



aktiv.

Ladeveien 14, 7066 TRONDHEIM

**Attraktiv 3-roms med balkong | 2
soverom | Gode
oppbevaringsmuligheter | Nært
sentrum og Ladestien**



Eiendomsmegler

Thomas Lerstadgrind

Mobil 476 32 249

E-post thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 120 958,-
Omkostn.: Kr 9 603,-
Total ink omk.: Kr 3 280 561,-
Felleskostn.: Kr 4 378,-
Selger: Tobias Dalen Taraldsen
Simen Dalen Taraldsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 56/64 kvm
Tomtstr.: 258.1 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 415, bnr. 47
Andelsnr.: 4
Oppdragsnr.: 1710260080

Velkommen til Ladeveien 14!

Aktiv Eiendomsmegling v/Thomas Lerstadgrind har gleden av å presentere denne flotte leiligheten på Lilleby!

Her får du en attraktiv 3-roms beliggende i byggets 2. etasje, med en sentral og etterspurt beliggenhet. Leiligheten har en fin planløsning bestående av entré, fin stue, separat kjøkken, to soverom og bad. Fra stuen har du utgang til en balkong på ca. 6 kvm. hvor du kan nyte gode solforhold og frisk luft.

Leiligheten ligger i et etablert boligområde med kort vei til dagligvarebutikker, treningssenter, kollektivtransport og fine rekreasjonsområder langs Ladestien. Samtidig er det kort avstand til sentrum med et rikt utvalg av servicetilbud.

Verdt å merke seg:

Balkong
Gulvvarme
To soverom
God lagringsplass i 3 boder
Avløpsrør i bygget fornyet 2022



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	41
Egenerklæringsskjema	44
Tilstandsrapport	50
Energiattest	65
Vedtekter	66
Husordensregler	74
Regnskap	76
Byggetegninger	88
Vedtak	98
Midlertidlig innflyttingstillatelse	112
Kommuneplankart	113
Planoversikt	115
Reguleringsplaner	117
Reguleringsbestemmelser	121
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 64 kvm

TBA: 6 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 kvm - To kjellerboder

2. etasje:

BRA-i: 56 kvm - Entré, to soverom, bad, stue og kjøkken.

6. etasje:

BRA-e: 3 kvm - Loftbod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 kvm - Balkong

Ikke målbare arealer

Boligens AHL er 3 m², og er i leilighetens loftsbod. GUA er 6 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

258.1 kvm

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i Ladeveien på Lilleby, et populært og etablert boligområde øst for Trondheim sentrum. Her bor du med kort avstand til både byliv, servicetilbud og flotte rekreasjonsområder, noe som gjør området svært etterspurt for både førstegangskjøpere, par og små familier.

Fra boligen er det gangavstand til dagligvarebutikker, treningssentre, kollektivtransport

og øvrige servicefasiliteter. Området har gode bussforbindelser med hyppige avganger til Trondheim sentrum, noe som gjør hverdagen enkel både for studenter og pendlere.

I nærheten finner du populære Ladestien, som strekker seg langs sjøen og byr på flotte turmuligheter året rundt, samt badeplasser og friområder. Området byr også på flere idrettsanlegg, parker og grøntområder.

For et større utvalg av shopping og servicetilbud ligger City Lade, Sirkus Shopping og Lade Arena en kort sykkel- eller busstur unna. Her finner du et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og dagligvare.

Beliggenheten kombinerer det beste av to verdener - nærhet til natur og sjø, samtidig som du har kort vei til Trondheim sentrum og alle byens fasiliteter.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Lilleby skole (1-7 kl.) ett minutters gange unna.

Lade skole (1-10 kl.) ni minutters gange unna.

Cissi Klein videregående skole 19 minutters gange unna.

Voldsminde barnehage (1-5 år) syv minutters gange unna.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Tommy Sandersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Tommy Sandersen opplyser om følgende byggemåte: Leiligheten er etablert i 2.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre og betong, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et valmtak og er utvendig tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2 og 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Olimb Rørfornyng AS

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting alle rør og stikkledninger inntil leilighet og i sameiet for øvrig

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

Svar: Ja

Avvik på skorsteiner i oppgang B, A og Ladeveien etter tilsyn høst/vinter 2024/2025.

Avviket går på dårlige fuger som følge av påkjenninger etter mange års fyring. Avvik utbedret vår 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Varmeforum

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av pipe.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Varmeforum

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av pipe.

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

Svar: Ja

- Armatur dusj kan ikke justeres til maks. varme.
- Kun halvparten av koketoppen virker

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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.

TG2 - ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Vurdering av avvik:

- Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

- Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak

påregnes.

TG2 - VANNLEDNINGER: FELLESANLIGGENDE VANNRØR

Vurdeing av avvik:

- Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved fellesanliggende vegg/etasjeskille. Stoppekran er felles for flere boenheter og er derfor ikke funksjonstestet.
- Det er ikke registrert egen innvendig stoppekran for boenheten.
- Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av fellesanliggende vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak:

- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere en egen innvendig stoppekran for boenheten.

TG2 - OVERFLATER BAD

Vurdering av avvik:

- Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper).
- Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
- Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i misfarget fugemasse.

Konsekvens/tiltak:

- Misfarget fugemasse bør utbedres.

TG2 - MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Vurdering av avvik:

- Silikonfuge i nedre del av plate glipper og er ikke tett, det er risiko for fuktopptrekk i nedre del av plate.
- Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
- Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i avvik på silikonfuge, og alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
- Løsningen/utførelsen ved silikonfuge gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

TG2 - VENTILASJON

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute.
- Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Tilstandsgrad 2 er satt pga. naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Innbo og løsøre

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.

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.

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

Borettslaget disponerer til sammen 15 utendørs parkeringsplasser for personbiler.

Noen av p-plassene har motorvarmer.

Parkeringsplassene leies ut til borettslagets andelseiere med behov for parkeringsplass og etter ansiennitet sammenhengende botid.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP588549

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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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.

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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

- Vedovn
- Elektrisitet

Informasjon om strømforbruk

Beregnet vektet levert energi i normert klima: Pr. KVM pr. år er 196,34 kWh/m².

Energimerke

D

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.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 150 000

Omkostninger kjøper

3 150 000 (Prisantydning)

120 958 (Andel av fellesgjeld)

3 270 958 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 603 (Omkostninger totalt)

18 503 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 303 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 280 561 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 289 461 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 292 261 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 953 500 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 814 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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

Felleskostnader inkluderer

- Vaktmestertjenester
- Renholdstjenester i fellesareal
- Løpende og periodisk vedlikehold
- Elektroniske fellesavtaler

- Felles bygningsforsikring
- Kommunale tjenester og renovasjon
- Strøm i fellesareal
- Renter og avdrag på felles lån

Felleskostnadene er fordelt slikt:

Renter: Kr 578

Avdrag: Kr 191

Driftsdel: Kr 3 609

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 378

Andel Fellesgjeld

Kr 120 958

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

10.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

Andel fellesformue

Kr 9 926

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lilleby Borettslag

Organisasjonsnummer

948655616

Andelsnummer

4

Om borettslaget

Lilleby Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget er tilknyttet TOBB som er forretningsfører. Borettslaget oppleves som godt driftet med gode økonomiske forutsetninger for videre drift.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 90517437270, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.02.2026: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 295

Saldo per 10.02.2026: 5 182 286

Andel av saldo: 120 958

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.08.2050)

Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:

Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget, andelseiers slektninger i opp- eller nedstigende linje og medlemmer av Boligbyggelaget TOBB har forkjøpsrett. Forhåndsavklaring er ikke utført. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Se for øvrig borettslagets vedtekter for utfyllende informasjon omkring forkjøpsretten.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 209 857
- Egenkapital: Kr 2 399 525
- Disponible midler: Kr 48 300
- Årets endring i disponible midler: Kr -203 621

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

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 husdyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Andelseier må innhente forhåndssamtykke fra styret før dyr anskaffes.

HUNDEHOLD

Hund kan i spesielle tilfeller tillates etter styrets godkjenning.

Andelseier / beboer med førerhund eller tjenestehund (politi / vaktelskap) trenger ikke styrets godkjenning.

Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret

til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboere skal holde kjeller, loft, trapper og ganger rene. Det er utarbeidet lister for renhold og disse skal følges.

Renhold i oppgang utføres av innleid hjelp og inngår i felleskostnadene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 415, bruksnummer 47 i Trondheim kommune. Andelsnr. 4 i Lilleby

Borettslag med orgnr. 948655616

Tinglyste heftelser og rettigheter

HEFTELSE

03.05.1967 - Dokumentnr: 5096 - Obligasjon

Beløp: NOK 159 500

Panthaver: Andelseierne i borettslaget

LØPENR: 7422328

OBLIGASJON - Fellesobligasjon for borettsinnskudd

Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1980 - Dokumentnr: 4823 - Forhøyelse

Forhøyet til NOK 199,500

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse datert 24.10.1953.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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.

Det foreligger godkjent byggesøknad for rehabilitering av fasader, datert 18.08.1987. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle tiltak. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025. Boligen ligger i et område med arealformål fremtidig sentrumsformål, boligen ligger i byggesone 1.

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Jarleveien, Stjørdalsveien, Ladeveien og jernbanen" med planID r0343, datert 07.03.1991.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

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

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.

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.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år dersom andelseier selv, eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3, har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

KORTTIDSUTLEIE

Ifølge Borettslagsloven § 5-4 kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere 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 Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 500, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 3 490. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 31 674. Utleggene omfatter Eierskiftegebyr, fotograf - kveldsbilder, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører avg pliktig, takst/tilstandsrapport - inkl. plantegning og energiattest, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet og utlegg utskrift av heftelser/servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12 500 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Thomas Lerstadgrind
Eiendomsmegler
thomas.lerstadgrind@aktiv.no
Tlf: 476 32 249

Oppdragstaker

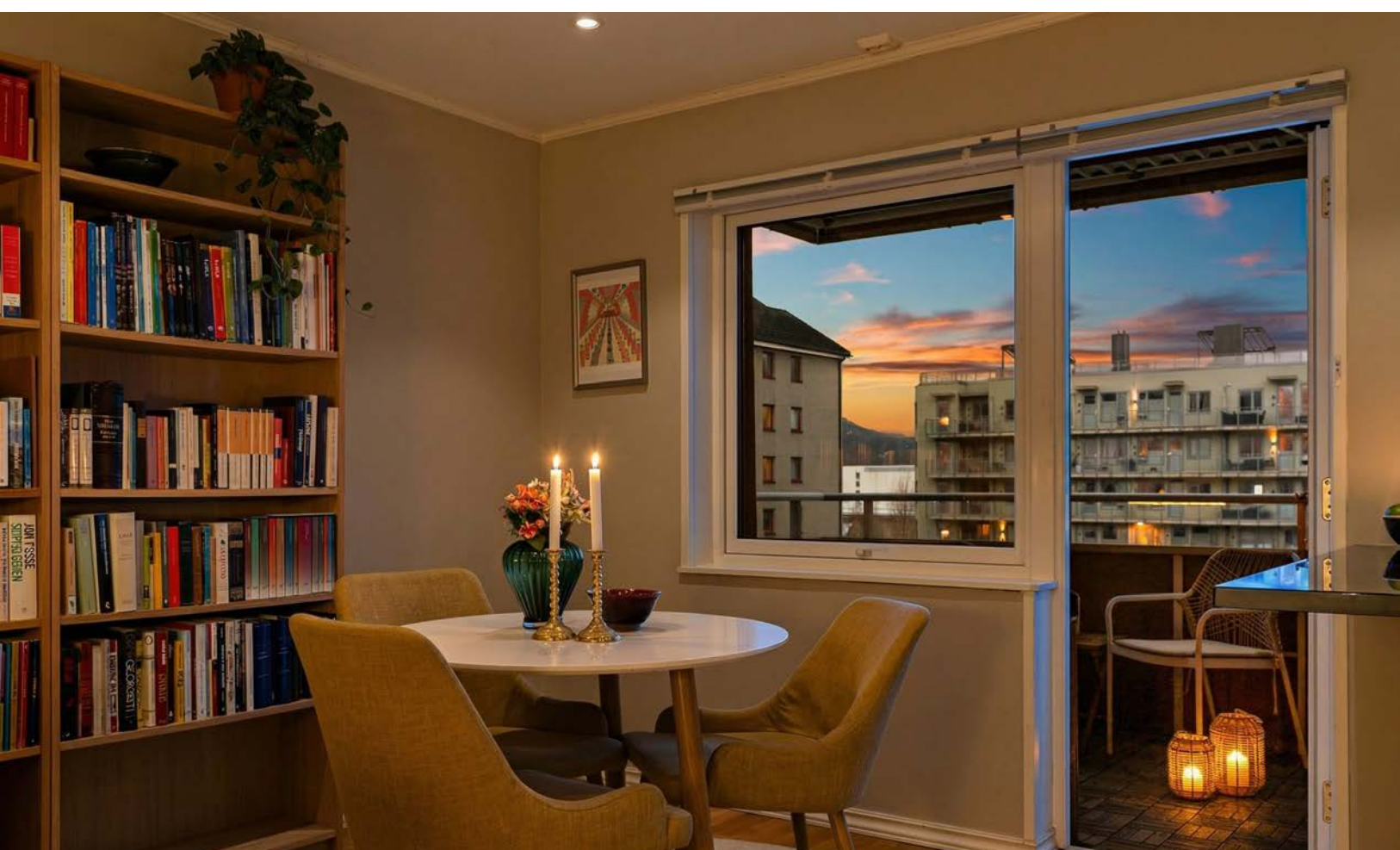
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

06.03.2026







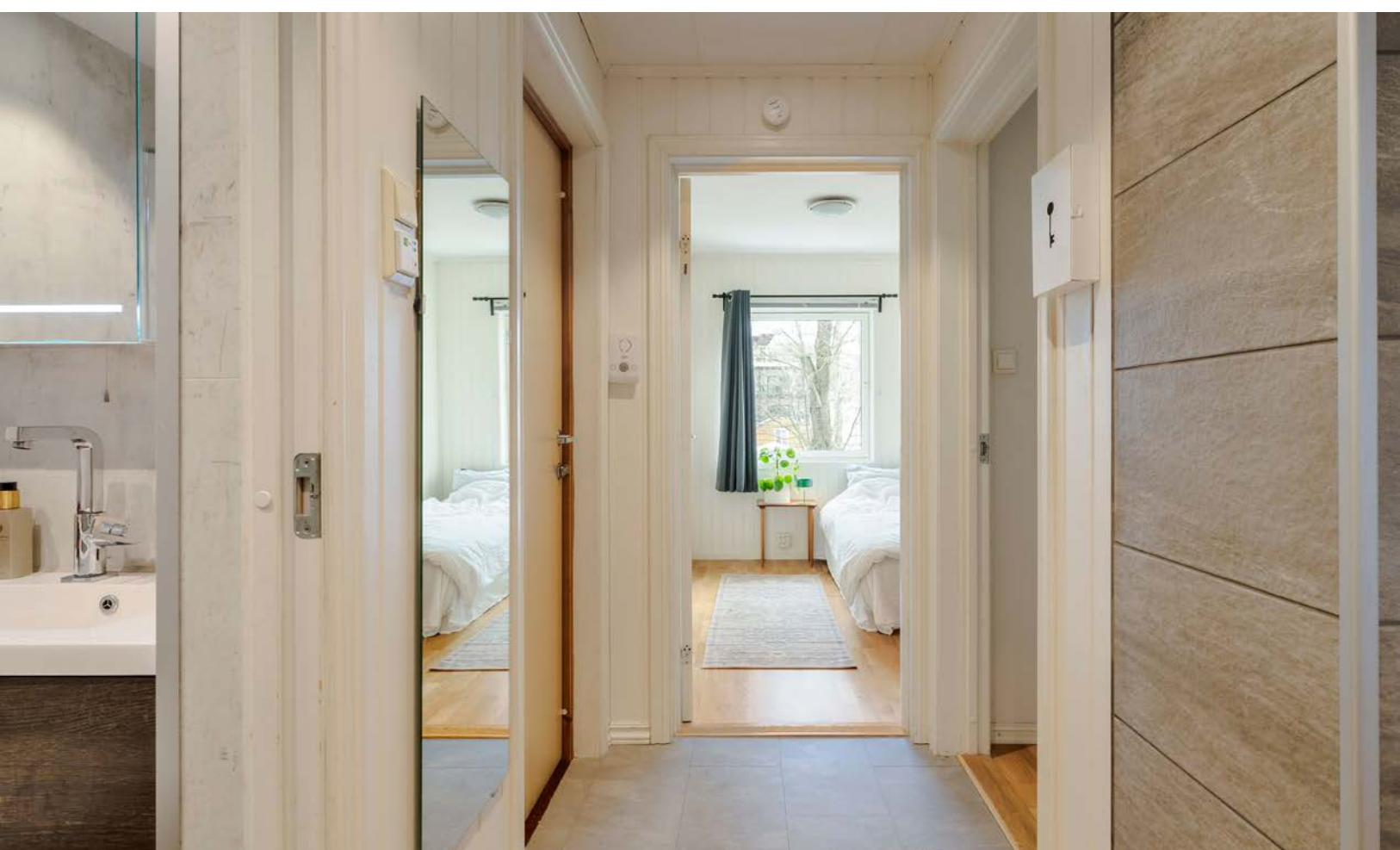


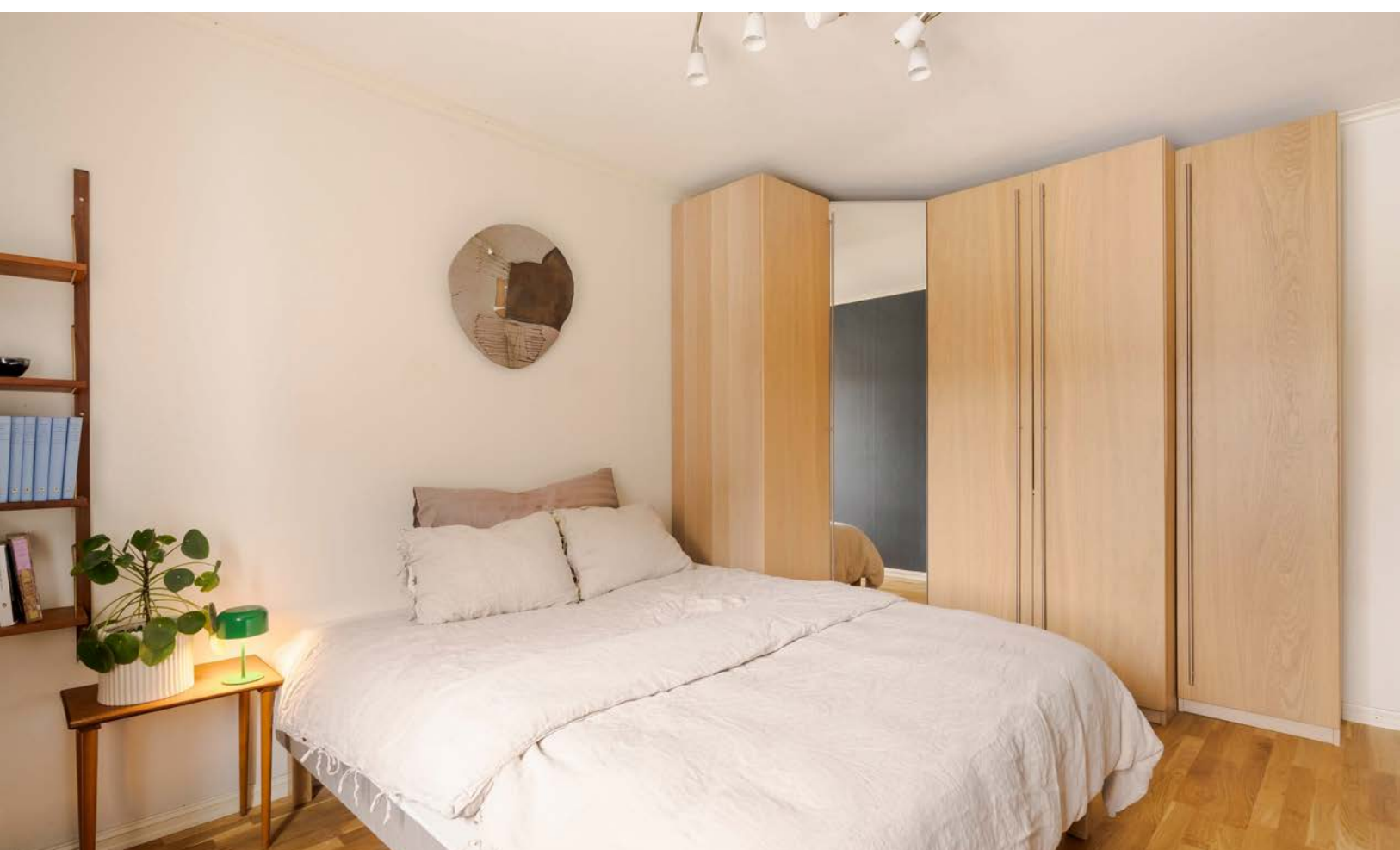


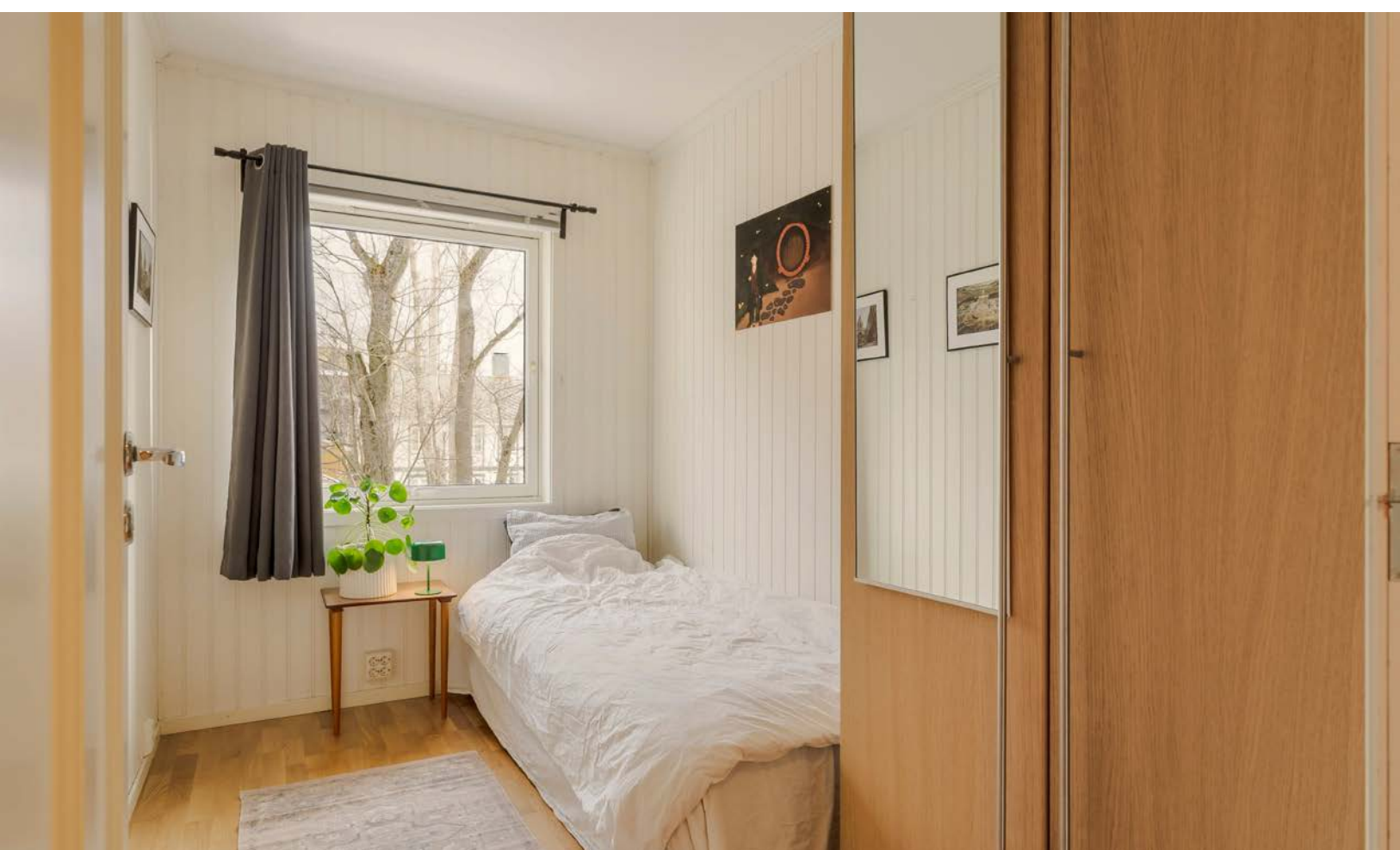


















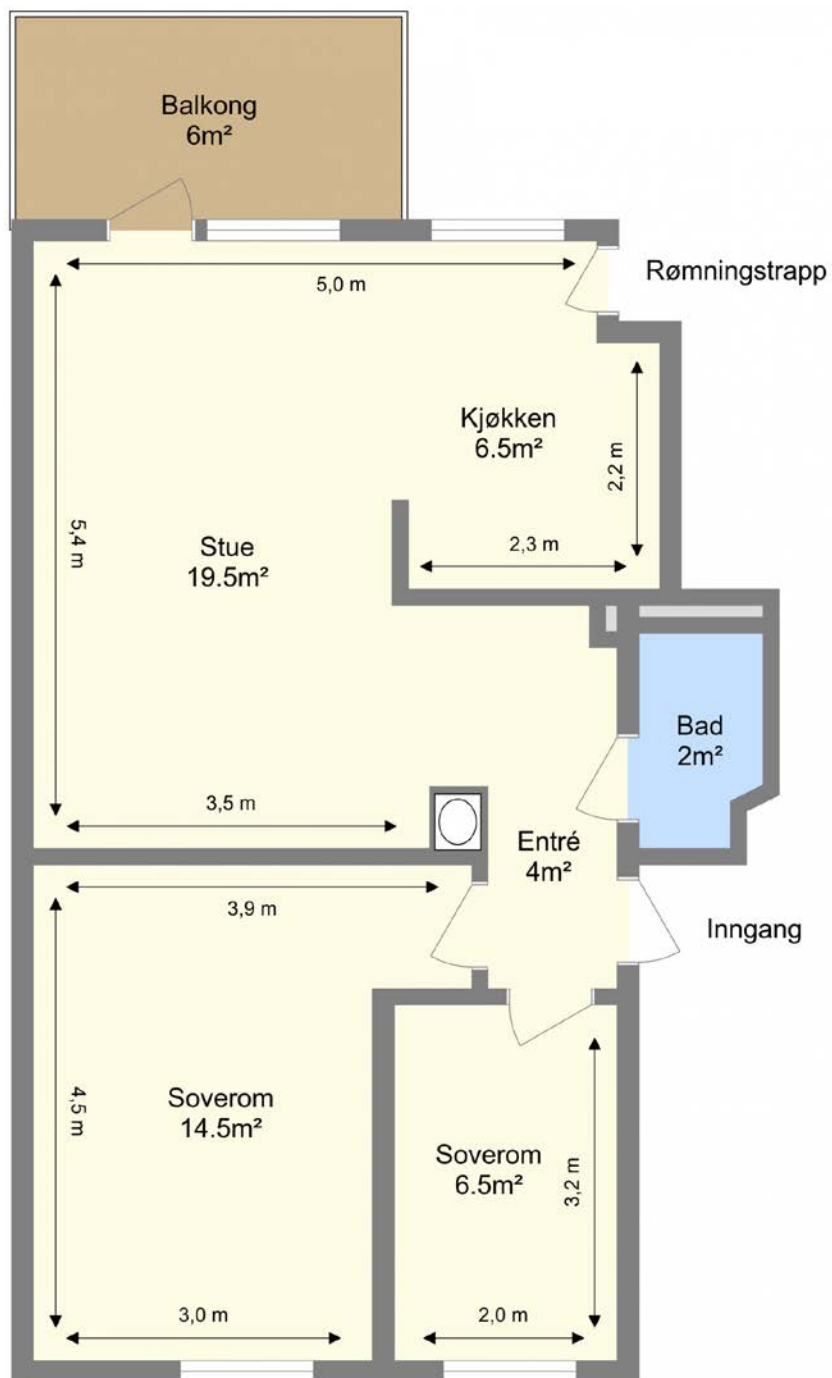






Ladeveien 14, anr 4

2. Etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Ladeveien 14 - Nabolaget Lilleby - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Ladeveien Linje 2, 54, 106	3 min 0.3 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	5 min 0.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.4 km
Dronningens gate 62 Linje 9	9 min 3.3 km
Trondheim Værnes	30 min

Skoler

Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	1 min 0.1 km
Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	9 min 0.7 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	17 min 1.4 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	23 min 1.8 km
Cissi Klein videregående skole	19 min
Bybroen videregående skole 210 elever	8 min 3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

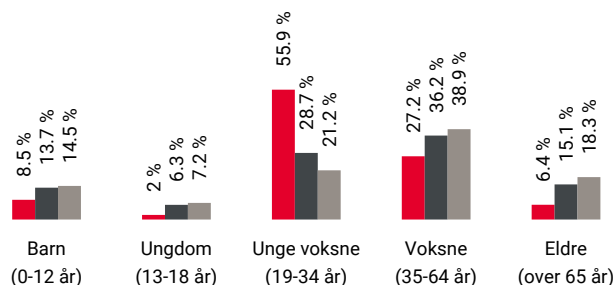
Veldig bra 77/100



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	7 min 0.6 km
Dronning Mauds Minne barnehage (0-5 ... 59 barn	11 min 0.9 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5 år) 41 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Lilleby PostNord	1 min 0.1 km
Kiwi Lilleby PostNord	2 min 0.1 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

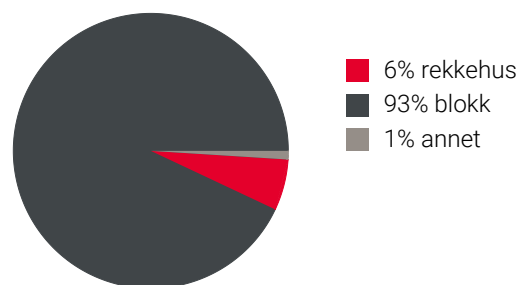
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 78/100

 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 76/100

Sport

-  Jarlebanen - kgb 2 min 
Fotball 0.2 km
-  Lilleby skole 2 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km
-  Flex Gym 4 min 
-  Feel24 Buran 12 min 

Boligmasse



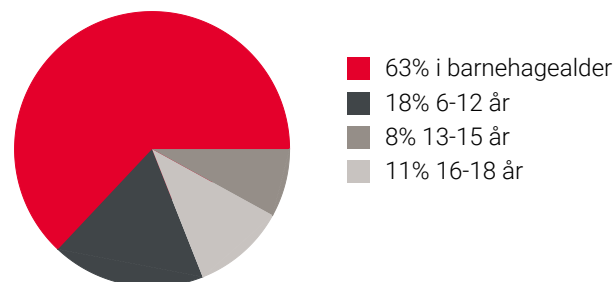
«Stille, rolig, nært det meste»
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  LadeTorget 12 min 
-  Boots apotek LadeTorget 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

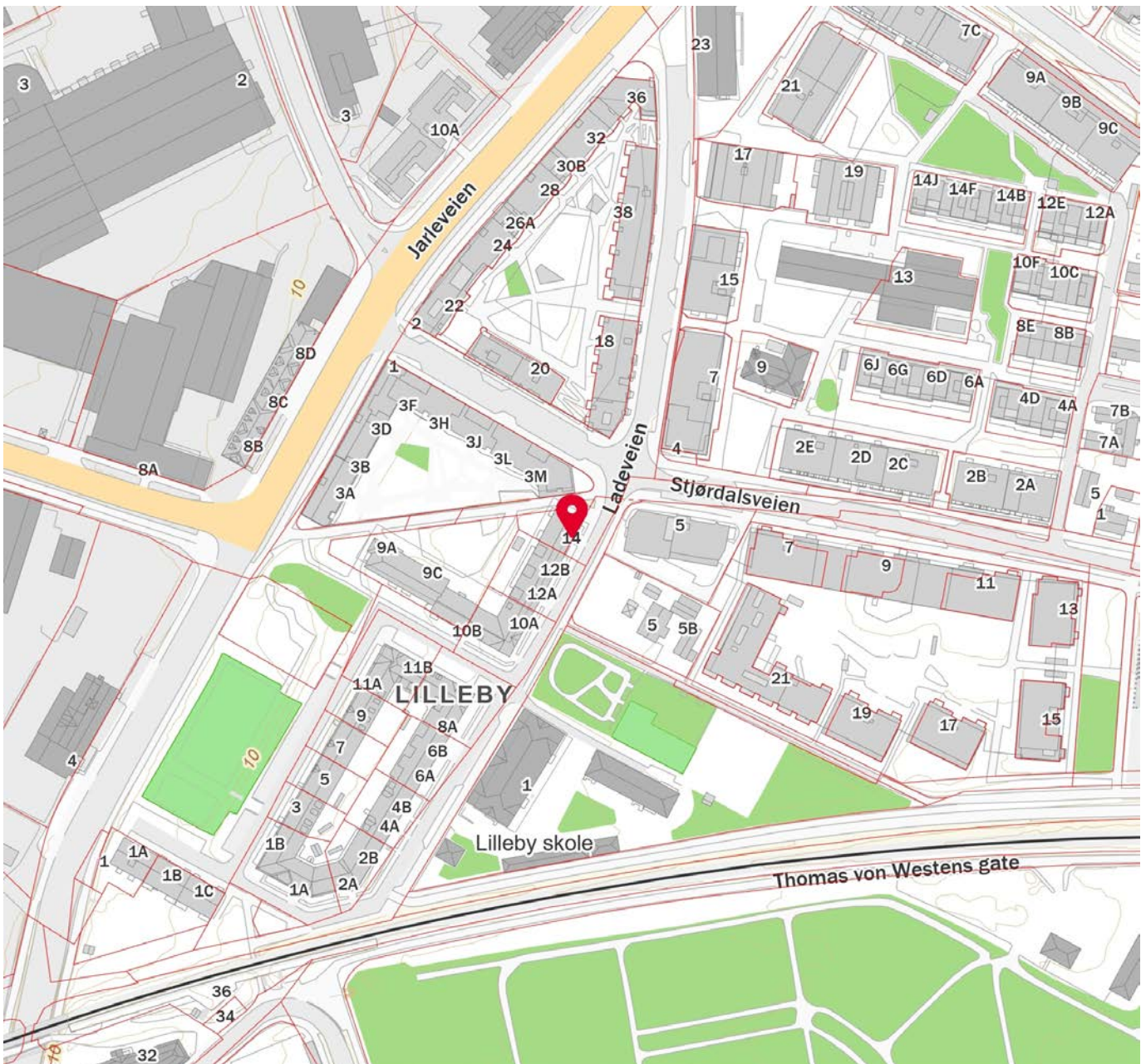
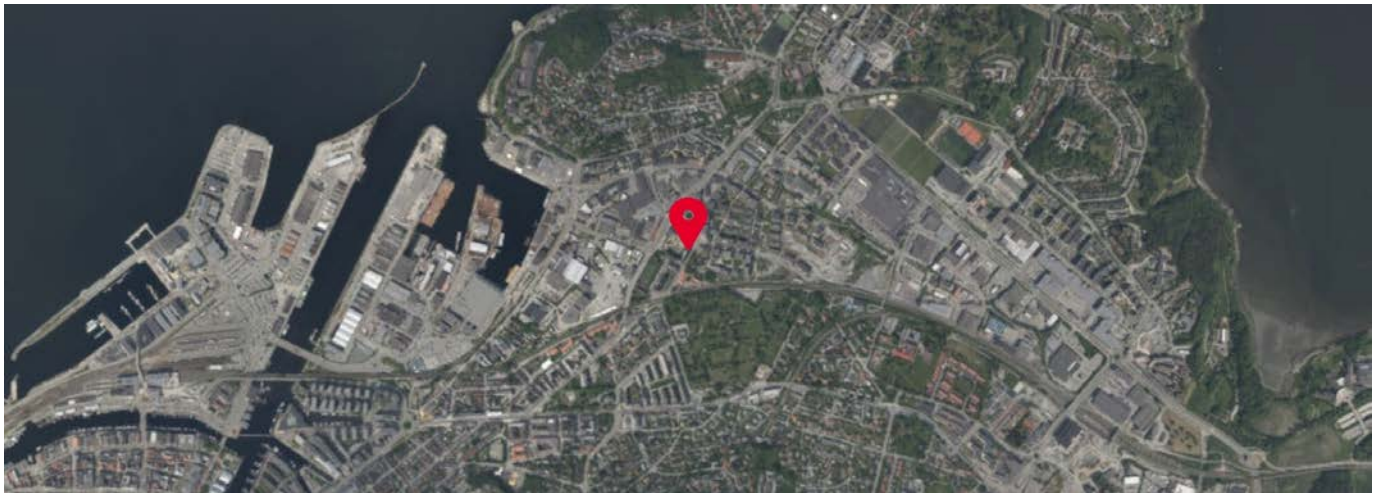


Familiesammensetning



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

Simen Dalen Taraldsen

Tobias Dalen Taraldsen

Boligen

Ladeveien 14
7066 TRONDHEIM

5001-415/47/0/0

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Olimb Rørfornyning AS

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting alle rør og stikkledninger inntil leilighet og i sameiet for øvrig.

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?

♦ Ja

Avvik på skorsteiner i oppgang B, A og Ladeveien etter tilsyn høst/vinter 2024/2025. Avviket går på dårlige fuger som følge av påkjenninger etter mange års fyring. Avvik utbedret vår 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Varmeforum

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av pipe.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Varmeforum

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av pipe.

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?

♦ **Ja**

- Armatur dusj kan ikke justeres til maks. varme.
- Kun halvparten av koketoppen virker.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ladeveien 14

7066 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1952

BRA: 64 m²

BRA-i: 56 m²

Rapportdato: 17.2.2026 (Gyldig til 17.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39893>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Leiligheten mangler samsvarserklæring/dokumentasjon på deler av anlegget. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Vannledninger: Fellesanliggende vannrør	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av fellesanliggende vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Våtrom: Bad - Overflater	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i misfarget fugemasse.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i avvik på silikonfuge, og alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 er satt pga. naturlig ventilerings.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.2.2026

Rapportdato
17.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Simen Taraldsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Sandersen**

Telefon: **45228072**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **ts@tft.no**

Tittel:

Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og byggmester

Informasjon om boligen

Adresse: **Ladeveien 14, 7066 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **415**

Bruksnr: **47**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **4**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1952 - Kilde: webmatrikkelen.**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er etablert i 2.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre og betong, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et valmtak og er utvendig tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2 og 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhets omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenhets med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenhets. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsmåling. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	56	56 Romfordeling: Entrè, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.	0	0	6
Loft - bod	3	0	3 Romfordeling: Bod.	0	0
Kjeller - boder	5	0	5 Romfordeling: 2 boder.	0	0
Totalt m²	64	56	8	0	6

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft - bod	6	3	3
Totalt m²	6	3	3

Kommentar til arealberegning

Selger har framvist en bod på loft og to boder i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenhets, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenhets, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Deler av arealet på loft (bod) er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i stålkonstruksjon Det er etablert overliggende terrasseheller på balkongen. Balkongen er opphengt på husveggen. På undersiden av balkongen er det etablert metallplater med fall til takrenne.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2 og 3-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet 2008.	
Ytterdør med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-2	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Stål, Tegl
Det er etablert nytt innvendig røykrør i 2025.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	
TG-1	
Ingen avvik er registrert.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
TG-1	
Innredning framstår med normal tilstand i forhold til alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at avløpsrør er rørfornytt i boligblokken i 2022.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
TG-1	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Ved enkel test og visuell kontroll av synlige avløpsrør ble det ikke registrert avvik.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Innvendig i leiligheten er det kobberrør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av synlige innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Omfang og utførelse av oppgraderingen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	
TG-1	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved fellesanliggende vegg/etasjeskille.	
Ved enkel test og visuell kontroll av synlige vannrør ble det ikke registrert avvik.	

6.9 Vannledninger: Fellesanliggende vannrør

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av fellesanliggende rør som går i vegg og rørsjakt er av eldre dato.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger TG-2	
Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved fellesanliggende vegg/etasjeskille. Stoppekran er felles for flere boenheter og er derfor ikke funksjonstestet. Det er ikke registrert egen innvendig stoppekran for boenheten. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av fellesanliggende vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere en egen innvendig stoppekran for boenheten.	

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det foreligger samsvarserklæring for rehabilitering av installasjoner bad, gang og kjøkken fra 2016. Utover dette foreligger det ingen dokumentasjon på anlegget.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01:1999. Det mangler samsvarserklæring på følgende arbeider: Deler av sikringskap som ikke er oppgradert/skiftet i 2016, og arbeider på soverom.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk 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. Anlegget er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Årstall ikke synlig. Årstall hentet fra forrige tilstandsrapport, er opplyst og være montert i 2016.	
Størrelse	
CA 100L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen avvik er registrert.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Det er periodisk mekanisk avtrekk på kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i leiligheten, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

6.13 Våtrom: Bad



Det registreres at silikonfuge glipper med risiko for fuktopptrekk i nedre del av plate. Det er også misfarget fugemasse.



Det registreres at silikonfuge glipper med risiko for fuktopptrekk i nedre del av plate. Det er også misfarget fugemasse.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplysninger fra tidligere tilstandsrapport: Badet ble oppusset i 2016, arbeider ble utført i regi av tidligere eier.

Det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper).

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i misfarget fugemasse.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse bør utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Silikonfuge i nedre del av plate glipper og er ikke tett, det er risiko for fuktopptrekk i nedre del av plate. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i avvik på silikonfuge, og alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Løsningen/utførelsen ved silikonfuge gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og innfellbare dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen avvik eller skader er registrert.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Det er naturlig avtrekk og tilluft ved dør.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Tilstandsgrad 2 er satt pga. naturlig ventilerings.	

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt

TG-IU

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.14 Vaskemaskin etablert på kjøkken

Beskrivelse

Det er etablert vaskemaskin på kjøkken, det er en automatsik stoppeventil (waterguard) i tilknytning vaskemaskin og vannsikkerheten er vurdert ivaretatt.

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse

Ladeveien 14, 7066 TRONDHEIM

Dato for energimerking

18.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-260769

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

182126578

Gårdsnummer

415

Bruksnummer

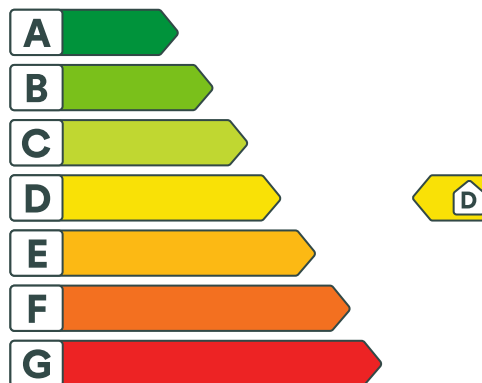
47

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201



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

1952

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

56,0 m²

Oppvarmet bruksareal

56,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



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

196,34 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

208,35 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 248 kWh

Vedtekter

for Lilleby Borettslag (org nr. 948 655 616)

**tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB**

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 29.12.1955,
Endret i ekstraordinær generalforsamling 4. desember 2018.
Endret den 04.06.2020. Endret 20.04.2023.
Sist endret 15.04.2024.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Lilleby Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundrede.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget
2. Andelseiers slektninger rett opp- eller nedstigende linje
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt med husdyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Andelseier må innhente forhåndssamtykke fra styret før dyr anskaffes

4-2 Parkering

Borettslaget disponerer til sammen 15 utendørs parkeringsplasser for personbiler.

Parkeringsplassene leies ut til borettslagets andelseiere med behov for parkeringsplass.

1) Tildeling av parkeringsplasser skjer etter bo-ansienitet i borettslaget. Hvis andelseier blir tildelt parkeringsplass, og ikke har bil, må vedkommende skaffe seg bil innen tre måneder etter at parkeringsplassen har blitt tildelt. Andelseier skal oppgi registreringsnummeret til styret. Bilen skal være registrert på enten andelseier, samboer eller arbeidsgiver (i de tilfellene andelseier/samboer disponerer firmabil). I tilfeller der andelseier disponerer bil som ikke er registrert på en selv, skal det sannsynliggjøres og dokumenteres av kjøretøyets eier at andelseier disponerer kjøretøyet på heltid.

2) Fremleie av parkeringsplasser er ikke tillatt, heller ikke til leietakere av andel.

3) Ved bruksoverlating (utleie) av andel, mister andelseier automatisk parkeringsplassen, og må søke på nytt når vedkommende flytter tilbake til borettslaget.

4) Styret administrerer utleie og tildeler plasser etter skriftlig søknad på e-post. Oversikt over søknader og plasser skal inneholde følgende:

- Navn på andelseier
- Bo-ansienitet
- Dato for søknad
- Registreringsnummer på bil
- Nummer på tildelt plass eller plass på venteliste.

5) Kontroll gjøres ved stikkprøve og søk på registreringsnummer. Andelseier kan risikere å miste tildelt plass ved avvik og gjentakende brudd på reglene. (Det utøves skjønn ved tilfeller som f. eks behov for leiebil, korte perioder med lån av annen bil. Andelseier skal begrunne slike avvik ved behov.)

6) Prisen for parkeringsplass er 100,- pr mnd.

7 Parkeringsplassene tildeles person - og varebiler.

8) Ingen av plassene er særlig tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HCplasser).

4-3 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke,(korttidsutleie)

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Bygningsmessige endringer i forbindelse med oppussing av bolig skal kun skje etter forhåndsgodkjenning fra styret.
- (9) Borettslaget kan gi støtte til andelseier etter de til enhver tid gjeldende satser ved utskifting av sluk og avløpsrør til vask i forbindelse med forhåndsgodkjent oppussing. Det gis også støtte til utskifting av vannrør for kaldt og varmtvann på bad og kjøkken. Støtte forutsetter at arbeidet utføres av godkjent fagperson. Søknad om økonomisk støtte leveres styret sammen med søknad om bygningsmessig endring.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

- (1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med minimum to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

GENERELLE REGLER FOR RO OG ORDEN I LILLEBY BORETTSLAG

VELKOMMEN

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egne evner til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.

I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er det vedtatt egne regler for ro og orden for Lilleby Borettslag.

ANSVAR – OMFANG

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre.

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, kjelker, redskaper eller lignende i trapperom og i ganger. Det fins i alminnelighet i kjelleren et spesielt rom for slike ting, og da skal det settes der. Ski og kjelker bør om sommeren kunne plasseres i kjellerbod eller i loftsbod.

Bilparkering må bare skje på oppmerkede/tildelte plasser innen borettslagets område.

Vern om plener og beplantninger.

Unngå mating av fugler og eventuelt andre dyr, da matrester som etterlates utendørs kan trekke rotter og mus til husene.

Balkonger og vinduer skal ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær, i hvert fall ikke på en slik måte at det er synlig utenfra.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.

Hovedinngangsdører samt dør til loft og kjeller skal alltid være låst.

RO I HUSET

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger.

Høy musikk og høyrøstet snakk bør ikke forekomme etter kl. 2200; vis hensyn overfor naboene.

Det er ikke tillatt for noen eier å drive musikkundervisning uten særskilt søknad til og tillatelse fra styret. Før styret gir samtykke til musikk- eller sangundervisning, vil spørsmålet bli forelagt dem som bor i nærheten av vedkommende leilighet.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks banking, boring og sliping, må ikke foregå på søn- og helligdager eller mellom kl. 2200 – 0700.

Alt restavfall skal pakkes godt inn før det kastes i restavfallskopp / container.

Papp, papir, miljøavfall og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass, finnes i nabolaget.

Beboer skal holde kjeller, loft, trapper og ganger rene.

Det er utarbeidet lister for renhold og disse skal følges.

C:\TobbDocKonv\tmpdokument.doc

VASKERI OG TØRKEPLASSER

Det er ikke tillatt å bruke vaskemaskinene etter kl 2200.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy for andre enn dem som bor i borettslaget.

Utendørs tørkeplass skal bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting.
Utendørs tørkeplass må ikke brukes søn- og helligdager.

Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken og bad åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstid, slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Sett ikke opp markiser, levegger, parabolantennner eller lignende før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på balkong.
Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann.
Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjeller- eller loftsboeder.

Takluker må være lukket når det er nedbør eller fare for nedbør.

BADEROM, WC, VANNKRANER

Eieren må passe på at kranene alltid er lukket når de ikke er i bruk.
Pass spesielt på at alle kraner er lukket og ikke blir åpnet mens vannet av en eller annen grunn kan være avstengt i forbindelse med reparasjon e.l.

Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir.
Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Dette kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

GRILLING PÅ VERANDA

Bruk av grill med grillkull og tennvæske må ikke forekomme på verandaen.
Bruk av elektrisk grill / gassgrill er tillatt.

HUNDEHOLD

Hund kan i spesielle tilfeller tillates etter styrets godkjenning.

Andelseier / beboer med førerhund eller tjenestehund (politi / vaktelskap) trenger ikke styrets godkjenning.

Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.
Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

PLIKTER – MISLIGHOLD

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge eieren å selge leiligheten.

Trondheim, april 2006
LILLEBY BORETTSLAG
Styret

C:\TobbDocKonv\tmpdokument.doc

Lilleby Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 439 412	1 999 788	1 487 850	1 479 555
Felleskostnader kapitaldel		701 856	0	653 441	768 800
Andre driftsinntekter	1	18 000	17 100	18 000	18 000
Sum driftsinntekter		2 159 268	2 016 888	2 159 291	2 266 355
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-13 254	-12 690	-12 690	-13 254
Styrehonorar		-94 000	-90 000	-90 000	-94 000
Forretningsfjrrerhonorar		-91 095	-88 089	-91 100	-94 100
Honorar administrative tjenester		-13 743	-8 058	-7 940	-13 800
Eksterne honorar	3	-19 313	-17 449	-12 700	-12 200
Kontingent boligbyggelag		-15 275	-13 500	-14 625	-15 750
Drifts- og serviceavtaler	4	-3 200	0	0	-3 200
Vaktmestertjenester		-104 486	-106 843	-98 000	-115 000
Renholdstjenester		-64 593	-55 227	-58 750	-68 500
Ljpende vedlikehold	5	-97 977	-4 260	-75 000	-80 000
Periodisk vedlikehold	6	-169 969	-504 230	-80 000	-1 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-258 288	-230 249	-248 160	-260 000
Forsikring		-220 349	-196 210	-212 400	-237 600
Kommunale tjenester og renovasjon		-254 283	-203 623	-206 200	-233 000
Eiendomsavgifter		-181 669	-178 242	-187 200	-191 000
Energi, felles		-44 720	-43 467	-45 200	-46 000
Andre driftsutgifter	7	-36 962	-17 170	-12 000	-9 996
Sum driftskostnader		-1 683 176	-1 769 306	-1 451 965	-2 487 400
DRIFTSRESULTAT		476 092	247 582	707 326	-221 045
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		13 037	23 972	15 000	12 000
Finanskostnader		-279 272	-249 095	-292 507	-313 600
Netto finansposter		-266 235	-225 123	-277 507	-301 600
Resultat frjr skattekostnad		209 857	22 459	429 819	-522 645
OrdinNrt resultat etter skatt		209 857	22 459	429 819	-522 645
i RSRESULTAT	8, 12	209 857	22 459	429 819	-522 645
Disponering av totalresultat:		209 857	22 459	429 819	-522 645
Overfjrt til annen egenkapital		209 857	22 459	0	0

Lilleby Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	6 951 520	6 951 520
Sum anleggsmidler		6 951 520	6 951 520
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	10	103 571	97 597
Mellomregning Klare Finans	10	30 264	10 450
Opptjente renter	10	13 037	23 972
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	132 731	531 982
Sum omløpsmidler		279 603	664 001
SUM EIENDELER		7 231 123	7 615 521

Lilleby Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	2 395 525	2 185 668
Sum egenkapital		2 399 525	2 189 668
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantel ³ n	13, 14	4 382 795	4 796 273
Borettsinnskudd	13, 15	199 500	199 500
Andre innskudd	13, 15	18 000	18 000
Sum langsiktig gjeld		4 600 295	5 013 773
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		133 441	330 364
Skyldig off. myndigheter		8 320	8 320
Forskudd kunder		25 670	10 450
P ³ l ³ pt l ³ ynn, honorarer og feriepenger		59 001	59 001
P ³ l ³ pte kostnader		4 872	3 945
Sum kortsiktig gjeld		231 303	412 079
Sum gjeld		4 831 598	5 425 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 231 123	7 615 521
Pantstillelser	13	4 582 295	4 995 773

Sted: _____, dato: _____

 d rjan VY mes
 Leder

 Eskild Voss Luteijn
 Styremedlem

 Kim Olve Breistrand
 Styremedlem

 Eline Kjrl Berg
 Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da inngående vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseiere og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2024	2023
Inntekt parkering	18 000	17 100
Sum andre inntekter	18 000	17 100

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	13 254	12 690
Sum personalkostnader	13 254	12 690

Samlet antall årverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 313	17 449
Sum eksterne honorarer	19 313	17 449

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om skadedyrbekjempelse	3 200	0
Sum drifts- og serviceavtaler	3 200	0

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	29 972	3 645
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	65 569	615
Reparasjon og vedlikehold uteområde	230	0
Reparasjon og vedlikehold annet	2 206	0
Sum vedlikehold	97 977	4 260

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	169 969	504 230
Sum periodisk vedlikehold	169 969	504 230

Periodisk vedlikehold gjelder installasjon av elbilladere og utskiftning av belysning i fellesarealer.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	25 635	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	9 200
Kostnader vedr. styrearbeid	650	0
Generalforsamling/ årsmøte	6 000	5 400
Bankgebyrer	684	647
Andre gebyrer	3 548	1 639
Hjemmeside/internett/TV-abo	445	284
Sum andre driftsutgifter	36 962	17 170

Leiekostnader gjelder kamerautstyr.

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	251 921	200 709
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	209 857	22 459
Opptak P n	0	450 000
Avdrag P n	-413 478	-421 246
i rets endring i disponible midler	-203 621	51 213
Disponible midler i periodens slutt	48 300	251 921
Disponible og merkn. midler justert for langsiktige avsetninger	48 300	251 921

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Tomter	Bygning	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	74 500	20 296	1 633 304	5 297 920
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	74 500	20 296	1 633 304	5 297 920
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	74 500	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	20 296	1 633 304	5 297 920
Antatt levetid i år :	5			

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 20-33%.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i 1955.

Rehabiliteringer er gjennomført til og med 2005.

Note 10 - UTEST; ENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	20	20
Bankinnskudd	132 711	531 962
Sum bankinnskudd	132 731	531 982

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	2 189 668	2 167 210
Andelskapital 01.01	4 000	4 000
Andelskapital 31.12	4 000	4 000
Annen egenkapital 01.01	2 185 668	2 163 210
; rets resultat	209 857	22 459
Annen egenkapital 31.12	2 395 525	2 185 668
SUM EGENKAPITAL 31.12	2 399 525	2 189 668

Andelskapitalen er kr 4 000,- fordelt p³ 40 andeler = kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	6 951 520
Restgjeld 31.12	4 582 295

P³ lydende pantstillelser var kr 7 199 500,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Form ³ l:	vedlikehold (reparere/bytte skorstein)	Rijrfornyng	
L ³ nenummer:	90517331472	90517310718	90517310726
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2023	2022	2022
Rentesats:	5.95 %	5.95 %	5.95 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.02.2025	30.12.2046	30.12.2028
Opprinnelig l ³ nebeln ^p :	450 000	2 500 000	2 713 024
L ³ nesaldo 01.01:	439 362	2 360 321	1 996 590
Avdrag i perioden:	8 699	50 497	354 282
L ³ nesaldo 31.12:	430 663	2 309 824	1 642 308
Saldo 5 ³ r frem i tid:	0	2 010 916	0

PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 90517310718	4	67 357	269 428
	1	65 279	65 279
	10	59 433	594 330
	8	58 491	467 928
	3	57 354	172 062
	1	56 315	56 315
	8	54 204	433 632
	2	52 061	104 122
	2	51 119	102 238
	1	44 493	44 493
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 90517310726	4	47 892	191 568
	1	46 414	46 414
	10	42 257	422 570
	8	41 588	332 704
	3	40 779	122 337
	1	40 041	40 041
	8	38 540	308 320
	2	37 016	74 032
	2	36 346	72 692
	1	31 635	31 635
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 90517331472	4	12 559	50 236
	1	12 171	12 171
	10	11 081	110 810
	8	10 906	87 248
	3	10 694	32 082
	1	10 500	10 500

PANTE- OG GJELDSBREVSL; N

8	10 106	80 848
2	9 707	19 414
2	9 531	19 062
1	8 296	8 296

Note 15 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	199 500	199 500
Andre innskudd	18 000	18 000
Sum innskudd	217 500	217 500

Resultat og balanse med noter for Lilleby Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lilleby Borettslag

Styreleder	Ørjan Værnes (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Kim Olve Breistrand (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Eline Kjøl Berg (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Eskild Voss Luteijn (sign.)	12.03.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LILLEBY BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LILLEBY BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfylles årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

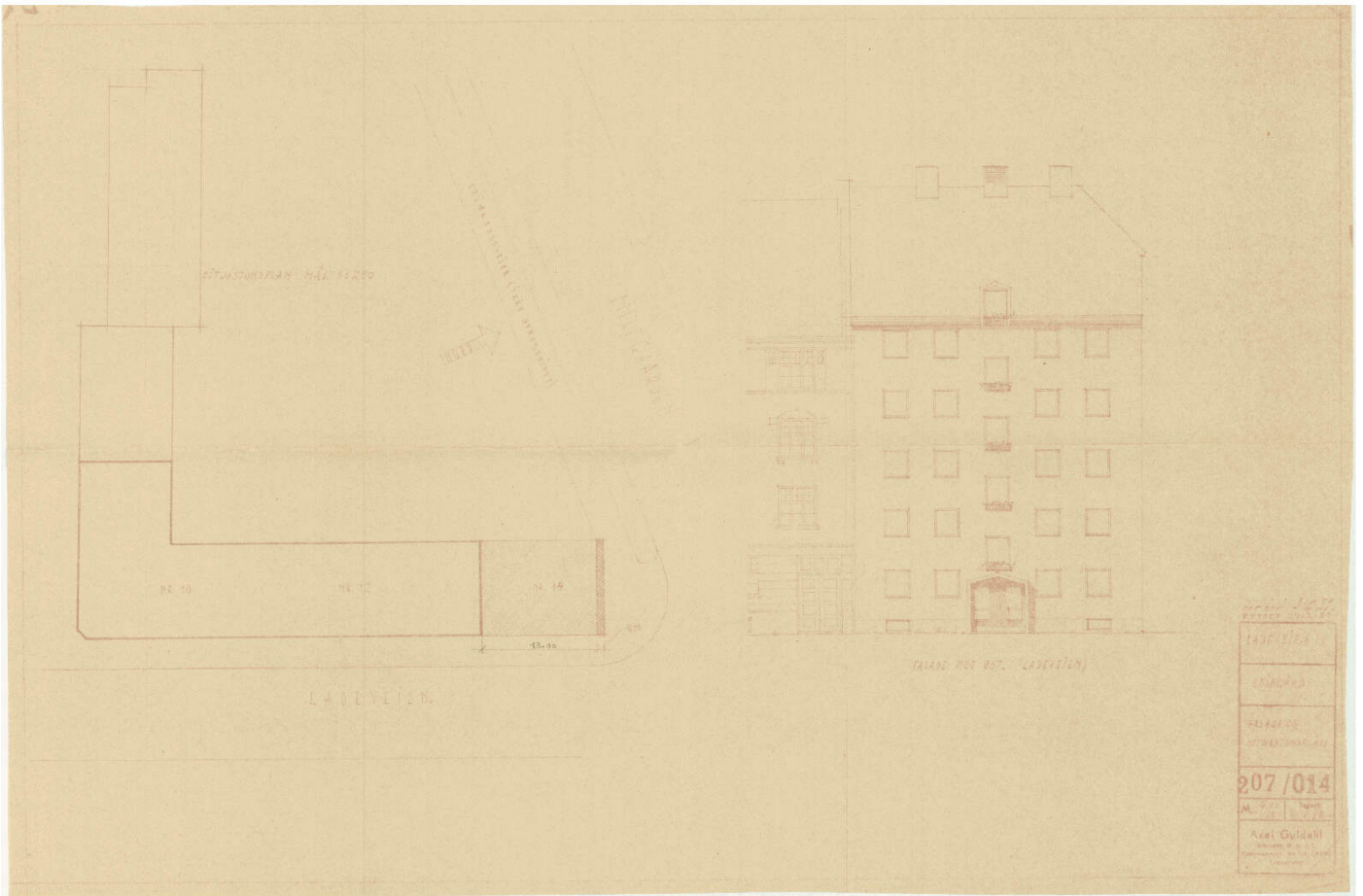
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

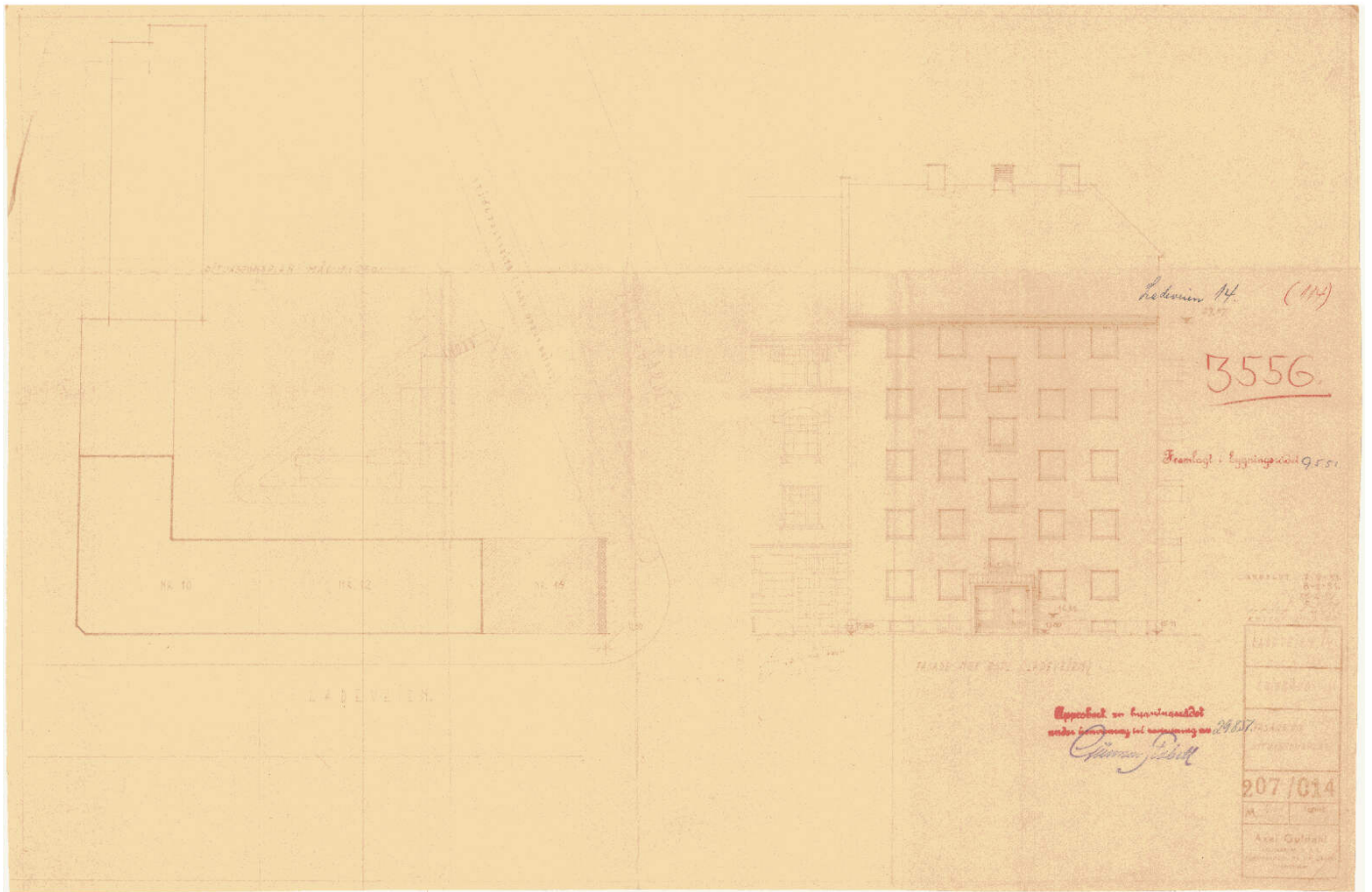
BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

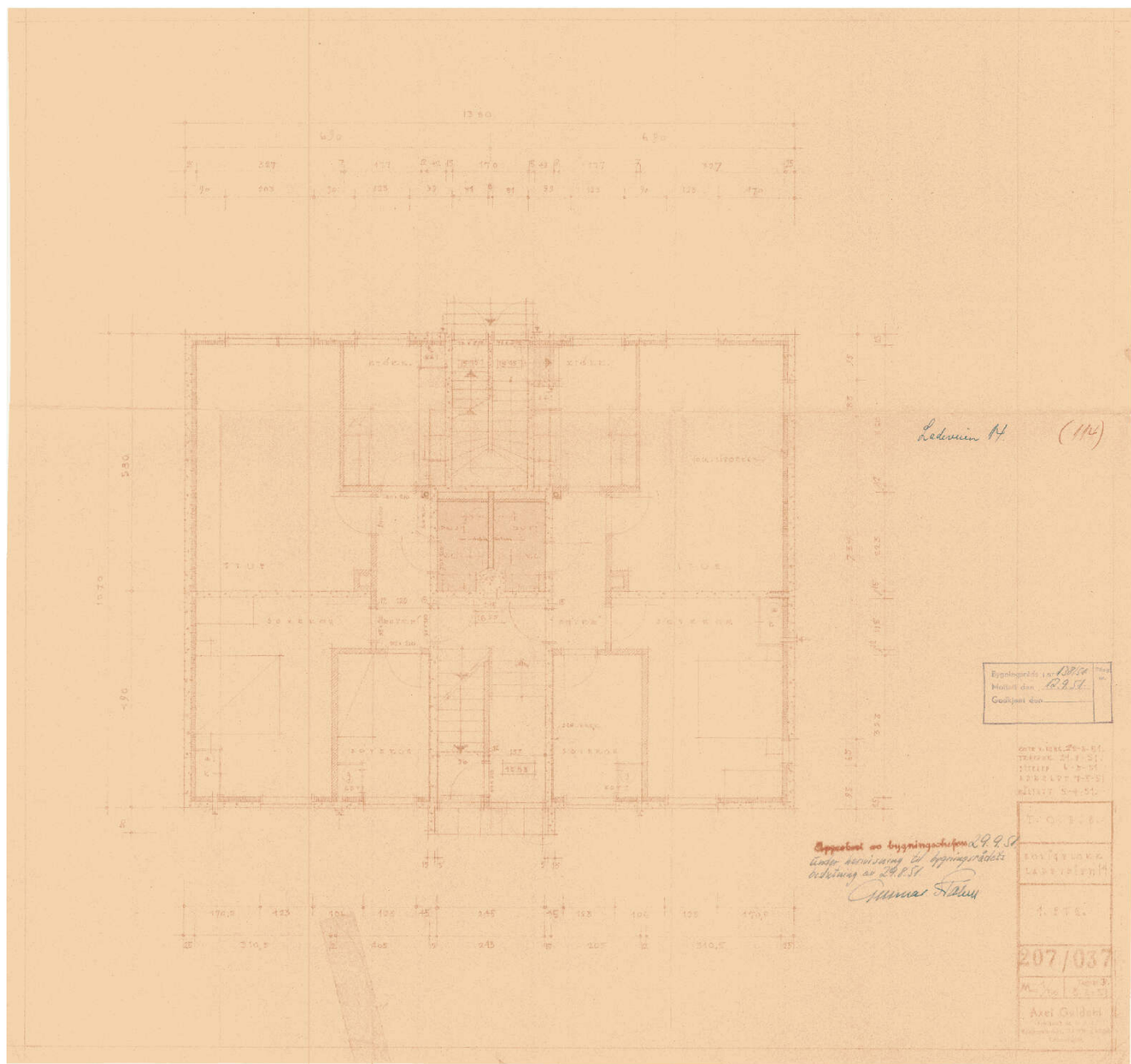


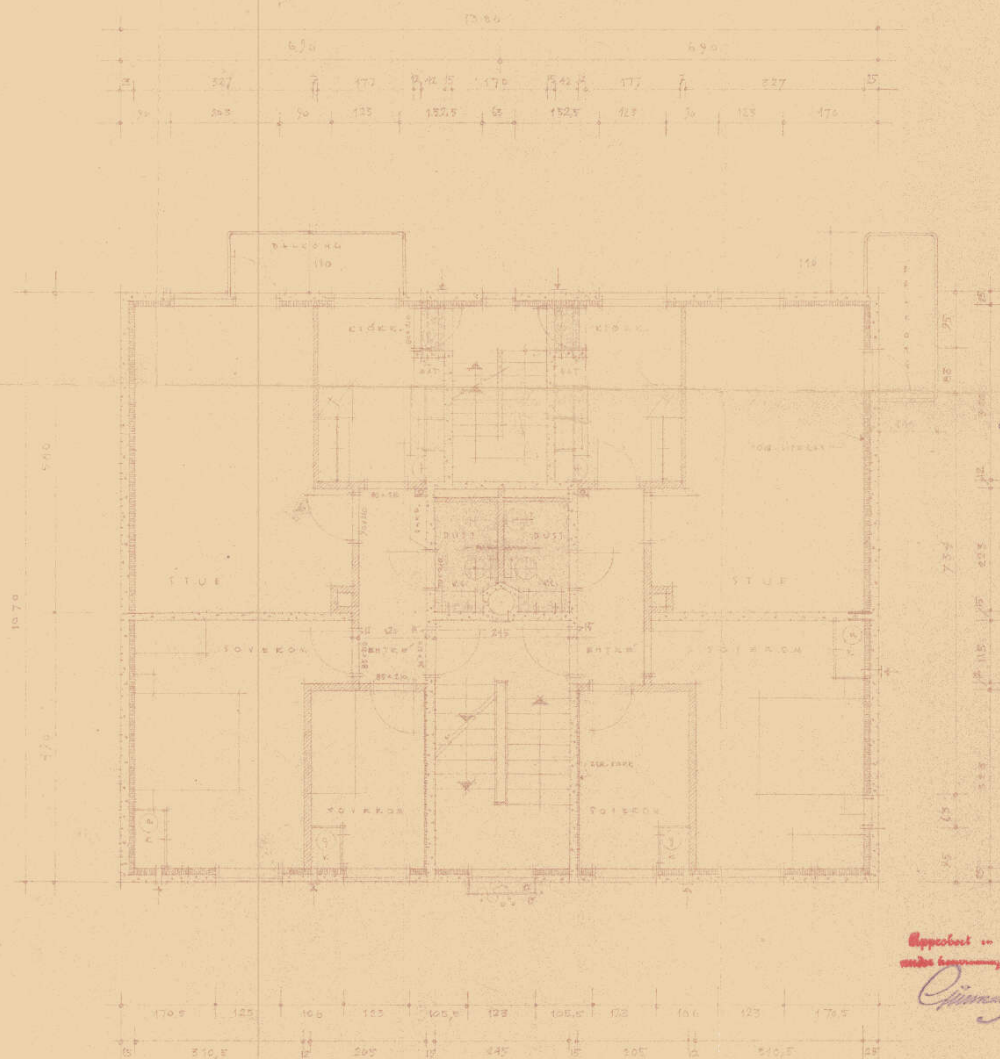
Jm 34/51

Approbert av byggnadsrådet 28.2.51

Örnsten







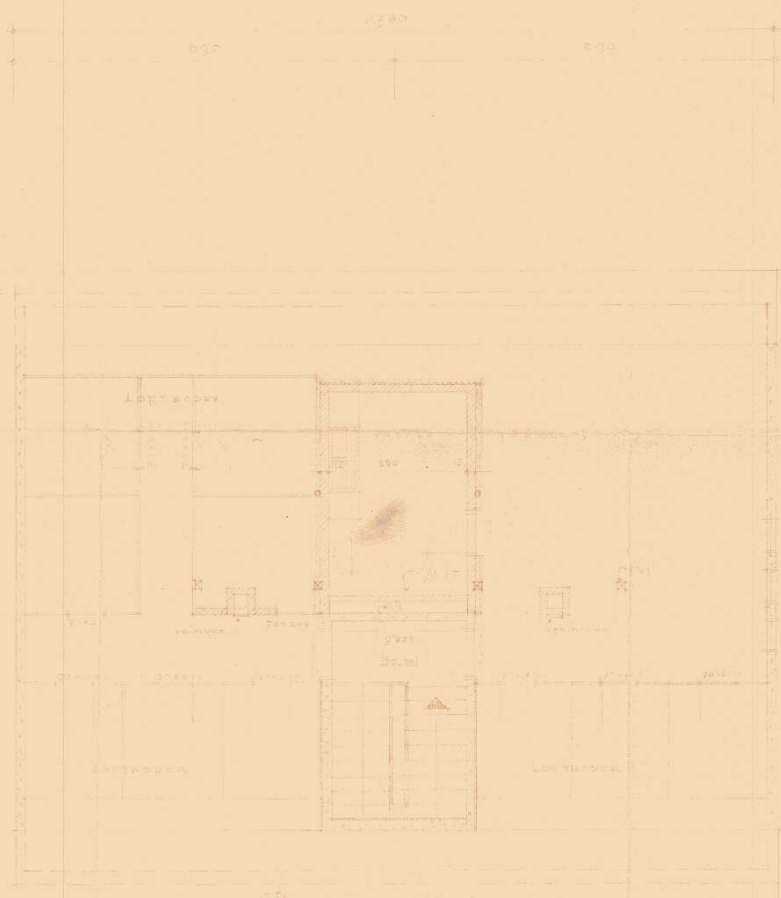
Ledger 14

(114)

Approved in handwriting of
under Government of building on 24.2.31.

Ernest Fabell

BACKING TO FLOOR
PERMIT TO BUILD
RECEIVED 2-4-31
T. O. I. E.
TOILET ROOM
LADY TOILET
2-5. 114.
207/047
M. 1/50
5-4-31
Arch. Guldani
Architect 24.2.31
Transcript



Andetrum 14 (114)

Fremlagt i Bygningsskud 9. 5. 57.

Godkendt af Bygningsskud
under fornyning til bestemmelse af 29. 8. 57.
Ernst Fabell

Bygningsskud	
Dato: 9. 5. 57	
Til: 14	
Forslag nr. 114	
Løb nr. 114	
207/038	
M. A. 114	
M. A. 114	
M. A. 114	

matr.nr. 47/50

Byggemelding

for alle meldepliktige arbeider i samsvar med byggelovens § 131.

Meldingen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig utgreiing for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet, og være ledsaget av de vedlegg som kreves i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Meldingen sendes til bygningssjefens kontor.

Til Bygningsrådet i Trondheim.

I medhold av byggelovens § 131 meldes herved at det på matr. nr. **14**

Ladeveien. aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Nybygg av leiegård, 40 leiligheter.

Trondheim, den **1. februar** **1945**

Trondheim og Omegn
Bolig- og Bygdelag (BOBB)

Byggherre:

(egenhendt)

Anmelder: **Arkitekt Axel Guldahl,**

Adresse:

Ø. Fagernes gt. 2a. Tel. 26935.

Adresse: **Kjøpmannsgt. 34.**

Ansvarshavende:

Tilsettes senere.

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i byggeloven kreves opplyst:
§ 132, passus 1 a.

Tomtas størrelse **6.300 m²** m²

Eldre bebyggelses areal **600. m²** m²

Nye bygningers areal **639. "** m²

§ 132, passus 1 b. Etternevnte tegninger legges ved:

207/008 + 022.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dep. forskrifter kapt. XXII.)

Fset leire.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloak og vanntilførsel:

Tilknyttes kommunens hovedledninger.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo legges ved):

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Kfr. situasjonsplanen.

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:

3 m tilbaketrekning mot Stiklestadveien.

§ 66, passus 3. Søkelframspring: 0

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

1 balkong pr. leilighet, 1,2 m fremspring.

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

Kfr. plan av 1. etasje.

- § 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
Oppbygg over samtlige trapperom.
- § 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
- § 89 og 113. Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
Armert betong.
- § 81. Isolasjon: 10 cm Siporex.
- § 87. Takteking: Skifer.
(Se dept. forskrifter kapt. XI.)
- § 89–92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
Trappebredde 1,15 m, inntr. 0,27, opptr. 0,17 m
- § 99–103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV.)
- § 104–107. Etasjehøgder, rommenes gulvflate og lysareal:
Kfr. planer og snittegninger.
- § 108. Rom for vask og tørking av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
Kfr. planer.
- § 109. Klosetter:
1 stk. pr. leilighet.
- § 148. Innhegning: Hekk
Ytterligere opplysninger
Gjeldende servitutter:
De for området gjeldende.

Sendes helserådet.

Trondheim bygningssjefkontor, den 11. februar 1950.

Luge Maato

Bygningsinspektør.

Ad: Ladeveien 14.

Går tilbake til bygningsrådet.

En har følgende å bemerke:

Kjøkken, w.c. og bad ventileres ved lyre ført over tak.

Det samme gjelder også vaskerommene.

Loft- og kjellerboder må ventileres effektivt. Dette gjelder i særlig grad underkjelleren.

Det fremgår ikke av tegningen hvor søppelrommet i den vestlige del av bygningen tenkes anlagt. En går ut fra at det skal anlegges på samme måte som de øvrige søppelrom og at det skal legges hvor bodene 7 og 8 nu er inntegnet i underkjelleren (kfr. 207/015). Da det heller ikke foreligger noen detaljtegning av søppelrommet, vil en nevne at det må utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Søppelsjaktens diameter må være 45 cm. Istedet for bod 7 og 8 som faller bort må disse erstattes annet sted.

Trondheim helseråd, 17/2 1950.

A. Överland

A. Överland
kst.

P. Gjøn

P. Gjøn
helseinspektör

Skjønnhetsrådet finner i og for seg ikke noe å bemerke til de framlagte planer, men kan ikke bedømme nybyggets forhold til den eksisterende bebyggelse, da denne ikke er opptegnet i forbindelse med fasadene. De to nederste balkonger i den østlige del av blokken mot Stiklestadveien bør sløyfes.

Trondheim skjønnhetsråd, den 17. februar 1950.

Emmas Stabell

Str/AK.

T.B.S.jnr. 13/50.

47/
50.

Sendes Trondheim bygningsråd.

For blokken mot Stiklestadveien anbefales dispensasjon fra bygningslovens § 89 pkt. 1 og fra Trondheim vedtekt til bygningslovens § 93, pkt. 2 på betingelse av at dørene fra trappe-rommene til kjeller og loft og fra vaskerommet til loft utføres som selvlukkende branndører. For blokken mot Ladeveien anbefales dispensasjon fra samme bestemmelser på samme vilkår og dessuten på betingelse av at det i 4. og 5. etasje i den søndre leilighet anordnes balkonger mot gaten.

Trondheim brannstyre, den 24. februar 1950.

Peter Strömsheim.
(sign.)

Sendes den tekniske rådmann.

Etter brannstyrets erklæring av 24/2-50 og på vilkår som der er satt, vil bygningsrådet anbefale at det gis dispensasjon fra bygningslovens § 89, punkt 2, for adgang bare til en trapp for leilighetene over 3dje etasje, samt fra Trondheims vedtekt til bygningslovens § 93, for takets utførelse i tre.

Trondheim bygningsråd, den 1. mars 1950.

Olav Hagen

Da departementet i følge skriv av 2/5-50 ikke har funnet å kunne meddele den omsøkt dispensasjon fra bygningslovens § 89 og § 93, kan bygningsrådet ikke godkjenne planene i den foreliggende form. En viser forøvrig til helserådets påtegning av 17/2-50 og skjønnhetsrådets uttalelse av 17/2-50.

Trondheim bygningsråd, den 10. mai 1950.

R. P. Rasmussen

5813

N J.nr. 47/50

Byggemelding

for alle meldepliktige arbeider i samsvar med byggelovens § 131.

Meldingen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig utgreiing for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet, og være ledsaget av de vedlegg som kreves i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Meldingen sendes til bygningssjefens kontor.

Til Bygningsrådet i Trondheim.

I medhold av byggelovens § 131 meldes herved at det på matr. nr. 14

Ladeveien aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Nybygg av leiegård inneholdende 10 leiligheter.

Trondheim, den 2.5. 1951

Byggherre: Trondheim og Omegn
Bolig- og Byggelag (TOBB)
(egenhändig underforret)

Anmelder: Arkitekt Axel Guldahl

Adresse:

Adresse: Kjøbmandsgaten 34

Ansvarshavende: Tilsettes senere.

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i byggeloven kreves opplyst:
§ 132, passus 1 a.

Tomtas størrelse m²

Eldre bebyggelses areal m²

Nye bygningers areal 147,66 m²

§ 132, passus 1 b. Etternevnte tegninger legges ved:

Planer av samtlige etasjer og snitt i m.1:50. Videre
fasader i m.1:100 og situasjonsplan i m.1:1000.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dep. forskrifter kapt. XXII.)

Leire.Cfr.utførte grunnboringer.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloak og vanntilførsel:

Tilknyttes kommunens hovedledninger.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo legges ved):

Naboer vil bli varslet før arbeidet settes igang.

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Cfr.situasjonsplanen.

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

1 balkong pr.leilighet,1,2m.framspring.

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

Cfr.planen.

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Cfr.situasjonsplanen.

§ 89 og 113. Byggematerialets art og veggens konstruksjon:

Armert beton.Utv.betonvegger isoleres på innv.side med 10cm.Siporex.Alle lettvegger av $\frac{1}{2}$ stens tegl.

§ 81. Utv.vegger i kjeller mot tereng sementslemmes og Isolasjon: smøres 2 gngr.med Goudron.Alle teglstensvegger i kjeller stilles på asfaltpapp.

§ 87. Takteking:1"bordtak hvorover asfaltpapp og skifer.
(Se dept. forskrifter kapt. XI.)

§ 89-92. Innvendige trappers bredde og stigningforhold:

Trappebredde 115cm.Opptrinn/inntrinn 17,5/27cm,
Bitrapp 80cm.Opptrinn/inntrinn 19,6/23,5cm.

§ 99-103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:

(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV.)

Elektrisk oppvarming.2 stk.1 x 1 stens piper hvortil er knyttet 5 stk.ovner pr.pipe.Alle kjøkken,bad med w.c.samt kott får forskriftsmessig ventilasjon.

§ 104-107. Etasjehøgder, rommenes golvflate og lysareal:

Fri høyde i alle etasjer 2,50m.Samtliges rom får lysareal som overstiger 10% av de resp.golvareal.

§ 108. Rom for vask og tørking av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

Cfr.kjeller og loftsplan.

§ 109. Klosetter:

1 stk.pr.leilighet.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger

Gjeldende servitutter:

Sendes den tekniske rådmann.

Bygningsrådet vil anbefale at det gis dispensasjon for utførelse av tak over 5te etasje av tre på vilkår som satt av brannstyret i påtegning av 24/2-50.

Trondheim bygningsråd, den 9. mai 1951.

C. Munar Asbj.

Sendes helserådet.

Trondheim bygningssjefkontro, den 28. juli 1951.

C. Munar Asbj.

Ad: Ladeveien 14.

Sendes Trondheim bygningssjefskontor.

Söppelrommet må som tidligere anført skaffes egen inngang.

Loftsbodene må ventileres.

Trondheim helseråd, 1/8 1951.

Bj. Rogan
Bj. Rogan
kst. stadsfysikus

Etter departementets dispensasjon av 13/7-51 og på vilkår som der er satt, samt etter erklæring fra sivilforsvarets sjef angående sløyfing av tilfluktsrom og helserådets uttalelse av 1/8-50 godkjennes planene under forutsetning av at söppelrommet skaffes egen inngang. Arbeidet må utføres i samsvar med lov og forskrifter og konstruksjonstegninger og beregninger innsendes i god tid for kontroll.

Trondheim bygningsråd, den 29^a august 1951.

Oluf S. Rønning

, den 6. mai 1950.

47/
50.

Herr arkitekt Axel Guldahl,
h e r .

Ang. bebyggelse av nr. 14, Ladeveien.

Deres søknad av 14/2-1950 om dispensasjon fra bygningslovens § 89 og § 93 i forbindelse med anmeldelse av 1/2-1950 om oppførelse av boligblokk på forannevnte eiendom, ble med brannstyrets anbefaling av 24/2-1950 og bygningsrådets ditto av 1/3-1950 gjennom formannskapet oversendt departementet.

En har i dag mottatt departementets svar av 2/5-1950, sålydende:

"Saken har vært forelagt departementets branntekniske konsulent, som i brev hit den 14. april 1950 rår departementet fra å innvilge søknaden.
"Departementet slutter seg hertil og finner således ikke å kunne meddele den søkte dispensasjon fra bygningslovens § 89, pkt. 2, samt fra vedtekt for Trondheim til bygningslovens § 93 for oppføring av boligbygg på ovennevnte eiendom."

Etter dette kan bygningsrådet ikke godkjenne planene i den foreliggende form.

Emner Stat.

, den 12. mai 1950.

47/50

Herr arkitekt Axel Guldahl,
Kjøpmannsgt. 34,
h e r .

Ang. bebyggelse av nr. 14, Ladeveien.

Idet en viser til skriv av 6. ds. skal meddeles
at bygningsrådet behandlet ovennevnte sak på møtet den 10. ds.
med beslutning:

"Da departementet i følge skriv av 2/5-50 ikke har
funnet å kunne meddele den omsøkte dispensasjon fra
bygningslovens § 89 og § 93, kan bygningsrådet ikke
godkjenne planene i den foreliggende form. En viser
forøvrig til helserådets påtegning av 17/2-50 og skjønn-
hetsrådets uttalelse av 17/2-50."

Avskrift av helserådets uttalelse av 17/2-50 og skjønn-
hetsrådets uttalelse av 17/2-50 legges ved.

Sumner Ståbel

, den 28. april 1951.

47/
50.

Herr arkitekt Axel Guldahl,
h e r .

Ang. de anmeldte boligblokker på a) nr. 9, Stiklestadveien
b) " 14, Ladeveien.

De forannevnte blokker ligger på hvert sitt matrikelnummer, og det må derfor innsendes anmeldelse på hver enkelt blokk med samtlige tegninger vedkommende blokken, f.eks. særskilt snitt for hvert blokk og alle fasader, samt situasjonsplan hvor blokken er merket. Disse tegninger må alle være merket med samme dato.

Tidligere innsendt anmeldelse har jo vært i departementet for dispensasjon, som ble nektet. De rettede tegninger må selvfølgelig sendes inn til departementet med fornyet dispensasjonsandragende på de nye forutsetninger.

Det må søkes om dispensasjon for:

- a) Blokken på Stiklestadveien 9 er forutsatt oppført med tak av tre over 5. etasje. Etter vedtektene skal taket være ildfast. Det må derfor søkes om dispensasjon fra Trondheims vedtekt til bygningslovens § 93, punkt 3 for utførelse i tre. Dessuten må det for denne blokk søkes om dispensasjon bygningslovens § 89, punkt 2, for adgang bare til 1 trapp for leilighetene i 4. etasje.
- b) Blokken på Ladeveien 14 har 2 trapper til 5. etasje, men taket er tenkt utført av tre. For denne blokk må det derfor søkes om dispensasjon fra Trondheims vedtekt til bygningslovens § 93, punkt 3, for utførelse av taket i tre.

Når det søkes om dispensasjon, skal det redogjøres for grunnen til at man søker.

Emmar Kibben

11/6/51.
, den 28. april 1951.

Trondheim og Omegn Bolig- og Byggeslag,
herr forretningsfører Skaugvold,
h e r .

Deres skriv av 17. april d.å.
med forespørsel om kjellerdybde for fundamentering for
de prosjekterte boligblokker på Ladeveien 14 og Stikle-
stadveien 9, ble behandlet av bygningsrådet på møtet den
25. ds. med beslutning:

"Bygningsrådet setter utgravningsdybden for
"kjeller for bebyggelse av nr. 14, Ladeveien
"og nr. 9, Stiklestadveien til 2.50 meter under
"ferdig fortau."

Cremer Hansen

, den 31. juli 1951.

Ad.

47/50

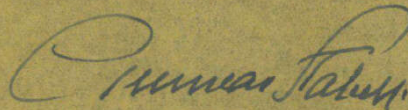
Trondheim og Omegn Bolig og Byggelag,
H e r.

Vedr. boligblokk Ladeveien 14.

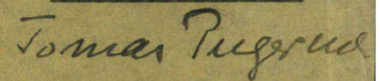
En har fra Dem 30. ds. mottatt i original skriv fra Trøndelag Sivilforsvarsdistrikt av 27.7. d.å., hvor De fra sjefen for Sivilforsvaret meddeles dispensasjon m.h.t. innredning av tilfluktsrom i ovennevnte bygg.

Vi har tillatt oss å ta avskrift av skrivet for vårt arkiv, idet originalen følger vedlagt i retur.

./.



Gunnar Stabell.



Tomas Pugerud.

Tobb,
h e r .

Ad. 47/
50

Ang. nr. 14, Ladeveien. Boligblokk med 10 leiligheter.

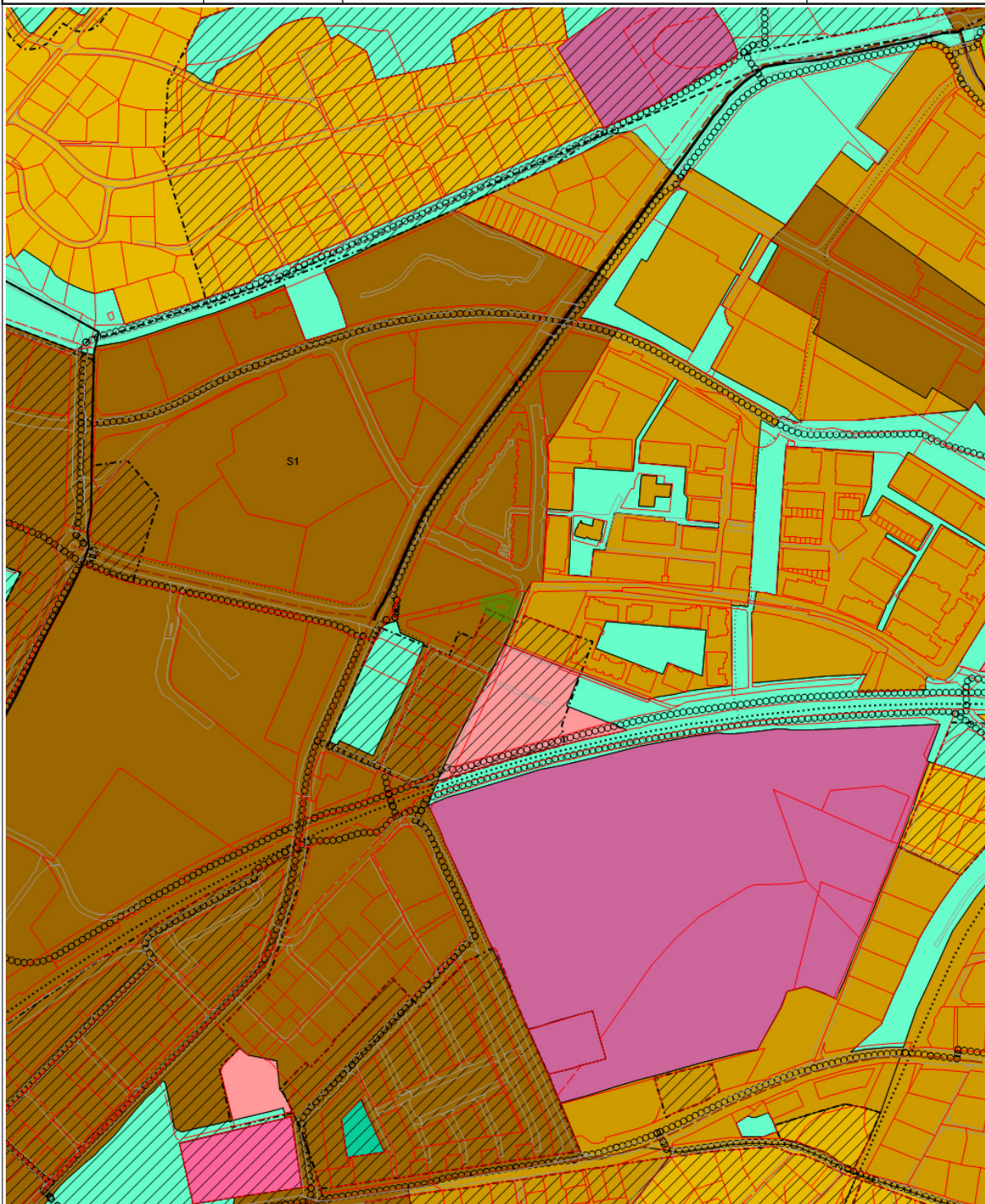
Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for samtlige leiligheter.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 24. oktober 1953.

Juge Haals

Trondheim bygningsseksjon

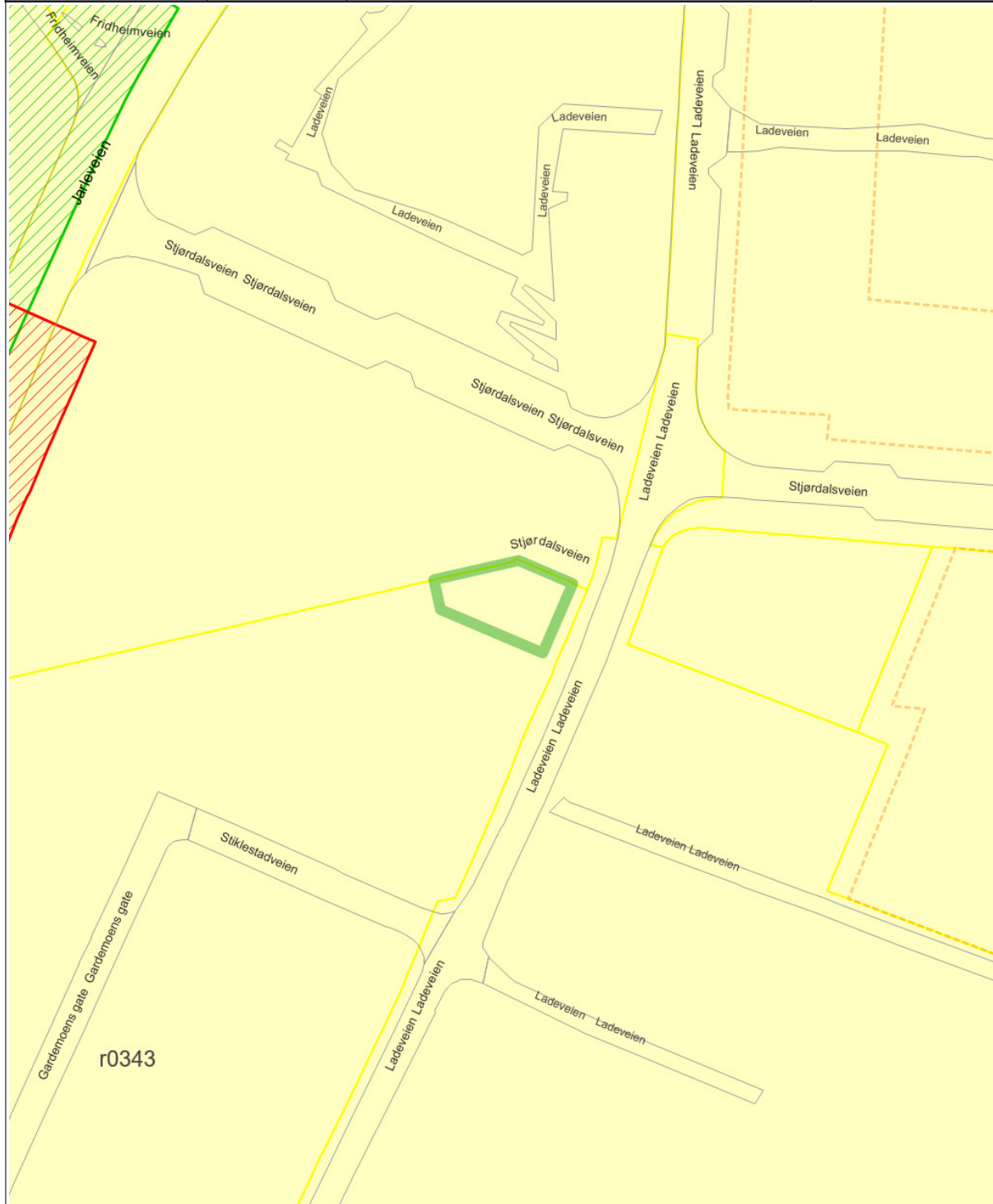
 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 47	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Ladeveien 14 7066 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon		Bestemmelsesområde #4 Sjøbad Strandveikaia		Bestemmelsesområde #12 Bynaturpark
	Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Jernbane - på bakken		Jernbane - bro
	Kollektivtrase		Hovedveg		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 1		Byggesone 2		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting		Idrettsanlegg
	Grav og urnelund		Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur

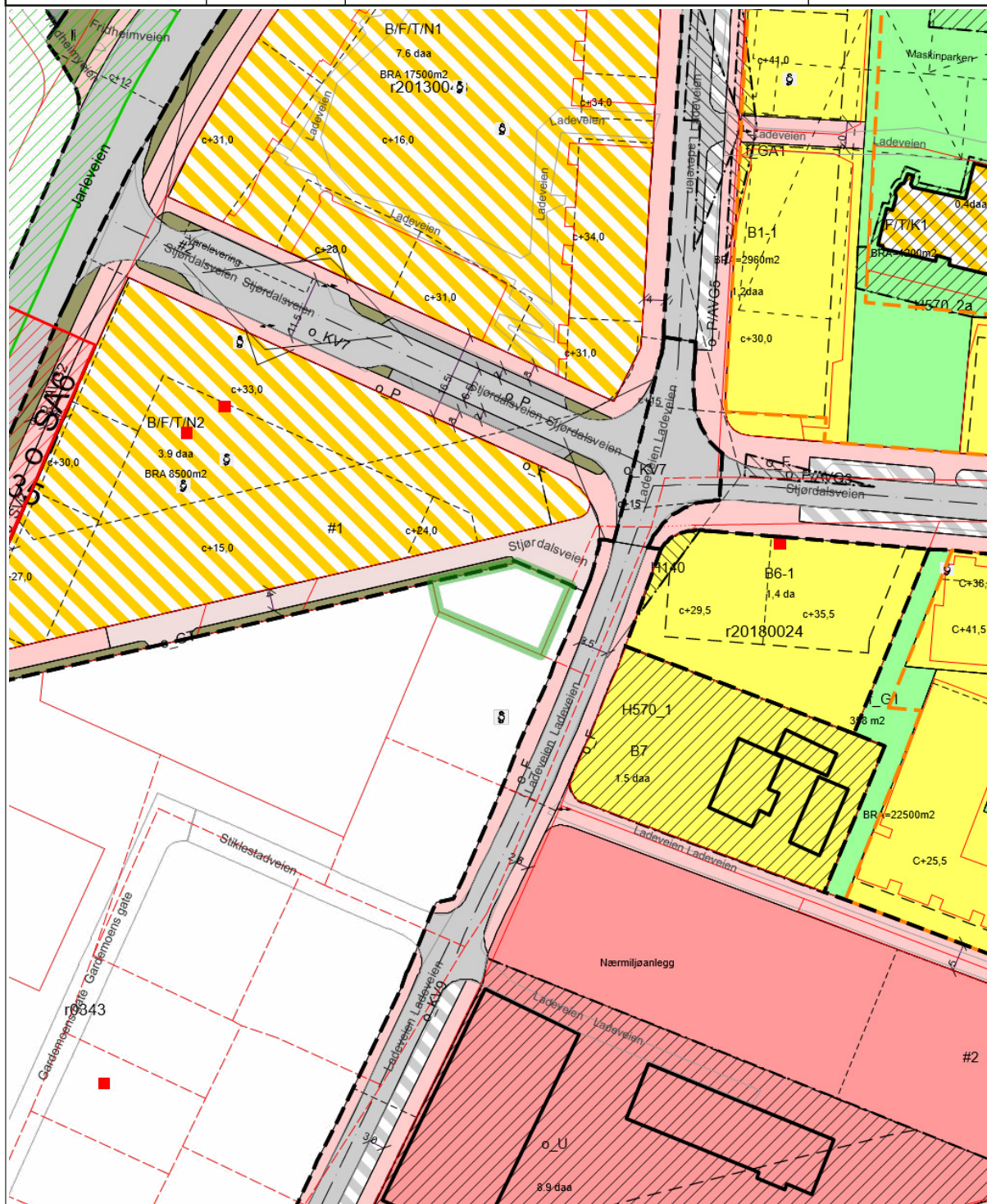
 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 47	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Ladeveien 14 7066 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

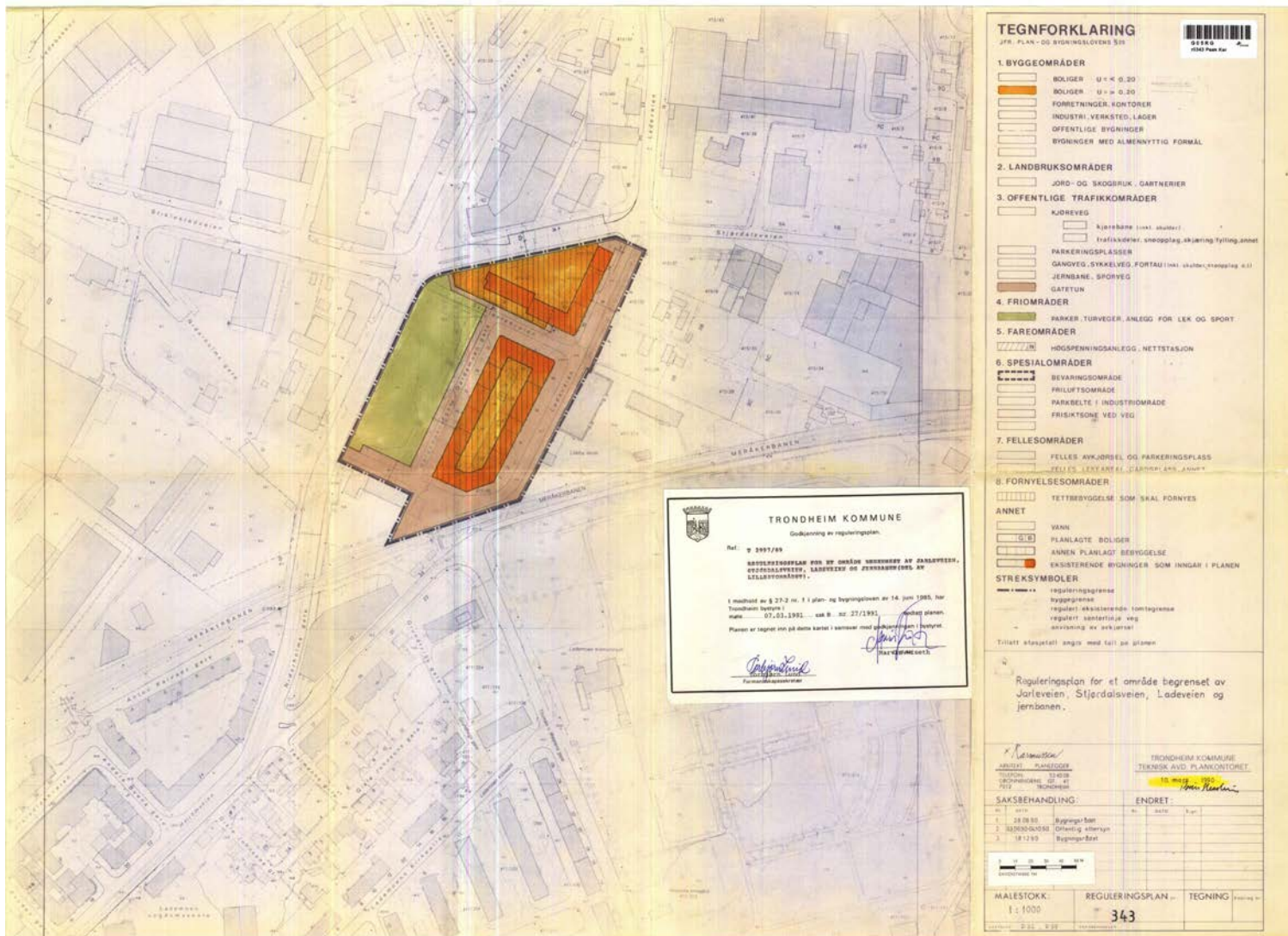
	Veg		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde igangsatt
	RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		

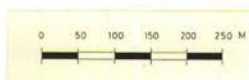
 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 47	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Ladeveien 14 7066 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Eiendomsgrense fiktiv
	Veg		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		Avslag dispensasjon
	RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Stengning av avkjørsel		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggegrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert støyskjerm
	Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde		Kjøreveg
	RpBestemmelseOmråde		Bevaring kulturmiljø		Frisikt
	Boligbebyggelse		Boligbebyggelse- blokkbebyggelse		Undervisning
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Veg		Kjøreveg
	Fortau		Gatetun		Gang-/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate		Sykkelveg/-felt		Annen vegggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		Turveg
	Park		RpFormålGrense		RpGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense		RpBestemmelseOmråde
	Parkering		Parkeringshus/-anlegg		





TRONDHEIM KOMMUNE

R343

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV
DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):

ARKIVNR.	VEDTAK	TEKST
402	04.09.47	Industriområdet nord for Meråkerbanen.
585	17.09.59	Reguleringsplan for kvartalet Jarleveien - Stiklestadveien - Gardemoen gate - eiendommen Fagervang.
602	18.04.61	Omregulering av eiendommen Fagervang m. fl. fra industriområde til boligområde.
634	21.02.63	Reguleringsplan for området Jarleveien - Lade alle - Bygrensen - Stjerdalsveien.
1148 B	11.11.70	Reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser for Stjerdalsvegen øst for Ladevegen - Ladebekken gate øst for Jarleveien med bebyggelsesplan for Beras Maskin A/S i ladevegen nr. 9 og 11.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE
BEGRENSET AV JARLEVEIEN, STJØRDALSVEIEN, LADEVEIEN OG
JERNBANEN, TRONDHEIM.

Dato på plankartet: 10.03.90

Dato for siste revisjon av planen:

Dato for bystyrets vedtak: 07.03.91

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende regu-
leringsbestemmelser er:

1. Å tilrettelegge for opparbeiding av uteområder og gater til lek, opphold og ferdsel, etter mer detaljerte opparbeidelsesplaner i overensstemmelse med "Miljøplan for Lilleby" datert 17.02.88 med senere revisjoner, merket plankontoret, Bolig- og Byfornyelsesseksjonen.
2. Å tilrettelegge for effektiv og kontrollert byfornyelse gjennom de hjemler som bl.a. reguleringsformålet "Fornyelsesområde" gir.
3. Å an vise løsning på parkeringsproblemet i området.

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

- Offentlige trafikkområder
- Friområde
- Fornyelsesområde

1. Offentlige trafikkområder.

Området regulert til gatetun forutsettes innrettet og inndelt etter nærmere angivelse på opparbeidelsesplan. Gatetunområdet skal primært gi bedre forhold for gående/lekende enn idag, og innrettes med parkering bare i den utstrekning dette hensyn ikke blir skadelidende.

Parkering for beboerne og berørte i området skal skje på merkede parkeringsplasser innenfor areal regulert til gatetun og inne i kvartalet mot Stjørdalsveien.

2. Friområde:

Område regulert til friområde skal nyttes til park og lekeplass som vist på planen.

Bygningsrådet kan her tillate oppføring av mindre bygninger som paviljong og lekeplass.

3. Fornyelsesområde.

3.1 Eksisterende boligbebyggelse.

Bebyggelsen skal primært nyttes til boligformål. Innenfor boligareal i 1. etasje kan det også innredes for mindre forretninger, verksteder og boligsupplerende funksjoner i den grad det ikke er til sjenanse for bomiljøet. Bruksendring av eksisterende boliger vurderes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

3.2. Fornyelsesformål.

Eksisterende bebyggelse skal fornyes til 30- års standard. 30- års standard er definert i Byfornyelsesprogrammet for Trondheim kommune av 26.06.80. Fornyelsen skal skje som rehabilitering av eksisterende bygninger.

3.3. Ny bebyggelse etter brann/riving.

Ved gjenreising etter brann eller nødvendig riving skal bebyggelsen ha gesmimshøyde tilsvarende den bygning den erstatter. Bygningsrådet kan påby mindre høyde dersom forholdene tilsier det.

Takvinkel skal være som på eksisterende bygniger. Fasadekledning og- karakter skal være plan og tilpasset eksisterende bygningers pussende vegger. Material- bruk og utforming av fasade, samt farger, skal harmonere med gjenværende bygninger.

Ny bebyggelse skal utformes som sammenhengende i samsvar med plankartet.

4. Fellesbestemmelser.

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av Bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



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 14
7066 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Lerstadgrind

Telefon: 476 32 249
E-post: thomas.lerstadgrind@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre