aktuelle kontraktpartene vil også bli trukket inn i et slikt søksmål ved krav om regress. Kjøpekontrakten med beboerne forutsetter at selger skal besørge at boligene har offentlig godkjenning i form av ferdigattest. Slik situasjonen er nå er det to av beboerne som selv hindrer at utbygger kan søke om ferdigattest. Det er et brudd på medvirkningsplikten, eller alternativt lojalitetsplikten i kontrakten, som gir grunnlag for å kreve erstatning for tap knyttet til tvangsmulkten fra de beboerne som nå nekter tilkomst.

Vi kommer tilbake så snart vi har fått klarlagt om saken kan løses uten adkomst til de to leilighetene, jf pkt 3 ovenfor.

Byggesakskontorets vurdering:

Byggesakskontoret kjenner bestemmelse som omhandler umulighet. Etter byggesakskontorets vurdering foreligger det ikke en umulighet i dette tilfellet.

Som beskrevet under punkt 2, så er det ikke en absolutt mangel på vilje fra de to seksjonseierne for å få utbedret manglene. Byggesakskontoret anser ikke at det foreligger en umulighet som gjør at det ikke kan ilegges tvangsmulkt.

Oppsummering, byggesakskontorets samlede vurdering:

Det foreligger et ulovlig forhold, som tiltakshaver er ansvarlig for å rette.

De to seksjonseierne hvis leiligheter fortsatt ikke er utbedret har ikke vist en absolutt mangel på vilje for å få utbedret manglene. Det foreligger derfor ikke en umulighet, og tvangsmulkt kan ilegges.

Tiltakshaver har hatt svært lang tid på seg til å rette forholdet, og byggesakskontoret gir i dette pålegget ytterligere en rimelig frist for å ferdigstille tiltaket.

Etter Byggesakskontorets oppfatning står pålegget i rimelig forhold til ulovligheten jf. plan- og bygningsloven § 32-10.

Vi gjør oppmerksom på at dere selv har ansvaret for umiddelbart å gi skriftlig underretning til Byggesakskontoret når hele eller deler av pålegget er etterkommet.

Videre oppfølging

Dersom fristen ikke overholdes kan tvangsmulkt i medhold av plan- og bygningsloven § 32-5 og/eller forelegg i medhold av plan- og bygningsloven § 32-6 utferdiges. Blir søksmål ikke reist innen 30 dager fra forkynnelsen har et slikt forelegg samme virkning som rettskraftig dom, og kan fullbyrdes etter reglene for dommer.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på det straffansvar som kan inntre ved overtredelse av plan- og bygningslovgivningen, jf. plan- og bygningsloven § 32-9. Lovbestemmelsene er gjengitt nedenfor til orientering.

Pålegget og vedtaket om tvangsmulkt kan påklages innen 3 uker, se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

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.

Utdrag fra plan- og bygningsloven

Kapittel 32. Ulovlighetsoppfølging

§ 32-1. Plikt til å forfølge ulovligheter

Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

Er overtredelsen av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten. Beslutning om dette er ikke enkeltvedtak.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 32-2. Forhåndsvarsel

Den ansvarlige skal varsles før pålegg gis, tvangsmulkt vedtas eller forelegg utferdiges, og gis anledning til å uttale seg innen en frist som ikke skal være kortere enn 3 uker. Forhåndsvarsel skal gis skriftlig.

Forhåndsvarselet skal opplyse om at dersom ulovlige forhold ikke rettes innen fristen, vil forholdet kunne følges opp med pålegg om retting, pålegg om stans eller vedtak om tvangsmulkt. Forhåndsvarselet skal videre opplyse om at et

eventuelt pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, også vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 32-3. Pålegg om retting og pålegg om stans

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 32-4. Pålegg om stans og opphør med øyeblikkelig virkning

Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om stans av arbeid eller opphør av bruk med øyeblikkelig virkning. Slikt pålegg kan gis uten forhåndsvarsel. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve bistand av politiet for gjennomføring av pålegg om stans.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 32-5. Tvangsmulkt

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitt pålegg innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis eget forhåndsvarsel om tvangsmulkt.

Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 32-6. Forelegg om plikt til å etterkomme pålegg eller forbud

Plan- og bygningsmyndighetene kan utferdige forelegg om plikt til å etterkomme pålegg mot den som innen fastsatt frist unnlater å etterkomme pålegg eller forbud som er gitt med hjemmel i denne lov. Der det har gått mer enn 6 måneder siden pålegget eller forbudet ble gitt, skal den som forelegget rettes mot gis anledning til å uttale seg før forelegget utferdiges. Forelegget skal gi opplysning om bestemmelsene i andre ledd, og skal, så langt mulig, forkynnes for den det er rettet mot.

Den som forelegget er rettet mot kan reise søksmål mot det offentlige for å få forelegget prøvd. Blir søksmål ikke reist innen 30 dager fra forkynnelsen, har forelegget samme virkning som rettskraftig dom, og kan fullbyrdes etter reglene for dommer. Forelegg kan ikke påklages.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 32-7. Tvangsfullbyrdelse

Blir pålegg i rettskraftig dom eller dermed likestilt forelegg ikke etterkommet, kan plan- og bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføre for regning av den som dommen eller forelegget er rettet mot uten at det er nødvendig med kjennelse etter tvangsfullbyrdesloven §§ 13-7 og 13-14.

Plan- og bygningsmyndighetenes pålegg etter denne lov er særlig tvangsgrunnlag dersom pålegget gjelder forhold som medfører fare for de som oppholder seg i bygningen eller andre, og pålegget ikke er etterkommet innen fastsatt frist, og kan fullbyrdes etter reglene i tvangsfullbyrdesloven § 13-14 uten at dom eller forelegg kreves. Det samme

gjelder når midlertidig dispensasjon etter § 19-3 er trukket tilbake, eller når påbudt arbeid som vilkår for midlertidig brukstillatelse etter § 21-10 tredje ledd ikke er utført, eller pålegg om å fjerne eller endre skilt mv. etter § 30-3 ikke er etterkommet innen fastsatt frist.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 32-8. Overtredelsesgebyr

Overtredelsesgebyr kan ilegges den som forsettlig eller uaktsomt:

- a) prosjekterer, utfører eller lar prosjektere eller utføre et tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, eller i strid med vilkårene i tillatelse
- b) utfører, lar utføre, bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov
- c) ikke utfører kontroll av tiltak i samsvar med bestemmelser om dette gitt i eller i medhold av denne lov, og gitte tillatelser
- d) bruker eller lar bruke byggverk eller del av byggverk eller areal uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov, eller bruken er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, vedtak eller plan
- e) prosjekterer eller lar prosjektere, utfører eller lar utføre eller kontrollerer eller lar kontrollere et tiltak som omfattes av § 20-3 uten at arbeidet blir forestått av kvalifiserte ansvarlige foretak som har påtatt seg ansvarsrett etter § 23-3 andre ledd
- f) gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene
- g) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller vilkår for midlertidig dispensasjon etter § 19-3
- h) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 31-3 første ledd til å holde byggverk og installasjoner i stand
- i) ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 31-5 om å fjerne bygning eller rester av bygning eller innretning, eller om å rydde tomta
- j) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 28-2 til å treffe sikringstiltak
- k) ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 29-6 tredje ledd om å treffe tiltak for å avhjelpe ulempe fra bygningstekniske installasjoner
- l) ikke etterkommer særskilt pålegg eller forbud, gitt i medhold av plan- og bygningsloven, når kommunen først skriftlig har gjort ham kjent med at overtredelsesgebyr kan inntre hvis forholdet ikke blir brakt i orden innen en fastsatt frist, og denne frist er oversittet.

Overtredelsesgebyr kan også ilegges ved overtredelse av forskriftsbestemmelser gitt i medhold av loven, når det i forskriften er fastsatt at overtredelse av den aktuelle bestemmelse kan medføre overtredelsesgebyr.

Den ansvarlige skal varsles særskilt før overtredelsesgebyr vedtas, og gis anledning til å uttale seg innen en frist som ikke skal være kortere enn 3 uker. Forhåndsvarsel skal gis skriftlig.

Overtredelsesgebyr ilegges den ansvarlige av plan- og bygningsmyndighetene. Overtredelsesgebyret tilfaller kommunen. Oppfyllelsesfristen er 4 uker fra vedtaket ble truffet, med mindre annet er fastsatt i vedtaket.

Når en overtredelse som kan medføre overtredelsesgebyr er begått av noen som har handlet på vegne av et foretak, kan overtredelsesgebyret ilegges foretaket. Dette gjelder selv om det ikke kan anvendes overtredelsesgebyr mot noen enkeltperson.

Departementet gir forskrift med nærmere regler om gjennomføring av denne bestemmelsen, herunder når overtredelsesgebyr kan ilegges, utmåling, renter og registrering av ilagt overtredelsesgebyr. Det skal fastsettes et maksimumsbeløp for overtredelsesgebyret.

Endelig vedtak om overtredelsesgebyr er tvangsgrunnlag for utlegg.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lover 20 juni 2014 nr. 52 (i.kr. 20 juni 2014 for bokstav a og b), 20 juni 2014 nr. 52 (i.kr. 13 nov 2015 for resten av første ledd unntatt bokstav e iflg. res. 13 nov 2015 nr. 1288), 20 juni 2014 nr. 52 (i.kr. 1 jan 2016 for første ledd bokstav e) iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91, 28 apr 2017 nr. 20 (i.kr. 1 juli 2017 iflg. res. 28 apr 2017 nr. 501), 21 juni 2017 nr. 97 (i.kr. 1 juli 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 834).

§ 32-9. Straff

Den som forsettlig eller grovt uaktsomt opptrer som nevnt i § 32-8 første ledd, straffes med bøter eller fengsel inntil 1 år dersom overtredelsen er vesentlig. Tilsvarende gjelder den som utfører handlinger som kan medføre overtredelsesgebyr etter § 32-8a. Det samme gjelder ved overtredelse av bestemmelser gitt i medhold av loven når det i

forskrift er fastsatt at overtredelse av den aktuelle bestemmelse er straffbar. Ved vurderingen av om en overtredelse er vesentlig, skal det særlig legges vekt på overtredelsens omfang og virkninger og graden av utvist skyld. Dersom personen eller foretaket tidligere er ilagt sanksjon for overtredelse av denne lov eller forskrift gitt i medhold av loven, kan straff anvendes selv om overtredelsen ikke er vesentlig.

Med bøter eller fengsel inntil 1 år straffes også den som forsettlig eller uaktsomt:

- a) gir uriktige eller villedende opplysninger til den sentrale godkjenningsordningen, eller
- b) setter CE-merke på produkt uten at forutsetningene er til stede, eller omsetter slikt produkt, eller for øvrig ikke gir de opplysninger eller unnlater å gi tilsynsmyndigheten tilgang til produkt, rom, areal eller annet område som anses nødvendig for å kunne føre tilsynet, jf. § 29-7.

Ved grove overtredelser kan fengsel inntil 2 år anvendes. Ved vurderingen av om overtredelsen er grov, skal det særlig legges vekt på overtredelsens omfang og virkninger, og graden av utvist skyld.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 19 juni 2015 nr. 65 (lkr. 1 okt 2015), 21 juni 2017 nr. 97 (lkr. 1 juli 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 834).

§ 32-10. Samordning av sanksjoner

Sanksjoner skal stå i rimelig forhold til ulovligheten. Dersom det utferdiges flere ulike typer sanksjoner for samme overtredelse, må disse samordnes slik at overtrederen ikke rammes på en urimelig måte.

Plan- og bygningsmyndighetene kan ikke ilegge den ansvarlige et overtredelsesgebyr dersom den ansvarlige tidligere ved rettskraftig dom eller endelig vedtak er frifunnet eller ilagt strafferettslig reaksjon eller rettighetstap for samme forhold.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:13/29177 r20130048

Jarleveien/Ladeveien, del av Lilleby

Detalregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1, ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i møte 25.08.2016 og saksnnummer 119/16 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningens bestemmelser.

Rita Ottervik
Ordfører

[Signature]
formannskapetsekretær

TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-7 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Kombineret bebyggelse og anleggsformål (1800) Bolig/forretning/tjenesteyting/næring

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gatetun (2014)
- Gang-sykkelveg (2015)
- Sykkelveg/-felt (2017)
- Annen veggrunn - grantareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkeringsplasser (2082)

§12-7 BESTEMMELSER

- #1 - Eksisterende kjøreveg
- #2 - Varelevering
- #3 - Superbussholdeplass

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiklinje
- Linje for regulert høyde
- Grense for bestemmelsesområde
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartuttrekk pr dato: juni 2016
Høyderefranse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m 0 10 20 30 40 50 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detalregulering av

Jarleveien/Ladeveien, del av Lilleby

Målestokk
1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Just. Ny Stjerdalv. Superbussholdep.	20.04.2016	BH			
Holdeplass s. buss, GS gm i Stjerdalsvei	20.04.2016	BH			
Til sluttbehandling	06.06.2016	BM/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATE	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	19.03.2014	
Behandlet etter byplansjefens delegererte myndighet	12.06.2015	
Behandlet i byrådsrådet/planutvalget - utsatt	20.10.2015 - utsatt	
Behandlet i byrådsrådet/planutvalget - utsatt	09.11.2015 - utsatt	
Behandlet i byrådsrådet/planutvalget	24.11.2015	
Offentlig ettersyn	01.12.2015 – 14.01.2016	
Behandlet i byrådsrådet/planutvalget	28.06.2016	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	11.08.2016	
Godkjent i bystyre	25.08.2016	

Plan utarbeidet av: Pir II AS

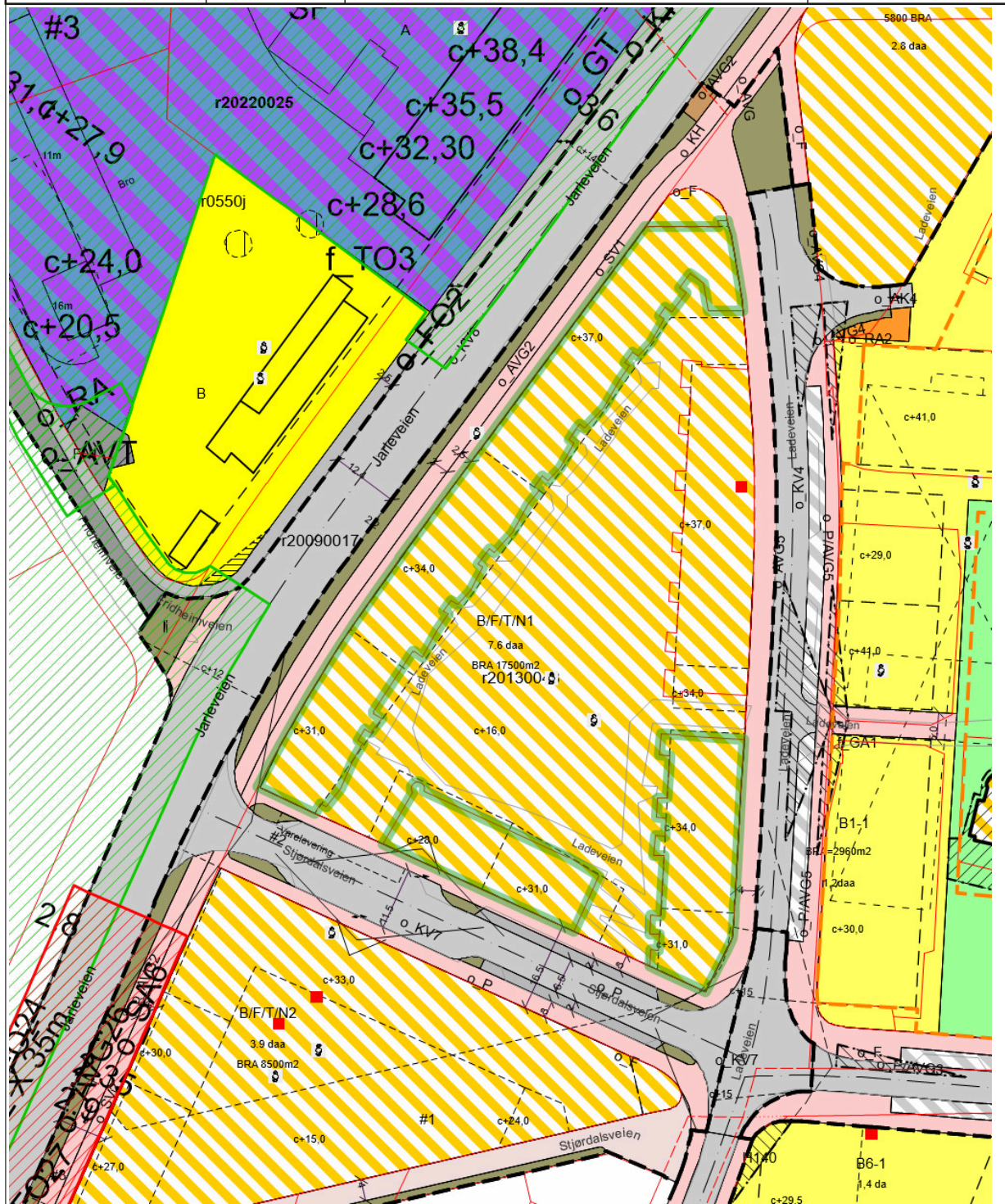
Planen er fremmet av: Koteng Bygg AS

Dato: 10.04.2015

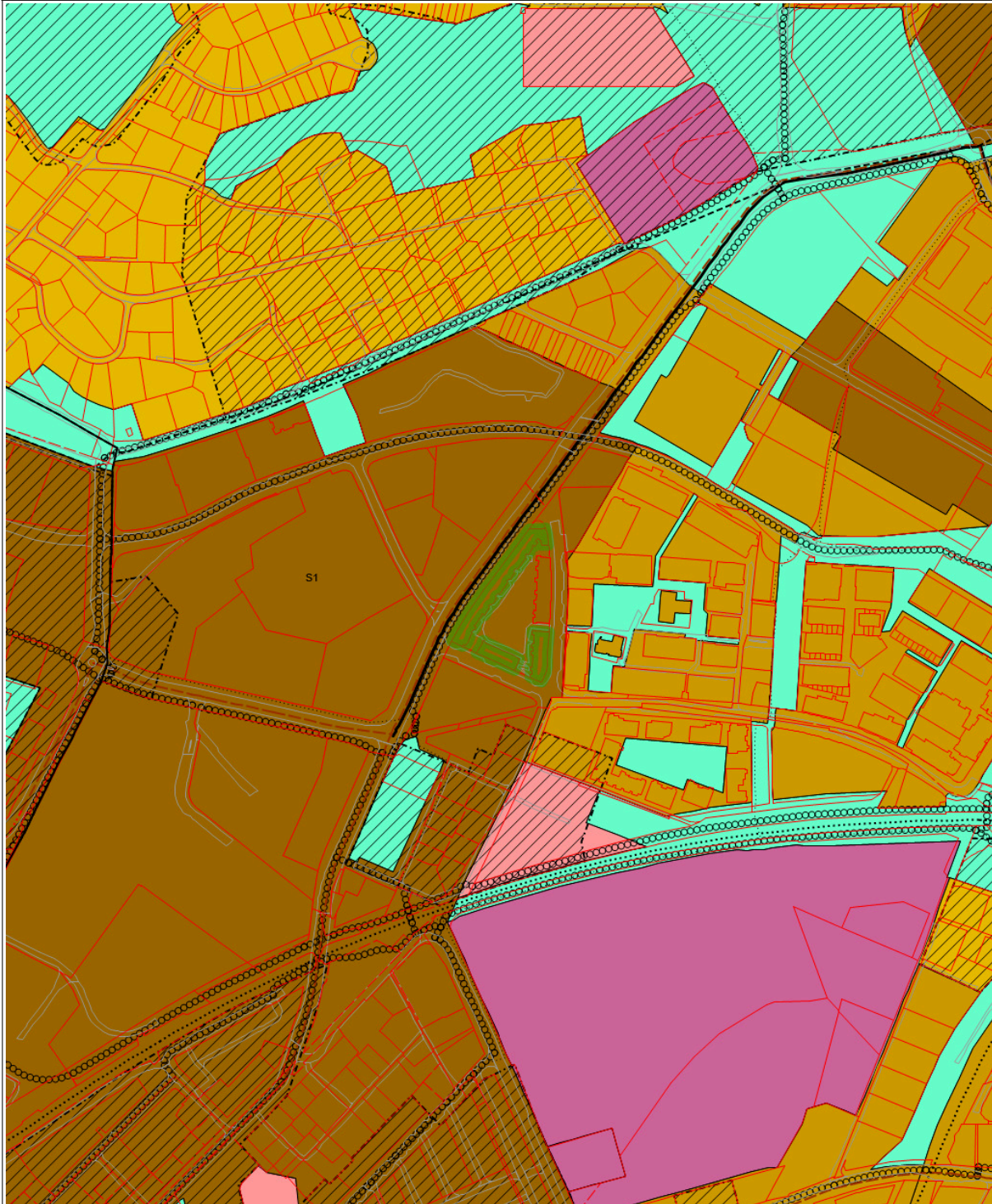
Reguleringsplan nr: r20130048

Kommunens sak nr: 13/29177

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 265	Fnr: 0		Snr: 146
	Adresse:	Ladeveien 32 7066 TRONDHEIM				
	Annen info:					



 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 265	Fnr: 0		Snr: 146
	Adresse:	Ladeveien 32 7066 TRONDHEIM				
	Annen info:					





Jarleveien/Ladeveien, del av Lilleby, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 6.6.2016
Dato for godkjenning av bystyret : 25.8.2016

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Pir II AS, datert 10.4.2015, revidert senest 6.6.2016.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for kombinasjon av bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og næringsbebyggelse.

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig, forretning, tjenesteyting, næring (B/F/T/N1, B/F/T/N2)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (o_KV7)
- Fortau (o_F)
- Gatetun (o_GT)
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt (o_SV1 og o_SV 2)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)
- Kollektivholdeplass (o_KH)
- Parkeringsplasser (o_P)

BESTEMMELSESOMRÅDER

- Bestemmelsesområde (#1), eksisterende kjøreveg (benyttes som adkomst til Lillebyområdet frem til o_KV7 er ferdig).
- Bestemmelsesområde (#2), varelevering (sone for varelevering i nye Stjørdalsveien).
- Bestemmelsesområde (#3), Superbussholdeplass Jarleveien.

§ 3 PLANKRAV

3.1 Detaljert plan for offentlige samferdselsanlegg

Detaljert plan for alle offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av Trondheim kommune. Planene skal omfatte geoteknisk prosjektering og skal vise detaljert utforming av veg, herunder høyder, veiutstyr, materialbruk, vegetasjonsbruk og overvannshåndtering. Planer for kjøreveger skal omfatte tilliggende fortau, annen veggrunn – grøntareal, og parkering/annen veggrunn – grøntareal. Planene skal også vise fotgjengeroverganger, nødvendige fartsreducerende tiltak og avkjørsler med nødvendige siktlinjer til byggefelt. Planene skal omfatte skiltplan. Det skal legges vekt på god belysning for trygg ferdsel.

Designmal Lilleby, datert 27.5.14, eller senere versjoner av denne, skal være retningsgivende for materialvalg og detaljløsninger.

3.2 Utomhusplaner

Detaljert utomhusplan skal følge søknad om rammetillatelse. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, støyskjerming, beplantning, belysning, mindre bygninger, gangveger, sykkelparkering, adkomst, avfallshåndtering, lekeområder og forstøtningsmur.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Arealformål

Innenfor feltene B/F/T/N1 og B/F/T/N2 kan det etableres boliger, forretning, offentlige eller private kulturinstitusjoner samt annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning og håndverksvirksomhet.

4.2 Boligkvalitet og støyforhold

Det tillates ikke boliger i 1. etasje mot Jarleveien. Alle boenheter med en fasade i rød støysone (>65 dB) skal ha en stille side, være gjennomgående og ha støynivå mindre enn L_{den} 55dB utenfor halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom. Alle boenheter med en fasade i gul støysone skal ha en stille side med støynivå mindre enn L_{den} 55 dB. Minst ett soverom skal legges mot stille fasade. Boliger mot Jarleveien skal i tillegg ha balkong eller privat uteplass mot stille side. Leiligheter mot Jarleveien skal ha atkomst direkte fra oppgang, ikke svalgang. Støynivå på balkonger/terrasser ol. skal ikke overstige L_{den} 55 dB.

For boenheter inntil åpninger i bebyggelsesstrukturen skal stille side etableres ved hjelp av balkong med tette sidekonstruksjoner, skjerm, absorbenter ol. Støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis. Støyforholdene skal dokumenteres i detalj ved byggesøknad.

4.3 Forretninger

Forretningene skal ikke overskride 1500 m² BRA pr. bruksenhet og ikke over 3000 m² BRA totalt i hele planområdet. Forretningene skal ha inngang direkte fra fortau eller gatetun.

4.4 Utnyttelse

Maksimal tillatt utnyttelse (m² bruksareal - BRA) for det enkelte felt skal ikke overskride de verdiene som er angitt på plankartet. Det skal etableres minimum 300 og maksimum 400 boenheter innenfor planområdet.

Bruksareal i sokkeletasje under ferdig bearbeidet terreng regnes ikke med i maksimalt tillatt BRA. Som arealer under terreng regnes garasjeanlegg, tekniske rom, kjellerboder etc.

Boder, paviljonger, drivhus, sykkelkur, leegger og lignende tillates oppført innenfor byggegrensene rundt gårdsrom. Disse kan ha maks høyde 3,5 meter. Arealet skal ikke overstige 75 m² for det enkelte bygg og maksimalt 150 m² for hvert byggeområde.

4.5 Bebyggelsens høyder

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøydene som er vist på plankartet.

Felles og private takterrasser, verandaer, balkonger og tak oppbygg for tekniske installasjoner skal integreres i bygningenes volumoppbygging og arkitektur.

Det tillates oppført nødvendige tekniske installasjoner, heis- og trappehus over maksimalt angitte kotehøyder, men med en avstand på minimum 2 meter fra gesims og maks høyde på 3 meter over angitte kotehøyder.

Det tillates uterom på tak med rekkverk for takterrasser over maksimalt angitte kotehøyder. Dette gjelder ikke for tak med den høyeste angitte kotehøyde innenfor det aktuelle byggeområdet.

Tekniske installasjoner, heis- og trappehus kan utgjøre maks 10 % av takflaten.

4.6 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Der byggegrense ikke er vist i plankartet, er byggegrensen lik formålsgrensen. Se også § 6.3 Bestemmelsessone #3.

Det tillates etablert utkragede balkonger ut over byggegrense fra høyde minimum 3 meter over ferdig opparbeidet terreng og maksimalt 1 meter utenfor formålsgrensen.

4.7 Krav til uteoppholdsareal for boliger

Samlet uterom for boliger skal minimum være 30 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Arealoversikt over boligers bruksareal, samt privat og felles uteareal skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Boliger på bakkeplan, inn mot gårdsrom, skal ha utgang til uteplass i direkte tilknytning til boligen. Småbarnslekeplasser skal anlegges i felles uteoppholdsareal maksimum 50 meter fra alle boligenes inngangsdører.

Uterommene skal beplantes. Parkeringskjellere og andre underjordiske anlegg under uteoppholdsareal eller grøntareal skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning på 80 cm.

Uterom skal ha universell tilgjengelighet og god fysisk og visuell kontakt til omkringliggende gangveier, plasser og gater. Der det er sitteplasser skal det avsettes plass til rullestol. Støynivå på uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet skal ikke overstige L_{den} 55 dB.

4.8 Parkering

Antall parkeringsplasser for bil og sykkel skal være i henhold til parkeringskrav i kommuneplanens arealdel. Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises på egen parkeringsplan som skal følge søknad om tiltak.

Minst 5 % av plassene innenfor hvert felt skal lokaliseres og utformes slik at de er egnet for forflytningshemmede. Minst 5 % av parkeringsplassene i parkeringskjeller skal ha lader for ladbar motorvogn, 1-fase, 16A (3,2 kW) per plass.

Parkeringsanlegg skal etableres i kjeller/sokkeletasje og innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Det tillates ikke bilparkering eksponert i fasade.

4.9 Adkomst

Avkjørsler vist på plankartet viser biladkomsten til parkeringsanleggene. Avkjørsel skal etableres minimum 30 meter fra vegkant Jarleveien. Maksimum bredde på avkjørsel er 6,5 meter. Det tillates ikke etablert port eller stengsel ved innkjøringen til parkeringsanlegget. Før høyde på kjellerplan med bilparkering fastsettes, må det dokumenteres at lengdeprofil av avkjørsel fra offentlig veg til parkeringskjeller, overholder kravene til avkjørselsutforming gitt i Statens vegvesens håndbok N100.

4.10 Varelevering

Varelevering skal plasseres i nye Stjørdalsveien som vist på plankartet. Søknad om tiltak skal redegjøre for varelevering. Se også § 6.2 Bestemmelsessone #2

4.11 Renovasjonsløsning

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes stasjonært avfallssug.

Det skal etableres ny avfallsløsning for eksisterende boliger i Lilleby Borettslag, Stiklestadveien 9B og Ladeveien 14. Plassering og teknisk løsning skal avklares i forbindelse med rammesøknad for byggeområde B/F/TN2. Teknisk plan for avfallsløsning godkjent av kommunen skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

Nedkast for avfallsløsning skal ligge maksimalt 50 meter fra alle boligenes inngangsdører.

For andre bruksformål enn bolig skal det etableres avfallsrom innenfor bygningsmassen. Det tillates ikke plassert avfallscontainere og lignende på den ubebygde delen av tomta.

4.12 Støy

Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstille T-1442. Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal, inkludert parkareal skal tilfredsstille NS 8175 klasse C.

4.13 Luftkvalitet

For å sikre best mulig luftkvalitet i boliger, skal inntak til ventilasjonsanlegg for boligene vendes bort fra Jarleveien, Stjørdalsveien og Ladeveien som er svevestøvkilder.

4.14 Nettstasjoner

Ved søknad om tiltak innenfor planområdet skal plassering av nye nettstasjoner innenfor planområdet angis. Plassering skal avklares med nettleverandør.

4.15 Overvann

Overvann fra tak, plasser og grøntområder skal fordrøyes før det slippes inn på offentlig ledningsnett. Fordrøyningsbasseng tillates ikke plassert under offentlig gategrunn.

4.16 Eksisterende bebyggelse og anlegg

All eksisterende bebyggelse og anlegg innenfor planområdet tillates revet / fjernet. Med søknad om tillatelse til rivning eller flytting skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fortau

På fortau mellom B/F/T/N1 og Ladeveien tillates etablert møbleringssone på maksimalt 1 meters bredde langs bebyggelsen mot Ladeveien i felt B/F/T/N1. Øvrige fortau opparbeides som vist på plankartet.

5.2 Gatetun

Gatetun skal opparbeides som kjørbare gangveg fra Ladeveien som sikrer adkomst for utrykningskjøretøy og nødvendig tilbringertjeneste til gnr/bnr 415/40, 415/45, 415/47 (Ladeveien 10B, 12B og 14) og 415/67 (Stiklestadveien 9A, 9B og 9B). Det tillates biladkomst til eksisterende parkeringsplasser for 415/67 (Lilleby Borettslag).

Det tillates avsatt areal for avfallshåndtering for gnr/bnr 415/67 (Lilleby Borettslag) innenfor formålet gatetun. Eventuell løsning med avfallsbeholdere som skal tømmes på stedet må plasseres ut mot Ladeveien. Utforming skal skje i samråd med, og godkjennes av, Trondheim kommune.

5.3 Annen veggrunn (o_AVG)

Innenfor alle felt for annen veggrunn grøntareal skal det etableres grøntanlegg. Innenfor felt o_AVG2 (langs Jarleveien) og i felt o_AVG langs nye Stjørdalsveien skal det også etableres høystammede trær. Antall og plassering skal godkjennes av Trondheim kommune.

5.4 Frisikt

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisisiktløse og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veger.

§ 6 BESTEMMELSESONRÅDER

6.1 Bestemmelsessone #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan eksisterende kjøreveg og fortau benyttes som adkomst til Lillebyområdet frem til ny kjøreveg o_KV7 er ferdig opparbeidet.

6.2 Bestemmelsessone #2

Innenfor bestemmelsesområde #2 i nye Stjørdalsveien tillates det etablert sone for varelevering.

6.3 Bestemmelsessone #3

Bestemmelsessone #3 skal sikre areal for etablering av superbusholdeplass i sonen mellom Jarleveien og byggeområde B/F/T/N2. Hvis tiltak i byggeområde B/F/T/N2 igangsettes før det er vedtatt hvor superbusholdeplass i Jarleveggen skal plasseres, skal tiltakets fasadeliv legges utenfor bestemmelsessonen. Bestemmelsessonen bortfaller dersom det blir avklart at superbusholdeplass skal plasseres ved felt o_KH.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg

7.1.1 Fortau, annen veggrunn og parkering skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveger.

7.1.2 o_KV4 i områdeplan for Lilleby (Ladeveien nord) frem til regulert vendehammer skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 gis ferdigattest.

7.1.3 o_KV6 i områdeplan for Lilleby (kjøreadkomst til o_VA i områdeplan for Lilleby) skal utbedres samtidig med opparbeidelse av o_FRI1.

7.1.4 o_KV7 (Stjærdalsveien) med tilliggende fortau og parkering/annen veggrunn – grøntareal skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest. Ved åpning av o_KV7 for gjennomkjøring til Jarleveien skal Ladeveien og Fridheimsveien stenges for inn-/utkjøring til Jarleveien. o_KV13 i områdeplan for Lilleby (Ladebekken fra Fridheimsveien til Strandveien) skal være åpnet for gjennomkjøring før o_KV7 åpnes for gjennomkjøring til Jarleveien. Eksisterende kjøreveg innenfor bestemmelsesområde #1 kan benyttes som adkomst til F/B/T/N1 og B/F/T/N2 inntil o_KV7 er åpnet for gjennomkjøring til Jarleveien.

7.1.5 o_KV9 i områdeplan for Lilleby (Ladeveien langs B6-1, B6-2-2 og o_U i områdeplan for Lilleby) skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.1.6 o_KV11 i områdeplanen for Lilleby (del av Thomas Hirsch gate sør for jernbanen) skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.1.7 Fortau (o_F) langs Jarleveien skal være opparbeidet langs hele det byggeområdet som bygges ut før ny bebyggelse ut mot Jarleveien gis ferdigattest.

7.1.8 o_GT og o_GS skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.1.9 o_GS7 i områdeplan for Lilleby (tilkopling sør for jernbaneundergangen) skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.1.10 o_GS11 i områdeplan for Lilleby (til City Lade) skal utbedres samtidig med opparbeidelse av o_FRI1.

7.1.11 o_GV1 og o_GV2 i områdeplan for Lilleby (langs jernbanen) skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.1.12 o_SV1, o_SV2, o_GS12 og o_GS13 i områdeplan for Lilleby (alle langs jernbanen) og tilliggende annen veggrunn skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.2 Opparbeidelse av friområder

7.2.1 o_G1 og o_G2 i områdeplan for Lilleby (langs jernbanen) skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.2.2 o_Fri3 og o_FRI1 i områdeplan for Lilleby (skråningen mot City Lade) med nærmiljøanlegg skal være opparbeidet før boenhet nr. 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.2.3 o_FRI2 i områdeplanen for Lilleby skal være opparbeidet før boenhet 31 innenfor felt

B/F/T/N1 og B/F/T/N2 gis ferdigattest.

7.3 Opparbeidelse av vannspeil innenfor # 7

Vannspeil innenfor #7 i områdeplan for Lilleby skal være opparbeidet etter byggeplan godkjent av kommunen før det gis ferdigattest for boenhet nr 31 innenfor felt B/F/T/N1 og B/F/T/N2, og før det gis ferdigattest for bebyggelse innenfor felt o_TY i områdeplan for Lilleby.

7.4 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder V/A, avfallssug og tilknytning til fjernvarme skal være etablert i samsvar med byggeplan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis innen det enkelte feltet. Tekniske planer for veg, vann- og avløp, renovasjon og grønt skal godkjennes av Trondheim kommune. Fjernvarme godkjennes av Statkraft Varme.

VA-plan skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. VA-anleggene skal være etablert før ferdigattest gis.

7.5 Skole- og barnehage

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis. Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikker skoleveg. Nye boliger kan ikke gis ferdigattest før det er etablert trafikksikker atkomst til friområdene og nærmiljøanleggene som er opparbeidet innenfor områdeplanen for Lilleby.

7.6 Uterom

Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før uteareal er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

7.7 Støytiltak

Nødvendig tiltak for demping av luftstøy, strukturstøy og vibrasjoner skal være ferdigstilt før ny bebyggelse gis ferdigattest.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Anleggsstøy og støy fra anleggstrafikk

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, kap.6, og Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, tabell 4 og 5, legges til grunn.

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn-/helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)

Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	45	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

8.2 Geotekniske forhold

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold /grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det fremgå om det er behov for oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.3 Vilkår om forurenset grunn og bygningsavfall

Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides avfallsplan med miljøsaneringsplan for alle rive-, grave- og byggetiltak.

Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn godkjennes av Trondheim kommune etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

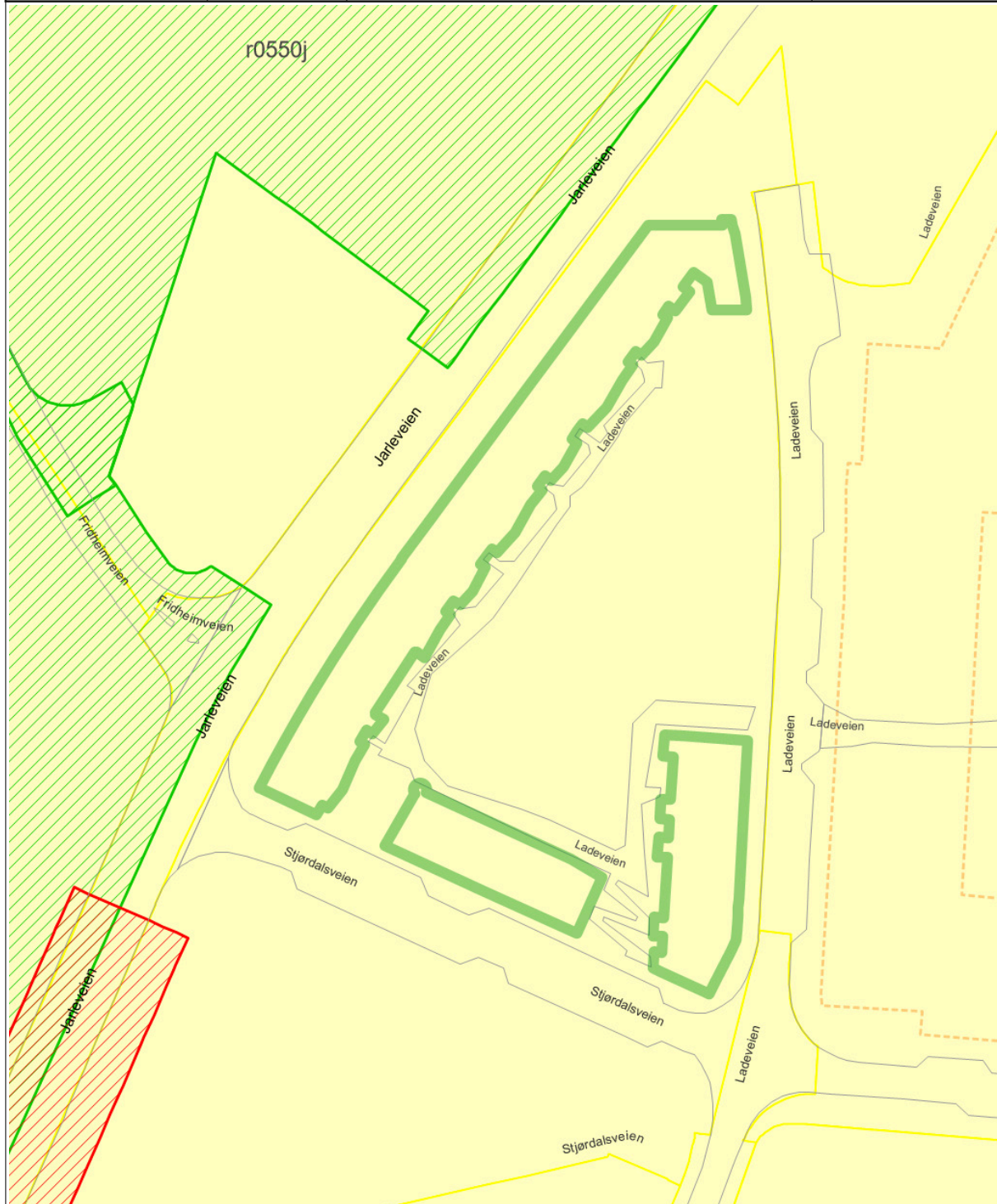
8.4 Teknisk infrastruktur

Ved søknad om tillatelse til tiltak for ny bebyggelse og anlegg skal det foreligge overordnet plan for teknisk infrastruktur for hele planområdet, utarbeidet i samarbeid med Trondheim kommune.

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).

Rita Ottervik 

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 265	Fnr: 0		Snr: 146
	Adresse:	Ladeveien 32 7066 TRONDHEIM				
	Annen info:					





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Ladeveien 32
7066 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vebjørn Nybrott

Telefon: 957 06 337
E-post: vebjorn.nybrott@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre