STJØRDALSVEIEN 9

PRIVATMEGLEREN

Stjørdalsveien 9
7066 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2017
BRA: 54 m^2
BRA-i: 43 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	0	0	0

Supertakst
GNR: 415 BNR: 234 SNR: 71
Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Stjørdalsveien 9
7066 Trondheim

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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/30440

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.4.2025

Rapportdato
7.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ngk Invest AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**



Egne premisser:

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

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Stjørdalsveien 9, 7066 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	415	Bruksnr:	234	Festenr:	
Seksjonsnr:	71	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2017**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighetsbygg oppført med hovedkonstruksjon og etasjeskillere av betong. Utvendig fasade består av fasadeplater og pussede murflater. Vinduer med 3-lags glass. Flatt tak antatt tekket med papp.

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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten 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 boenheten. 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 tilleggsinformasjon. 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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	54	43	11	0	5
Totalt m²	**54**	**43**	**11**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
6. etasje	43	43	0	Entre, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.	
Totalt m²	**43**	**43**	**0**		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er utkraget balkong med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er fjernet flis på gulv på balkong og lagt trefliser.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Heve skyvdør på stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, 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	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.4 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**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Integrerte hvitevarer: koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøle og fryseskap.
Det er komfyrvakt og vannstoppesystem

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over kokesone.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak tilkoblet sentral, sprinkler og brannslukker i gang.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
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.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Fordelerskap er plassert på bad.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
El-skap plassert i gang og det er automatsikringer i skapet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Det er vannbåren varme til radiator.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon som styres vi kjøkkenvifte.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2017	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv med varme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

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?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Dusjhjørne med innfellbare dusjvegger og garnityr, servantskap med servant, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk tilkoblet boenheten.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

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-0**
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

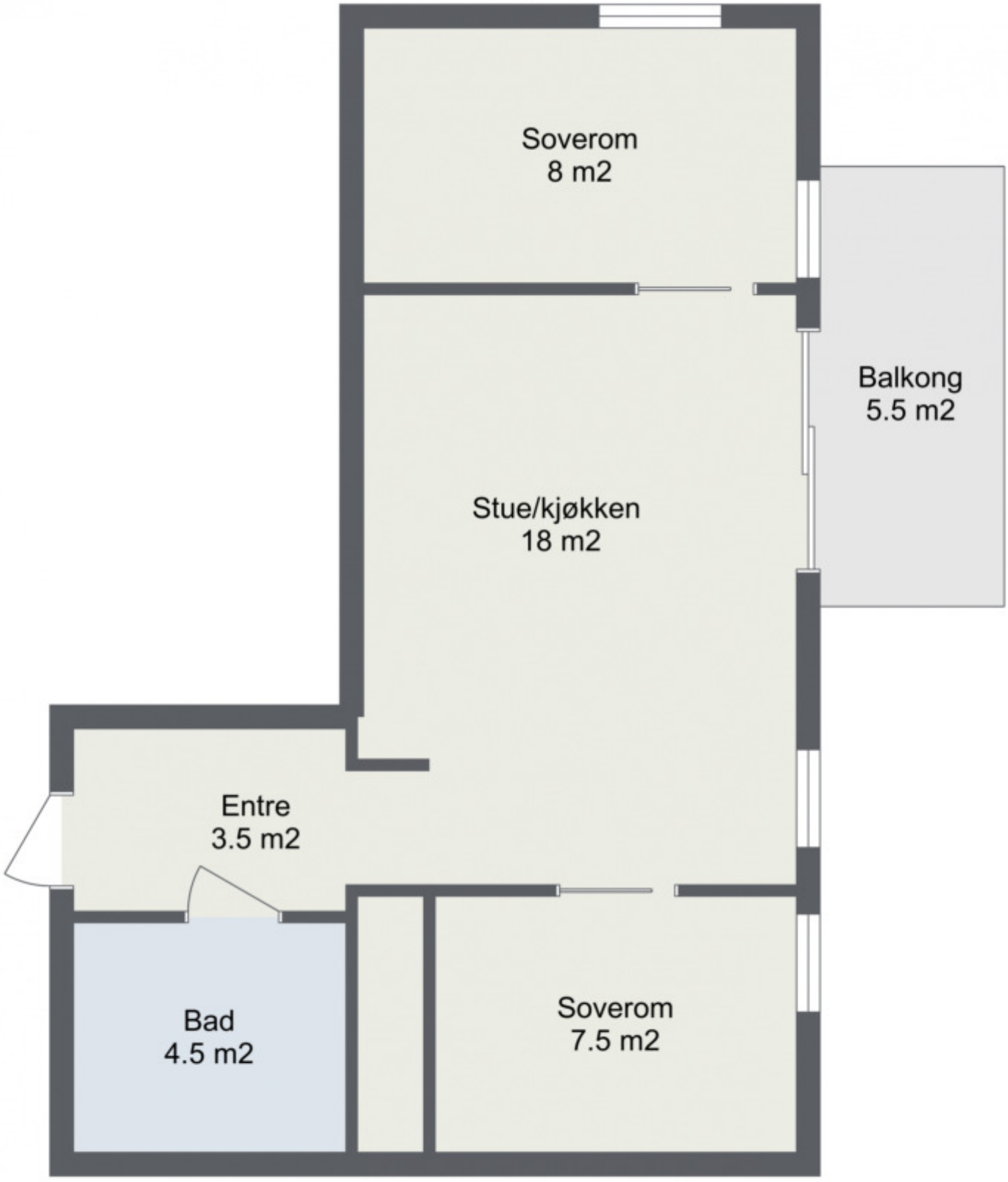
6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6. Etasje

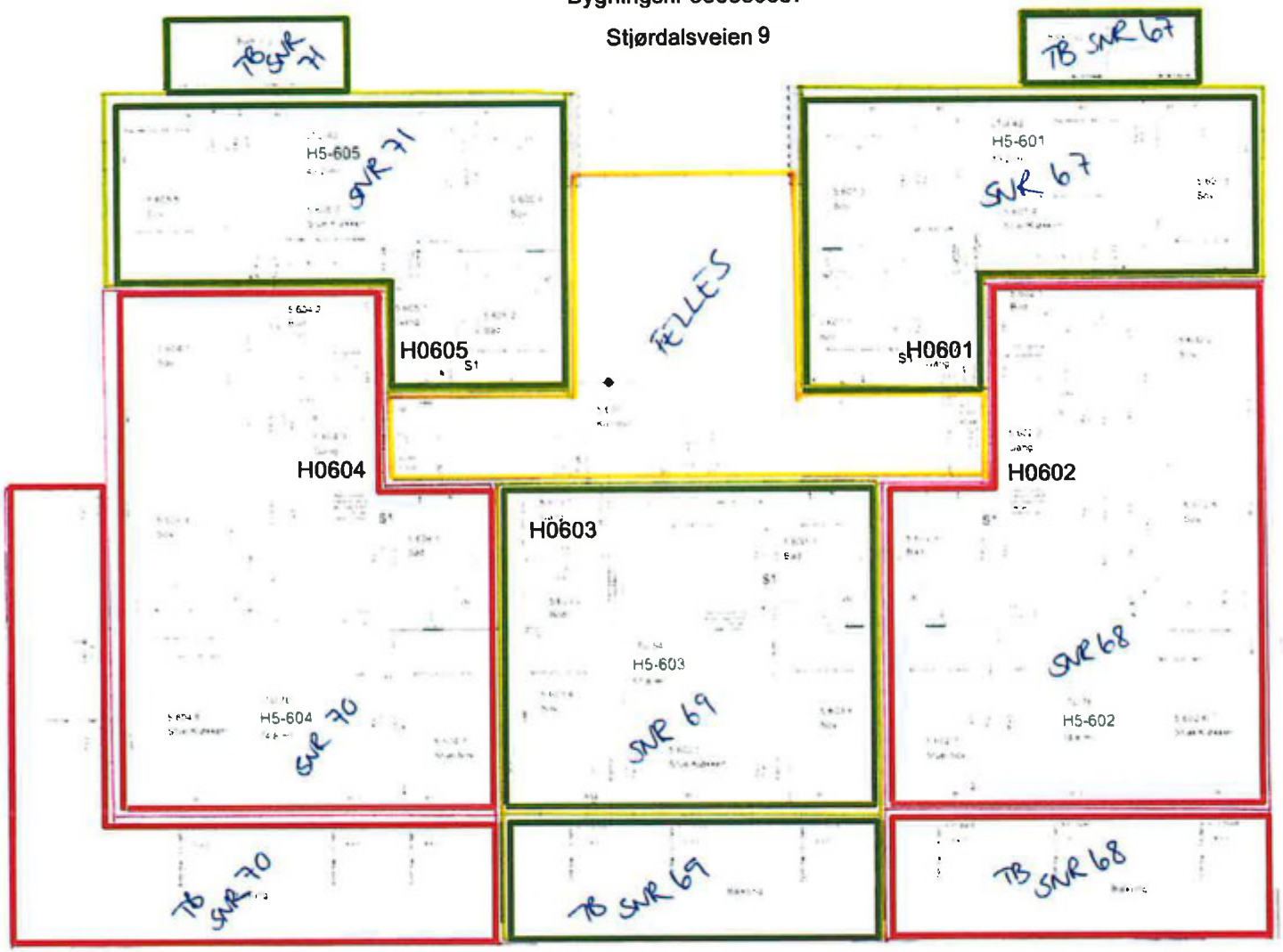


Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

Bygningsnr 300550687

Stjørdalsveien 9



SNR = seksjonsnummer

TSNR = tilleggsareal bygg seksjonsnummer

6. etasje

Elerseksjonering

Gnr: 415 Bnr: 234 i Trondheim kommune

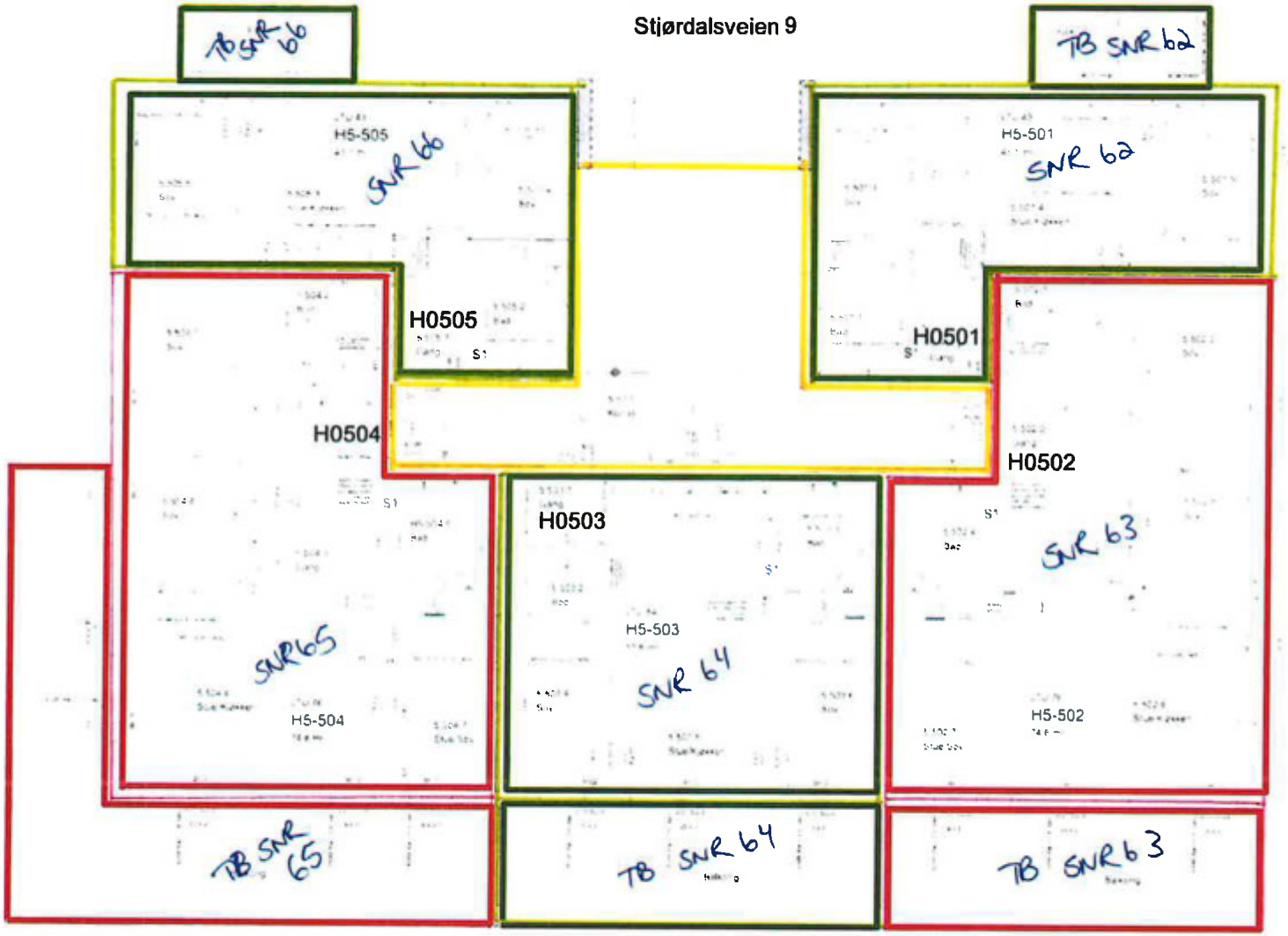
Saksnr.: 201731044

Dato: 12.10.2017 Side 15/25

Rett utskrift av dokument bevitnes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kommunalteknisk kontoret

Bygningsnr 300550687

Stjørdalsveien 9



SNR = seksjonsnummer

TSNR = tilleggsareal bygg seksjonsnummer

5. etasje

Eierseksjonering
Gnr: 415 Bnr: 234 i Trondheim kommune
Saksnr.: 201731044
Dato: 12.10.2017 Side 14/25

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE

Utskrift: 17.12.15



6 ETASJE



5 ETASJE

N

m 15 12 9 6 3 0

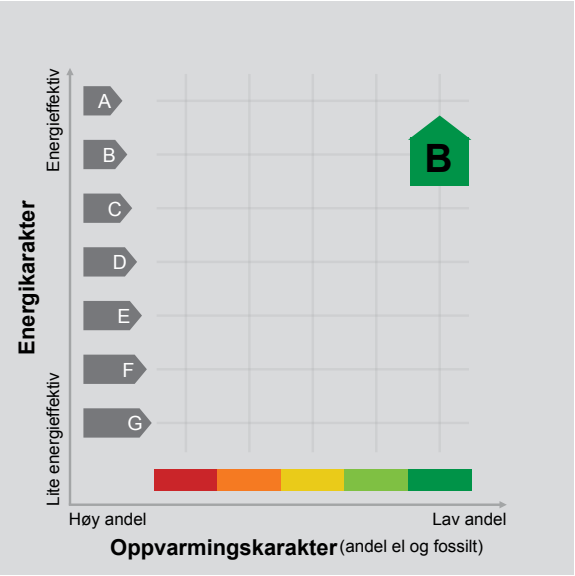
BYGGHERRE:	Heimdal Bolig	Ladalen KS	PROSJEKT: Lilleby B6-2
ARKITEKT: pka	ENTREPRENØR: CONSTO		
			AP / PK / SM / PK — DATO: 17.12.15 — M: 1:300 — PROSJEKTNR: 11032
			TEGNING: Plan 5. og 6. Etasje
			FAS: — TEGNINGSNR.: E - 7 — REVISJON:

- ☐ FORPROSJEKT
- ☐ SØKNAD OM TILTAK
- ☐ FORELØPIG
- ☐ ANBUDSTEGNING
- ☐ ARBEIDSTEGNING
- ☐ SOM BYGGET

Rev. Dato/Init. Tegn Tekst

ENERGIATTEST

Adresse	Stjørdalsveien 9
Postnummer	7066
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	415
Bruksnummer	234
Seksjonsnummer	71
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300550687
Bruksenhetsnummer	H0605
Merkenummer	Energiattest-2025-116192
Dato	07.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Trondheim (WM)

Oppdragsnr.
114250126

Selger 1 navn
Nils Gerhard Klevset

Gateadresse
Stjørdalsveien 9

Poststed	Postnr
Trondheim	7066

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114250126

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt terrassegulv utført med tredekke

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114250126

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114250126

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114250126

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Klevset	a5841d2ff66c81cd6435fa06eea09ca31ff3fd23	08.04.2025 12:05:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 114250126

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Vedtekter
for
Realsameiet Ladalen Fellesarealer

Org.nr. 919359315
Sist oppdatert 18.6.2020.

§ 1 Navn

1.1
Sameiets navn er Realsameiet Ladalen Fellesarealer.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1
Realsameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å eie, drive og vedlikeholde realsameiets område med bygninger, fellesarealer, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.

2.2
Realsameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene i Ladalen.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1
Realsameiet er et sameie der Lillebyen Borettslag og seksjonseiere i Sameiet Ladalen B2, Sameiet Ladalen B3 og Sameiet Ladalen B4 eier sameierparter i henhold til antall boliger i det respektive borettslag/sameie.

Sameieandelene er å anse som tilbehør til den enkelte seksjon/andel i Sameiet Ladalen B2, Sameiet Ladalen B3, Sameiet Ladalen B4, og Lillebyen Borettslag, og gir rett til bruk av realsameiets eiendom, herunder felles uteareal og boder.

Parkeringskjelleren består av totalt 174 parkeringsplasser. Lillebyen Borettslag disponerer plass 1-23 Disse er fordelt i henhold til parkeringsplan. Styret i Realsameiet Ladalen Fellesarealer plikter å holde oversikt over fordeling av antall plasser mellom de øvrige selskapene. Lillebyen AS er rettighetshaver frem til de er solgt til andelseiere i Lillebyen Borettslag. Lillebyen AS leier ut sine plasser til andelseiere eller leietakere i borettslaget eller sameiere i Sameiet Ladalen B2, Sameiet Ladalen B3 og Sameiet Ladalen B4.

3.2
Sameiets eiendom er:
Gnr. 415 bnr. 6 i Trondheim Kommune. Registrert i grunnboken som grunneiendom. Fellesareal på bakkeplan. Foreløpig utomhusplan følger som **vedlegg 1** til vedtektene.

Gnr. 415 bnr. 241 i Trondheim Kommune. Registrert i grunnboken som anleggseiendom. Parkeringsplasser og boder i kjeller. Kart følger som **vedlegg 2** til vedtektene.

Den til enhver tid eier av gnr. 415 bnr. 37 (B6-1) i Trondheim Kommune har rett til adkomst via parkeringskjeller og har samtidig plikt til å bidra med andelsmessig kostnad knyttet til drift og vedlikehold.

§ 4 Fysisk bruk av realsameiets eiendom

4.1 Parkering
Den enkelte seksjonseier/andelseier som har bruksrett har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Seksjonseiere/andelseiere med bruksrett er de som har kjøpt bolig med garasjeplass eller senere har erververt/leid garasjeplass.

Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedlignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på realsameiets eiendom. Styret kan for øvrig fastsette nærmere regler for bruk av parkeringskjelleren.

Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

4.2 Bod i Parkeringskjeller
Hver seksjonseier/andelseier har eksklusiv bruksrett til en bod i parkeringskjeller. Boden følger med ved salg av seksjon eller andel i borettslaget. Fordelingen av boder foretas av utbygger ved innflytting.

4.3 Utomhus grøntarealer
Alle seksjonseiere/andelseiere har bruksrett til felles grøntarealer og veier.

4.4 Felles bestemmelser
Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere i realsameiet.

Det kan ikke fattes vedtak i realsameiet som berører bruksrettighetene slik de er angitt i punktene overfor uten at de berørte sameierne gir sitt skriftlige samtykke.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle seksjonseiere/andelseiere vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis.

En sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med seksjonen i Sameiet Ladalen B2, Ladalen B3, Ladalen B4 eller andelen i Lillebyen Borettslag.

En parkeringsplass eller bod i parkeringskjeller kan kun leies ut, selges eller lånes ut til andre sameiere i disse sameiene/borettslaget.

Andelseiere i Lillebyen Borettslag kan kun leie ut boden og selge sin parkeringsplass til andelseier i Lillebyen Borettslag. Utleie av parkeringsplass kan skje til andelseiere og leietakere i Lillebyen Borettslag og seksjonseiere i Sameiet Ladalen B2, Ladalen B3 Ladalen B4

Ethvert salg av parkeringsplass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret og forretningsfører med opplysning om mellom hvilke parter salget gjelder. Ved avhending av eierseksjon i de respektive eiersekjsonssameiene Ladalen B2, B3 og B4 og andeler i Lillebyen Borettslag følger parkeringsplassen med. Realsameiet kan også være kjøper av p-plasser.

Ved avhending av eierseksjon i de respektive eierseksjonssameiene Ladalen B2, B3 og B4 og andeler i Lillebyen Borettlslag følger parkeringsplasser med. Realsameiet kan også være kjøper av p-plasser.

- Ved en leietakers gjentatte mislighold av rettigheter og plikter i forhold til realsameiet, kan styret i realsameiet kreve oppsigelse av leieforholdet.

- Ved utleie er utleier ansvarlig overfor realsameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker for dennes skadeforvoldelse på realsameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Seksjonseiere/andelseiere er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i sameiene Ladalen B2, Ladalen B3, Ladalen B4 eller andelseier i Lillebyen Borettslag har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret i realsameiet pålegge sameierne å stille sin plass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under realsameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.
Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret i Realsameiet Ladalen Fellesarealer behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameier i realsameiet og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall HC – plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på eiertid i boligsameiene og borettslaget. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Alle har mulighet til å koble seg på for elbil-lading, og de tar kontakt direkte med leverandør. De trenger ikke søke om dette til styret.

§ 6 Betaling av fellesutgifter

6.1
Realsameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av realsameiet fordeles flatt mellom alle seksjonseiere/andelseiere dog betaler de med parkeringsplass ekstra driftskostnader og i henhold til antall parkeringsplasser de disponerer.

Styret i realsameiet fastsetter beløpene som innbetales to ganger per år. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra realsameiet til de respektive eierseksjonssameiene og borettslaget, som deretter innkrever beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av eierseksjon og andel i borettslaget.

6.2
Som fellesutgifter anses blant annet:
- Kostnader til forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold garasjekjeller
- Kostnader til vedlikehold fellesarealer
- Eiendomsskatt
- Belysning
- Kostnader ved forretningsførsel

§ 7 Ordinært sameiermøte

7.1
Realsameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når impliserte boligsameier og Lillebyen Borettslag har avviklet sine ordinære sameiermøter/ generalforsamling, og senest 30.06.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.2
Styret i det enkelte boligsameie og borettslaget representerer sine seksjonseiere/andelseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene/borettslaget har samme antall stemmer som antall ideelle andeler sameiet/borettslaget eier. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

7.3
Styreleder i realsameiet har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

7.4
Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i realsameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

7.5
Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.
Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

7.6
Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på realsameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

7.7
Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

8.1
Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som

ved ordinært sameiermøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 9 Realsameiets styre

9.1
Realsameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og et styremedlem fra hvert sameie/borettslag. Varamedlemmer kan velges. Styremedlemmene skal fortrinnsvis være ledere i de respektive boligsameiene/borettslag.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr. §12

9.2
Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i boligsameiet/borettslaget, må vedkommende også fratre sitt verv i dette Realsameiet. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

9.3
Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for realsameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere realsameiet utad.

9.4
Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

9.5
Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

9.6
Styret har disposisjonsrett over realsameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder (nestleder).

9.7
Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

9.8
Styret representerer realsameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 10 Diverse bestemmelser

10.1
Ved salg av eierseksjoner i sameiene Ladalen B2, Ladalen B3 og Ladalen B4 eller andel i Lillebyen Borettslag plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 11 Oppløsning.

11.1
Sameiet kan ikke oppløses.

§ 12 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av realsameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne/andelseierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Ladalen KS innehar styrevervene i oppstarten av realsameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Realsameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til realsameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Realsameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av Realsameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i realsameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar realsameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier/borettslag og sameierne/andelseierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i realsameiet ikke har funnet sted).

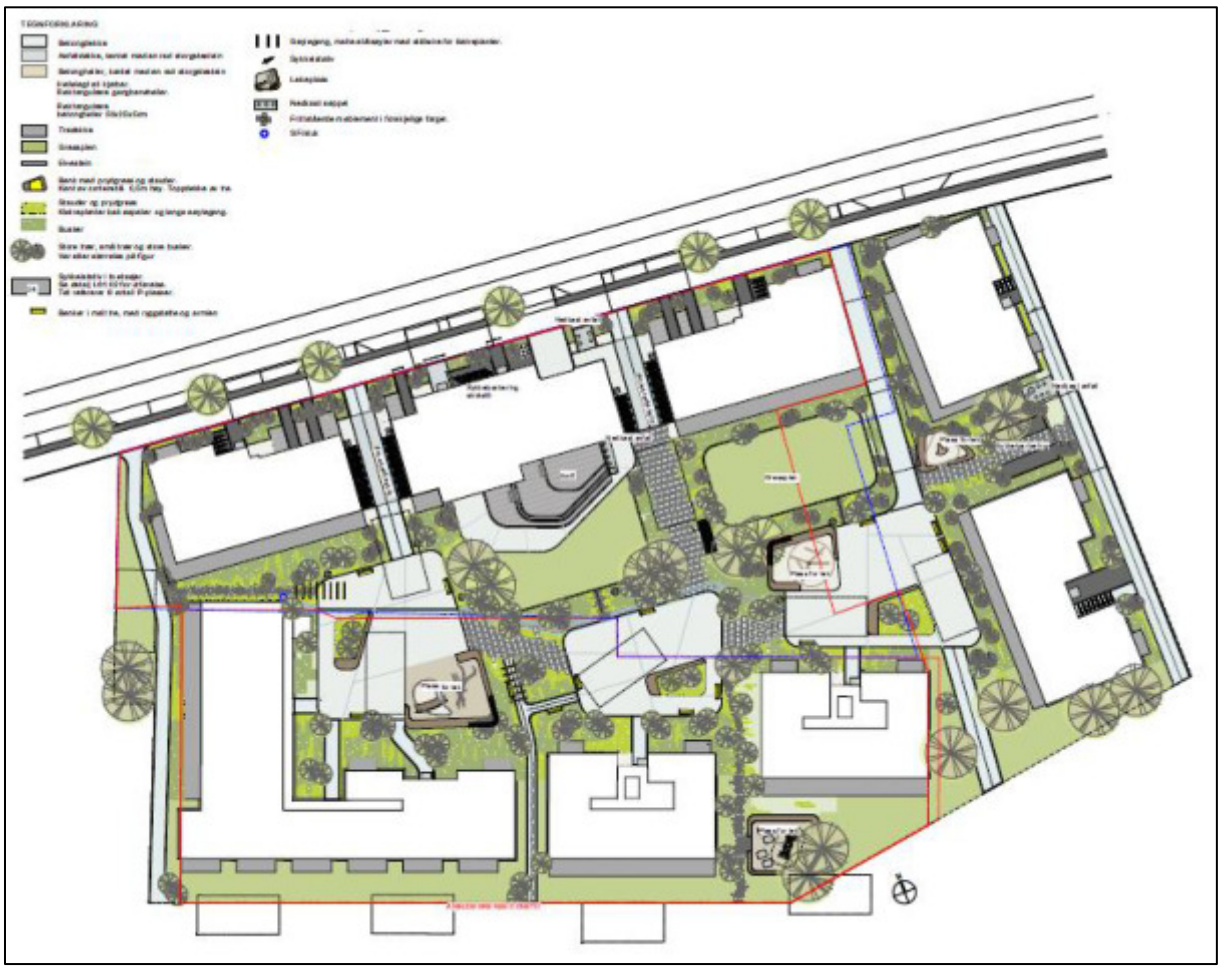
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av realsameiet. Inntil alle boligsameiene/borettslaget er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

4. Dersom realsameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger. Utgifter til ferdig utbygde felt frem til Realsameiet Ladalen fellesarealer er stiftet betales av utbygger og viderefaktureres Realsameiet Ladalen Fellesarealer.

Vedlegg:

1. Foreløpig utomhusplan
2. Kart over parkeringskjeller

Vedlegg 1 til vedtekter for Realsameiet Ladalen Fellesarealer
Foreløpig utenomhusplan datert 28.02.17 viser fellesarealet.



Vedlegg 2 til vedtekter for Realsameiet Ladalen Fellesarealer
Kart over parkeringskjeller datert 28.04.17 anleggseiendommen.



Vedtekter

for

Sameiet Ladalen B3

(org. nr. 919 889 675)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret av årsmøtet 9. april 2019, 25. juni 2020, sist endret 18. april 2024.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ladalen B3. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 18.10.17.

Alle seksjonseiere eier en ideell andel i Realsameiet Ladalen Fellesarealer.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 118 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 415, bnr. 234 i Trondheim kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på seksjonens bruksareal eks evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Eierbrøken kan avvike fra faktisk, areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

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

Ingen kan erverve mer enn to bruksenheter. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan likevel erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.2 Rettslig råderett over boder og parkeringsplasser

Alle seksjoner har eksklusiv bruksrett til 1 bod i parkeringskjeller.

Seksjoner som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass kan selge denne sammen med boligen eller separat. En seksjonseier kan eie og erverve en eller flere

parkeringsplasser i Realsameiet Ladalen Fellesarealer. Parkeringsplassen kan kun leies ut eller selges til seksjonseiere i Ladalen B1, B2, B3 eller B4. Bestemmelser om dette og andre rettigheter og plikter til parkeringskjeller er regulert i egne vedtekter for Realsameiet Ladalen Fellesarealer.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Næringsseksjonen har rett til skilting på fellesarealer og anviser selv plassering og utforming.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(5) Alle installasjoner på fellesarealer og terrasser krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret. Dette gjelder installasjoner som parabolantenne, markise, varmepumpe, skillevegger, fastmontert belysning, boblebad/badestamp og lignende.

(6) For næringsseksjonen gjelder alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Trondheim Kommune til enhver tid.

3-2 Ordensregler

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

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Det presiseres at den enkelte sameier har ansvar for skade på vinduer (inkludert punkteringer), skade på ytterdør inn til hver enkelt leilighet inkludert skifte av lås, skader på glassrekkverk og golvbelegg på ballong/terrasse.

(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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(6) Sameieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(7) Oppdager sameieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(8) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 34. Det samme gjelder for skader på sameiets fellesareal og andre bruksenheter som skyldes utstyr i leiligheter eller på balkong/terrasse. Dette gjelder f.eks. boblebad, innglassing, endring av gulvbelegg på terrasse og bruk av høytrykksspyler og lignende. Seksjonseier bør tegne innboforsikring som dekker slike skader.

(9) Eier av næringsseksjonen har ansvar for vedlikehold og eventuelle skader påført i forbindelse med skilting.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Sameieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet 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 sameieren eller annen bruker av seksjonen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Unntatt fra dette er kostnader til kabel Tv/Internett. Dette fordeles flatt (likt beløp pr. seksjon) mellom sameierne.

Kostnader relatert til næringsdelen og kostnader relatert til boligdelen blir plassert der de hører hjemme.

Følgende felleskostnader skal kun dekkes av boligdelen:

- Kostnader til Kabel Tv for boligdelen
- Kostnader til vask av fellesarealer for boligdelen
- Strøm til fellesarealer for boligdelen

Følgende felleskostnader skal kun dekkes av næringsdelen:

- Kostnader for installasjon/vedlikehold av fasader i forbindelse med skilting
- Strøm for næringsdelen

Som tillegg til felleskostnadene vil sameierne bli belastet sin andel av felleskostnadene i Realsameiet Ladalen Fellesarealer. Kostnadene fordeles likt per seksjon, men seksjoner med bruksrett til p-plass i parkeringskjeller vil bli belastet sin andel ut fra antall p-plasser de disponerer. Det henvises til Realsameiet Ladalen Fellesarealers egne vedtekter.

Kostnader til fjernvarme og tappevann beregnes etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Næringsseksjonen har rett til å utpeke en representant i styret.

(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 årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen 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 fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene og oppbevares på egnet sted.

(4) Styret utnevner en styrerepresentant til å sitte i styret i Realsameiet Ladalen Fellesarealer.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

7-5 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten. Den tillitsvalgte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte 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 forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

(4) Både varsel og innkalling kan sendes ved hjelp av elektronisk kommunikasjon.

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- fastsette styrets vederlag
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte sameiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes.

(7) I saker som bare gjelder boligseksjonene har kun eier av boligseksjoner stemmerett.

(8) I saker som kan tenkes å påvirke næringsseksjonen og dens leietaker, har kun eier av næringsseksjonen stemmerett. Eier av næringsseksjonen avgjør selv om de mener saken påvirker deres eller Leietakerens drift. Vetorett gjelder selv om næringsseksjonen ikke deltar i årsmøtet. Sameiet har plikt til å fremme saken til eier av næringsseksjonen og avvente skriftlig tilbakemelding. Næringsseksjonene gis rett til reseksjonering av sin seksjon. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra eier av næringsseksjonen.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET LADALEN B3

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte den 16.10.17

1. Formål og omfang

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

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

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- søn og helligdager klokken 1200-1800

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser eller en faktisk beskrivelse.

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

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at sameier aksepterer sameiets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7. Brudd på ordensreglene

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

Sameiet Ladalen B3 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 383 156	1 330 140	1 383 200	1 840 680
Tillegg elektroniske fellesavtaler		576 312	526 752	576 312	593 304
Andre tillegg	1	384 132	368 424	380 353	388 416
Sum driftsinntekter		**2 343 600**	**2 225 316**	**2 339 865**	**2 822 400**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-15 510	-12 690	-12 690	-16 286
Styrehonorar	3	-110 000	-90 000	-90 000	-115 500
Forretningsførerhonorar		-164 975	-160 124	-165 900	-170 600
Honorar administrative tjenester		-17 372	0	-3 500	-18 200
Eksterne honorar	4	-17 449	-20 250	-16 300	-18 250
Kontingent/felleskostnader	5	-387 668	-365 724	-380 353	-388 416
Drifts- og serviceavtaler	6	-153 190	-492 000	-60 000	-39 400
Vaktmestertjenester		-122 698	-1 425	-121 600	-128 800
Renholdstjenester		-222 830	0	-222 900	-234 000
Løpende vedlikehold	7	-136 144	-189 733	-50 000	-130 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-147 500	-148 750
Elektroniske fellesavtaler		-563 202	-549 573	-576 312	-593 304
Forsikring		-315 460	-286 777	-315 500	-343 900
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 844	-1 449	-1 700	-1 850
Energi, felles		-325 429	-78 912	-80 600	-230 000
Andre driftsutgifter	8	-27 007	-82 572	-98 600	-205 800
Sum driftskostnader		**-2 580 777**	**-2 331 230**	**-2 343 455**	**-2 783 055**
DRIFTSRESULTAT		**-237 177**	**-105 914**	**-3 590**	**39 345**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		41 175	23 231	13 000	30 000
Netto finansposter		**41 175**	**23 231**	**13 000**	**30 000**
Resultat før skattekostnad		**-196 002**	**-82 683**	**9 410**	**69 345**
Ordinært resultat etter skatt		-196 002	-82 683	9 410	69 345
ÅRSRESULTAT	**9, 12**	**-196 002**	**-82 683**	**9 410**	**69 345**
Disponering av totalresultat:		-196 002	-82 683	9 410	69 345
Overført fra annen egenkapital		-196 002	-82 683	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	1 804	1 722
Forskutterte kostnader MBU	10	733 284	711 682
Periodiserte kostnader	10	481 944	457 574
Mellomregning Klare Finans	10	52 220	47 458
Opptjente renter	10	41 175	23 231
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 473 149	1 600 543
Sum omløpsmidler		**2 783 576**	**2 842 210**
SUM EIENDELER		**2 783 576**	**2 842 210**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 312 582	1 508 584
Sum egenkapital		**1 312 582**	**1 508 584**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		453 732	352 496
Forskudd kunder		53 394	48 626
Forskutterte inntekter MBU		728 520	790 200
Påløpte kostnader		235 347	140 453
Annen kortsiktig gjeld		0	1 850
Sum kortsiktig gjeld		**1 470 994**	**1 333 625**
Sum gjeld		**1 470 994**	**1 333 625**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 783 576**	**2 842 210**

Sted:_____, dato:_____

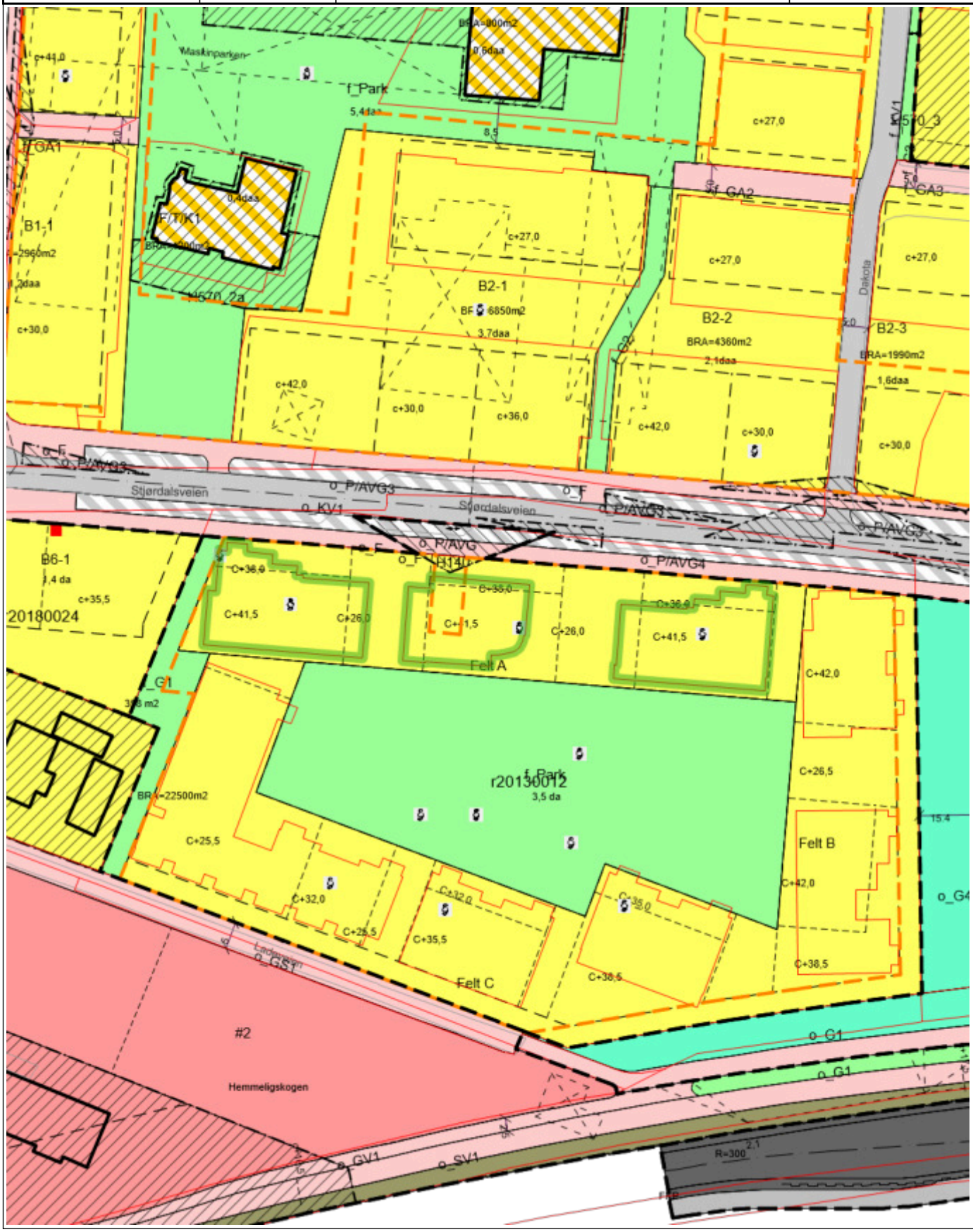
Tor Skjevdal Leder	Margrethe Ringkjøb Skjelstad Styremedlem	Per Eidsmo Styremedlem
Inge Lilleøkdal Styremedlem	Aleksander Heia Rosten Styremedlem	

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 234	Fnr: 0	Snr: 71
Adresse:	Stjørdalsveien 9 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

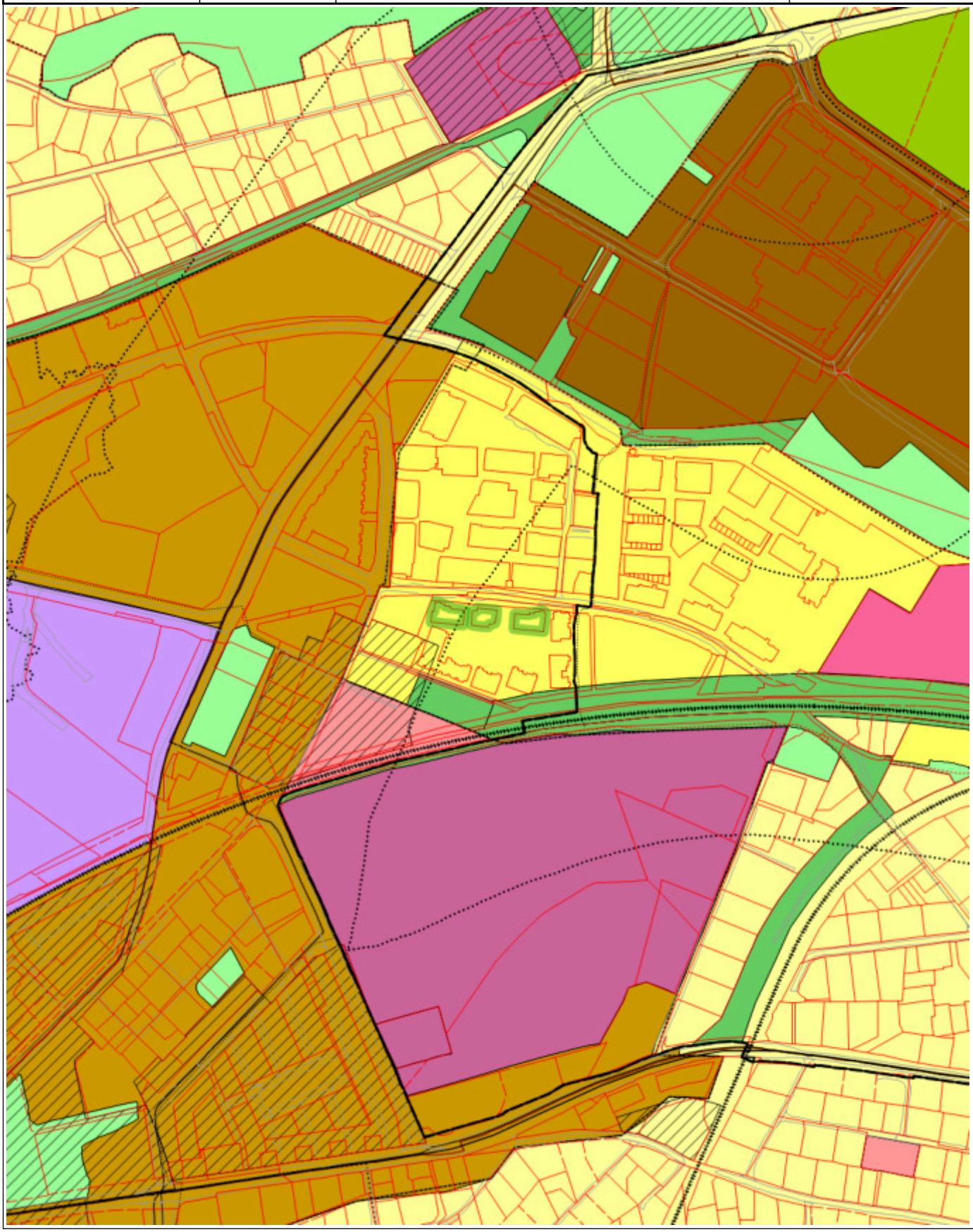
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- 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
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Sporvei/forstadsbane
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Undervisning
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- Grønnstruktur
- Blå/grønnstruktur
- Turveg
- Park
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- RpBestemmelseOmråde
- Parkering
- Parkeringshus/-anlegg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 234	Fnr: 0	Snr: 71
Adresse:	Stjørdalsveien 9 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Bestemmelsesområde havstigning
- Bestemmelsesområde lokalsenter
- Bestemmelsesområde regionalt handelssenter
- Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - Tunnel - Framtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Bro - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Boligbebyggelse - Framtidig
- Sentrumsformål - Framtidig
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Framtidig
- Grønnstruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:12/55941 r20130012

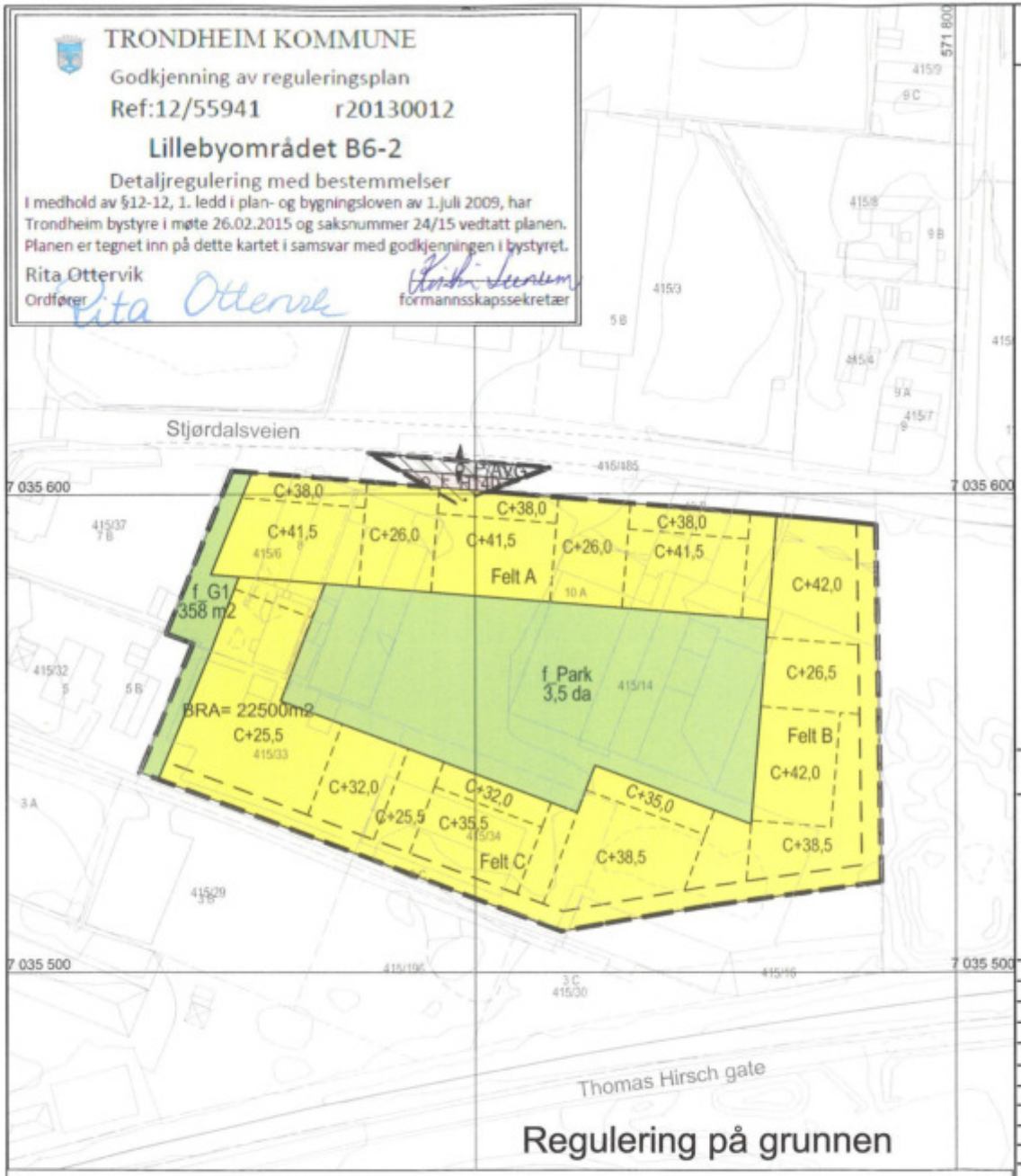
Lillebyområdet B6-2

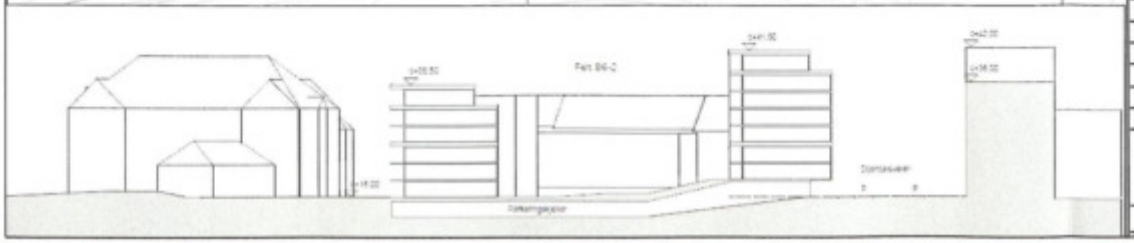
Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i møte 26.02.2015 og saksnummer 24/15 vedtatt planen. Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik
Ordfører

formannsskapssekretær





TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Fortau (2012)
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2800) Parkering/Annen veggrunn

3. GRØNNSTRUKTUR

- Turveg (3031)
- Park (3050)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- RegulertHøyde
- Grense for sikringsoner
- Avkjørsel

§12-6 HENSYNSONER

§11-8 a1) SIKRINGSONE

- Frisikt (140)

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000

Kartutrekk pr dato: januar 2015
Kilde: Trondheim kommune

Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 50

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Lillebyområdet B6-2

Gnr/bnr 415/6, 415/14, 415/33, 514/34

Plankart 1 av 2, regulering på grunnen

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Kotehøyde + eksist. senterlinje jernbane	04.11.2014	FK			
Til sluttbehandling	12.01.2015	Bm/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	02.05.2013	HS
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	25.06.2014	
Offentlig ettersyn	01.07.-16.08.2014	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	03.02.2015	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	12.02.2015	
Godkjent i bystyret	26.02.2015	

Forslagsstiller: Per Knudsen Arkitektkontor AS

Tiltakshaver: Ladalen KS

Dato: 25.06.2014

Reguleringsplannr: r20130012

Kommunens saksnr: 12/55941

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:12/55941 r20130012

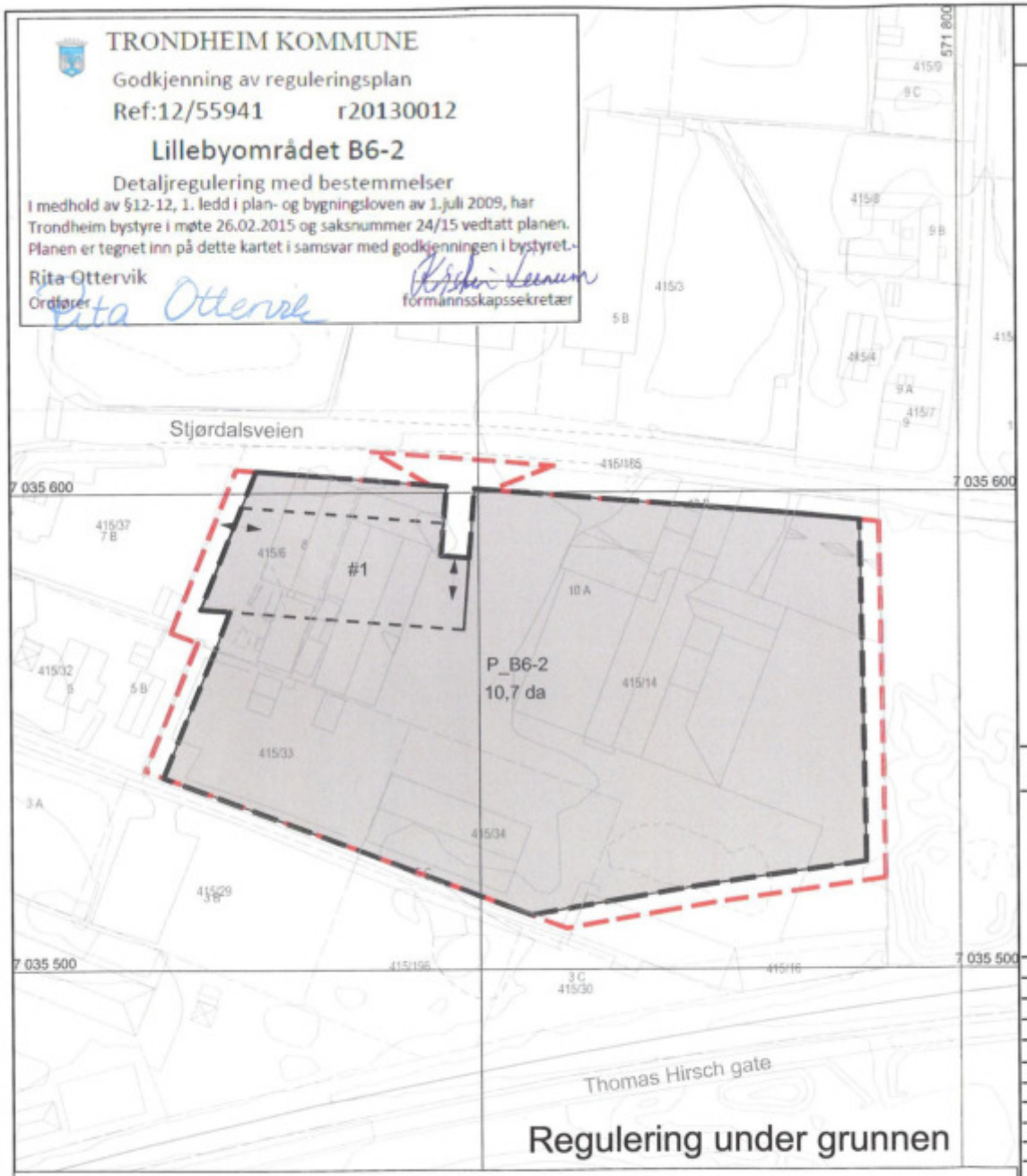
Lillebyområdet B6-2

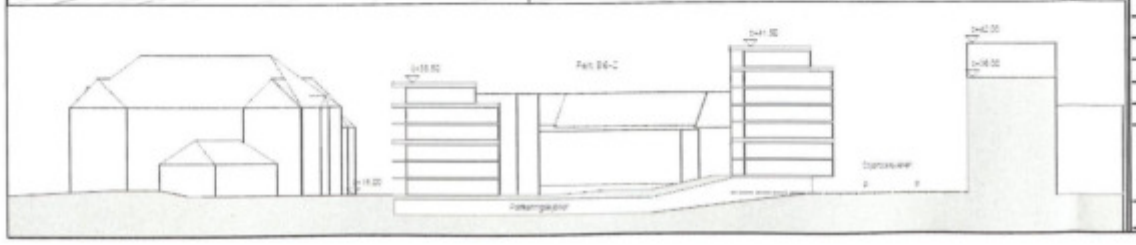
Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i møte 26.02.2015 og saksnummer 24/15 vedtatt planen. Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik
Ordfører

Kirsten Lennum
formannsskapssekretær





TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Parkeringsanlegg under grunnen (2083)

§12-7 BESTEMMELSER

- #1; Vilkår for bruk av areal

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Grense for bestemmelseområde
- Avkjørsel

Illustrasjonslinjer:

- Planens totale omfang på grunnen

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000

Kartutrekk pr dato: januar 2015
Kilde: Trondheim kommune

Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 50

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Lillebyområdet B6-2

Gnr/bnr 415/6, 415/14, 415/33, 514/34

Plankart 2 av 2, regulering under grunnen

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Kotehøyde + eksist. senterlinje jernbane	04.11.2014	FK			
Til sluttbehandling	12.01.2015	Bm/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	02.05.2013	HS
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	25.06.2014	
Offentlig ettersyn	01.07.-16.08.2014	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	03.02.2015	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	12.02.2015	
Godkjent i bystyret	26.02.2015	

Forslagsstiller: Per Knudsen Arkitektkontor AS

Tiltakshaver: Ladalen KS

Dato: 25.06.2014

Reguleringsplannr: r20130012

Kommunens saksnr: 12/55941

TRONDHEIM KOMMUNE

Planident: R20130012
Arkivsak: 12/55941

Detaljplan for Lillebyområdet felt B6-2

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 12.1.2015
Dato for godkjenning av bystyret : 26.2.2015

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Per Knudsen Arkitektkontor AS, datert 25.6.2014, sist endret 12.1.2015.

§ 2 AREALFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, med feltangivelser som vist på plankartet:

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse (Felt A, B og C)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Fortau (o_F)
- Parkering/annen veggrunn (o_P/AVG)

Grønnstruktur
- Turvei (f_G1)
- Park (f_Park)

Hensynssoner
- Frisikt (H140)

§ 3 PLANKRAV

3.1 Designmal for Lillebyområdet

Designmal Lilleby med overordnet landskapsplan for Lilleby, datert 2.7.14, godkjent av Trondheim kommune, vedlagt, skal være førende ved detaljering av alle offentlige anlegg.

3.2 Miljøoppfølgingsprogram (MOP)

Ved søknad om tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge en Miljøoppfølgingsplan (MOP) som skal redegjøre for hvordan miljømålene realiseres i tiltak og nødvendige avbøtende tiltak. Redegjørelsen skal omfatte angivelse av ansvar, tidsfrister og metoder samt vurdering av måloppnåelse. "Miljøprogram for detaljreguleringsplan for felt B6-2 på Lillebyområdet", Sweco 21.5.2014 (vedlagt) bør ligge til grunn for påfølgende miljøoppfølgingsplaner tilknyttet bygge- og anleggsfasen.

3.3 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse skal det foreligge detaljert utomhusplan for den ubebygde del av planområdet. Planen skal vise planlagt terreng, støyskjerming, beplanting, belysning, mindre bygninger, gangveger, sykkelparkering, adkomst, avfallshåndtering, lekeområder og forstøtningsmurer.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Fellesområder

Områdene merket med "f_Park" og "f_G1" på plankartet skal være felles for alle boliger innenfor planområdet

4.2 Parkering

4.2.1 Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:
- Boliger: min 0,5 og maks 1,0 plasser pr 70 m2 BRA/per boenhet

Minst 5 % av plassene innenfor hvert byggefelt skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for forflyttningshemmede.

Sykkelparkering skal være i henhold til kommuneplanens norm for midtre sone. Minimum 50 % av sykkelparkering skal anlegges i kjeller.

4.2.2 Parkeringsanlegg skal etableres innenfor området angitt på plankart 2/2, under grunnen. Overbyggingen med tekniske løsninger skal vises i tekniske planer som skal godkjennes av kommunen.

4.2.3 Det tillates ikke bakkeparkering innenfor B6-2

4.2.4 Parkeringskjellere og andre underjordiske anlegg under uteoppholdsareal eller grøntareal skal dimensjoneres for å tåle inntil 80 cm jordoverdekning.

4.2.5 Minst 5 % av parkeringsplassene innen felt B6-2 skal ha lader for ladbar motorvogn. Det må etableres tilstrekkelig strømkapasitet slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt kan utvides til minimum 10 %

4.2.6 Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes parkeringsplan.

4.3 Renovasjonsløsning

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes avfallssuganlegg. Nedkast skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningenes utgangsdør. Planlegging av avfallssug skal gjøres i samråd med, og godkjennes av, Trondheim kommune.

4.4 Støy

Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstille anbefalte retningslinjer i T-1442/2012. Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal, inkludert parkareal skal tilfredsstille NS 8175 klasse C.
Bygninger skal prosjekteres og opparbeides slik at vibrasjoner ikke overstiger klasse C i NS 8176.

4.5 Krav til uteoppholdsareal for boliger

Felles uterom skal utformes og tilrettelegges med lekeapparater og/eller andre elementer for robust lek. Det skal tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider for alle aldersgrupper. Uterommene skal beplantes, også med trær. Småbarnslekeplasser skal anlegges i felles uteoppholdsareal maksimum 50 meter fra bygningenes inngangsdør. Til felles uteoppholds-areal kan regnes areal på bakken, på terrasser og takterrasser. Uterom på tak over bakkeplan skal ha universell tilgjengelighet og skal ha jordoverdekning som gjør at det kan plantes lavtvoksende vegetasjon.

1000 m^2 av o_U i områdeplanen kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boliger.

4.6 Nettstasjon

Ved rammesøknad for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal plassering av ny nettstasjon innenfor planområdet angis i samråd med nettleverandør.

4.6 Overvannsdisponering

Ved opparbeidelse av utomhusarealer skal åpen lokal overvannsdisponering (LOD) innenfor feltene integreres i grønnstrukturen der det er mulig. Det skal fortrinnsvis benyttes åpne løsninger.

4.7 Bestemmelsesområder

Innenfor bestemmelsesområdet #1. i parkeringskjeller skal det legges til rette for kjøreadkomst til parkeringsanlegg for naboeiendom Ladeveien 7B, gnr/bnr 415/37.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Arealbruk

Felt A, B og C skal benyttes til boligbebyggelse i form av leilighetsbygg eller rekkehus.

5.2 Utnyttelse

Det skal være minimum 10 boliger pr dekar innenfor reguleringsplanen.

Maksimal tillatt utnyttelse (m^2 bruksareal – BRA) skal ikke overskride verdien angitt på plankartet for byggeområdet som helhet.

Bruksareal under terreng inkl parkeringsanlegg regnes ikke med i maks tillatt BRA.

5.3 Bebyggelsens høyder

Innenfor byggefeltene kan bebyggelsen oppføres med maks byggehøyder som angitt med kotehøyder på plankartet.

Felles og private takterrasser, verandaer, balkonger og takoppbygg for tekniske installasjoner skal integreres i bebyggelsen.

Over maks angitte byggehøyder tillates det oppført nødvendige tekniske installasjoner og heis og rekkverk for takterrasser. Tekniske installasjoner kan utgjøre maks 10 % av takarealet. Pergolaer/overdekninger kan oppføres på inntil 20 % av takarealet på bygg innenfor felt C. Installasjoner/overdekninger tillates oppført med maksimalt 2,5 meters høyde over maksimal gesimshøyde.

5.4 Boligsammensetning

10-30 % av leilighetene i felt B6-2 skal være toroms. Det tillates ikke ettroms leiligheter. Minimum 20 % av leilighetene i felt B6-2 skal være fireroms eller større.

5.5 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Der byggegrense ikke fremgår på plankartet, samsvarer byggegrense med formålsgrense.

Felt A mot Stjørdalveien skal ha minst 2 åpninger på bakkeplan. Felt B skal ha én åpning på bakkeplan. Felt C skal ha 2 åpninger på bakkeplan. Åpningene skal ha minimum høyde 4,5 m og minimum bredde 5 m.

5.6 Adkomst

Avkjørsler vist på plankartet viser biladkomsten til parkeringsanlegget.
Felt B6-1 skal gis mulighet til å etablere kjøreadkomst til egen parkeringskjeller gjennom nedkjøringsrampe og p-kjeller i felt B6-2. Bestemmelsesområdet #1 i plankart 2/2, under grunnen, regulerer adkomsten til utbygging av B6-1 i samsvar med områdeplan Lilleby R20090017.

5.7 Fargebruk

Østvendte fasader innenfor felt B skal utføres i lyse farger

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Generelt

Trafikkavvikling i anleggsfasen, der dette er aktuelt, skal beskrives. Plan for kjøreveger skal også omfatte tilliggende fortau, annen veggrunn – grøntareal, og parkering/annen veggrunn – grøntareal.

6.2 Hensynssone - frisikt

Ved avkjørselen skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianleggene.

§7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Fellesbestemmelser for grønnstrukturen

f_G1 og f_Park skal opparbeides i henhold til utomhusplaner og tekniske planer som skal foreligge ved rammesøknad for det enkelte byggetrinn.

7.2 Gangvei (f_G1)

Område f_G1 skal være felles gangvei. Innenfor området skal det opparbeides en sammenhengende gangforbindelse fra Stjørdalsveien til o_GS1 i områdeplan Lilleby R20090017.

7.3 Park (f_Park)

Området skal gis parkmessig opparbeiding med innslag av store trær. Det skal innenfor f_Park opparbeides minimum fire lekeplasser for små barn.

Innenfor området skal det opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse i min 3,0

meters bredde fra Stjørdalveien til o_GS1.

Området kan benyttes til kjøreadkomst for nyttetransport og utrykningskjøretøy.

§8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Utarbeidelse av felles landskapsplan for offentlige samferdsels- og grønnstrukturanlegg

Felles overordnet landskapsplan for Lillebyområdet datert 2.7.2014, eller senere versjoner av denne – godkjent av Trondheim kommune, skal være retningsgivende for utforming av alle områder regulert til offentlige grønnstrukturanlegg i Områdeplan for Lillebyområdet.

Alle områder regulert til offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i henhold til Designmal Lilleby, samt etter tekniske planer for delanlegg, godkjent av Trondheim kommune.

8.2 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur innenfor Områdeplan for Lilleby R20090017.

8.2.1 Kjøreveg o_KV1 (Stjørdalsveien langs felt B1, B2 og B6-2) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor felt B6-2.

8.2.2 Kjøreveg o_KV9 (Ladeveien langs felt B6-1,B6-2 og o_U) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor B6-2.

8.2.3 Kjøreveg o_KV11 (sør for jernbanen) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boenhet 101 innenfor planområdet Områdeplan Lilleby.

8.2.4 Gang-/sykkelveg o_GS1 (langs G6) skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor felt B6 gis ferdigattest.

8.2.5 Gang-/sykkelveg o_GS2 og o_GS 4 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boenhet nr 101 i Områdeplan Lilleby.

8.2.6 Gang-/sykkelveg o_GS6 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor B6.

8.2.7 Gang-/sykkelveg o_GS7 (tilkobling sør for jernbaneundergangen ved FV) skal være opparbeidet før boenhet 101 i Områdeplan Lilleby.

8.2.8 Sykkelveg o_SV1 - o_SV2, gangveg o_GV1 - o_GV2, o_GS12 - o_GS13 (alle langs jernbanen) og tilliggende annen veggrunn o_AVG skal være opparbeidet før boenhet nr 101 innenfor Områdeplan Lilleby gis ferdigattest.

8.3 Opparbeidelse av grønnstruktur

8.3.1 o_FRI1 og o_FRI3 innenfor områdeplanen med nærmiljøanlegg skal være opparbeidet før boenhet nr 101 i bebyggelsen innenfor Områdeplan Lilleby gis ferdigattest.

8.3.2 o_FRI2 innenfor områdeplanen skal være opparbeidet før boenhet nr 101 i bebyggelsen innenfor Områdeplan Lilleby gis ferdigattest.

8.3.3 o_G1 og o_G2 innenfor områdeplanen skal være opparbeidet før boenhet nr 101 i

bebyggelsen innenfor Områdeplan Lilleby gis ferdigattest.

8.3.4 o_G4 innenfor områdeplanen skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor B6-2 gis ferdigattest.

8.3.5 f_G1 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor B6-2 gis ferdigattest.

8.3.6 f_Park skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor B6-2 gis ferdigattest.

8.4 Opparbeidelse av vannspeil innenfor #7 i Områdeplan Lilleby

Vannspeil innenfor #7 skal være opparbeidet etter detaljplan godkjent av kommunen før det gis ferdigattest for boenhet nr 101 i Områdeplan Lilleby.

8.5 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder VA, avfallssug, el og fjernvarme skal være etablert i samsvar med detaljplan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis.

8.6 Skole- og barnehagekapasitet

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

8.7 Uterom

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

8.8 Støytiltak

8.8.1 Nødvendig tiltak for demping av luftstøy, strukturstøy og vibrasjoner skal være ferdigstilt før ny bebyggelse gis ferdigattest. Støyskjerm langs jernbanen og sikring mot jernbanen skal være opparbeidet etter planer godkjent av jernbaneverket og Trondheim kommune, før bebyggelsen i B6-2 tas i bruk.

8.8.2 Før rammetillatelse gis for boliger innenfor felt B og C må det utarbeides nye støyanalyser. Hvis det da påvises at fasader oppføres i rød sone (>68 dBA (L_{den})) må boligene ha ett soverom og halvparten av rom for varig opphold på stille side (<58 dBA (L_{den})). Om fasaden oppføres i gul sone (58-68 dBA (L_{den})), er det tilstrekkelig å vise til at hver bolig har en stille side.

8.8.3 Balkonger og terrasser innenfor felt C som vender ut mot jernbanen skal utføres med etasjehøye skillevegger, lydabsorberende himling og rekkverk som er tett mot underlaget. Rekkverkshøyde må være minimum 1,4 meter.

8.8.4 Balkonger og terrasser innenfor felt B som ligger mindre enn 60 meter fra jernbanesporet skal utføres med etasjehøye skillevegger, lydabsorberende himling og rekkverk som er tett mot underlaget. Rekkverkshøyde må være minimum 1,4 meter.

§9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Anleggsstøy og støy fra anleggstrafikk

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen

skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn.

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn-/helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/underentreprenør.

9.2 Geotekniske forhold

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

9.3 Vilkår om forurenset grunn og bygningsavfall

Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten.

9.4 Fotodokumentasjon av eksisterende bebyggelse før riving

Med søknad om tillatelse til riving skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

9.5 Teknisk infrastruktur, vann og avløp

Teknisk infrastruktur for vann og avløp skal utformes basert på overordnet VA-plan for detaljregulering av Lillebyområdet B6-2.

Detaljplaner skal teknisk plangodkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

9.6 Medvirkning fra barn og unge

Barn og unge skal gis anledning til å medvirke i detaljutformingsprosessen for lekearealer og friarealer. Dokumentasjon på hvordan dette er ivaretatt skal foreligge ved søknad om tiltak.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

- Miljøprogram for detaljreguleringsplan for felt B6-2 på Lillebyområdet, Sweco 21.5.2014
- Designmal Lilleby, Asplan Viak 2.7.14

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 234	Fnr: 0	Snr: 71
Adresse:	Stjørdalsveien 9 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Innmålt tre	Hekk	Teiggrense god nøyaktighet
Teiggrensepunkt	Mast	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Skjerm	Midtlinje bane
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Byggetiltak
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Bygning under bakken	Garasje og uthus	Annen næring
Husnummer	Husnummer med bokstav	Matrikkelnummer
MatrikkelnummermedSnr	Midtlinje bane	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Høydekurve	Høydekurve	Gang- og sykkelveg
Veg	Seksjonert bruksrett	Anleggseiendom
Hovedteig seksjonert eiendom	Seksjonert grunneiendom	Eiendomsinfo

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Anne Lilienthal	BYGG-20/84232 oppgis ved alle henvendelser	Tor Wigum	10.05.2022

Stjørdalsveien 7, ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/234/0/0
Bygningsnummer:	300550687
Ansvarlig søker:	PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS
Tiltakshaver:	LADALEN AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Anne Lilienthal
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LADALEN AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 04.05.2022.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak FBR RAM 838/16, datert 18.03.2016.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-20/84232 oppgis ved alle henvendelser	Tor Kalland Wigum	24.02.2025

Stjørdalsveien 7, 9 og 11, opphevelse av tidligere ferdigattest og ny ferdigattest for boligblokk med parkeringskjeler og utomhusarealer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/234/0/0
Bygningsnummer:	300550687
Ansvarlig søker:	PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS
Tiltakshaver:	LADALEN AS

OPPHEVELSE AV TIDLIGERE FERDIGATTEST
Et forvaltningsorgan kan omgjøre sitt eget vedtak uten at det er påklaget, dersom vedtaket må anses som ugyldig, jf. forvaltningsloven § 35 punkt c.

Byggesakskontoret ga i sitt vedtak av 10. mai 2022, dokumentnummer BYGG-20/84232-4, ferdigattest for byggeprosjektet. Ferdigattesten var imidlertid kun knyttet til Stjørdalsveien 7, til tross for at søknaden gjaldt hele tiltaket. Derfor oppheves ferdigattesten i forrige vedtak (doknr. BYGG-20/84232-4), jf. fvl § 35 punkt c, da den ikke omfattet alle boliger i byggeprosjektet.

NYTT VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LADALEN AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 04.05.2022.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak FBR RAM 838/16, datert 18.03.2016.

Det vises også til dispensasjoner fra rekkefølgekrav gitt i vedtak BYGG-20/84230-35 og BYGG-20/84230-39.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

08.05.2025 Ref **8alaa**

OPPDRAGSGIVER
NGK Invest AS
nilsklevset@yahoo.no
982 10 564

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 27.03.2025

STJØRDALSVEIEN 9, 7066 TRONDHEIM

Selveierleilighet på felleseiet tomt

GNR 415 BNR 234 FNR 0 SNR 71 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LADEMOEN 17

Meglers verdivurdering

3 590 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**3 590 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	43 m²	-	-	-	-	-

Tomt - ifølge offentlige registre 456 m²

Byggeår	2017
Soverom	2
Etasje(r)	6
Fellesutgifter/mnd	2153

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

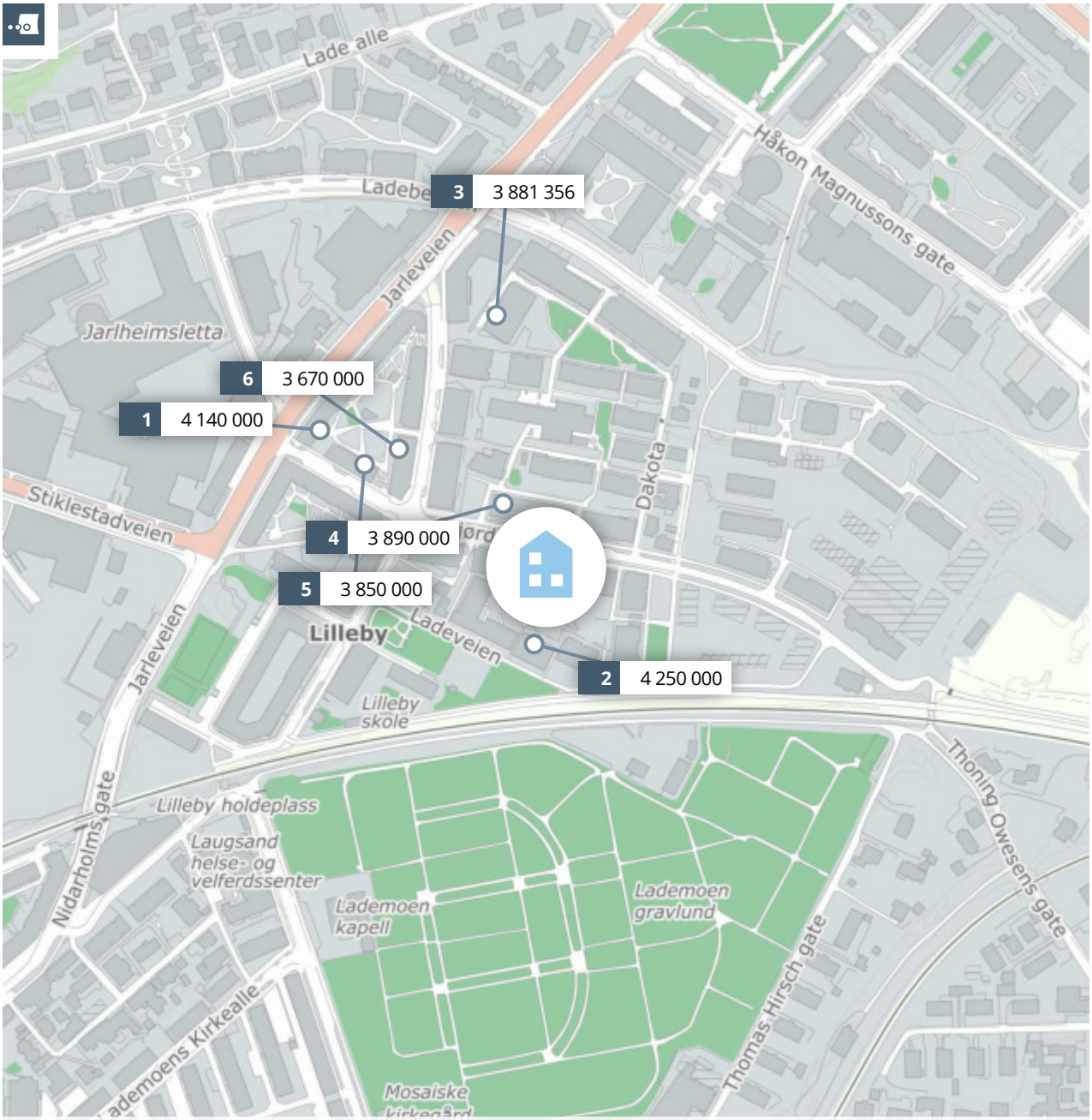
	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Ladeveien 20, 7066 Trondheim	24.01.2025	3 850 000	0	3 850 000	2020	54 m²
2	Dakota 2E, 7066 Trondheim	19.12.2024	3 890 000	0	3 890 000	2019	48 m²
3	Ladeveien 18, 7066 Trondheim	28.11.2024	3 670 000	0	3 670 000	2020	44 m²

Strøken 3-roms selveier med gjennomgående moderne standard fra byggeår 2017. Leiligheten har en utmerket plassering, luftig i 6.etasje hvor man har utgang til en flott balkong med utsikt og gode solforhold på ettermiddag og kveld. Sentral beliggenhet på Lilleby med nærhet til alt av servicetilbud, så vel som gode turmuligheter langs Ladestien innen knappe 10 minutters gange.

Jonas Paulsen
Trondheim Eiendomsmegling as
jonas.paulsen@privatmegleren.no
915 11 559

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.



Meglers verdivurdering

STJØRDALSVEIEN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 08.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jonas Paulsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stjørdalsveien 9, 7066 TRONDHEIM

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2017

GNR 415 BNR 234 FNR 0 SNR 71 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LADEMOEN 17

Verdivurdert til

3 590 000

-	3 590 000	83 488
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	43 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	2 153
Formue	7 106
Soverom	2
Etasje	6

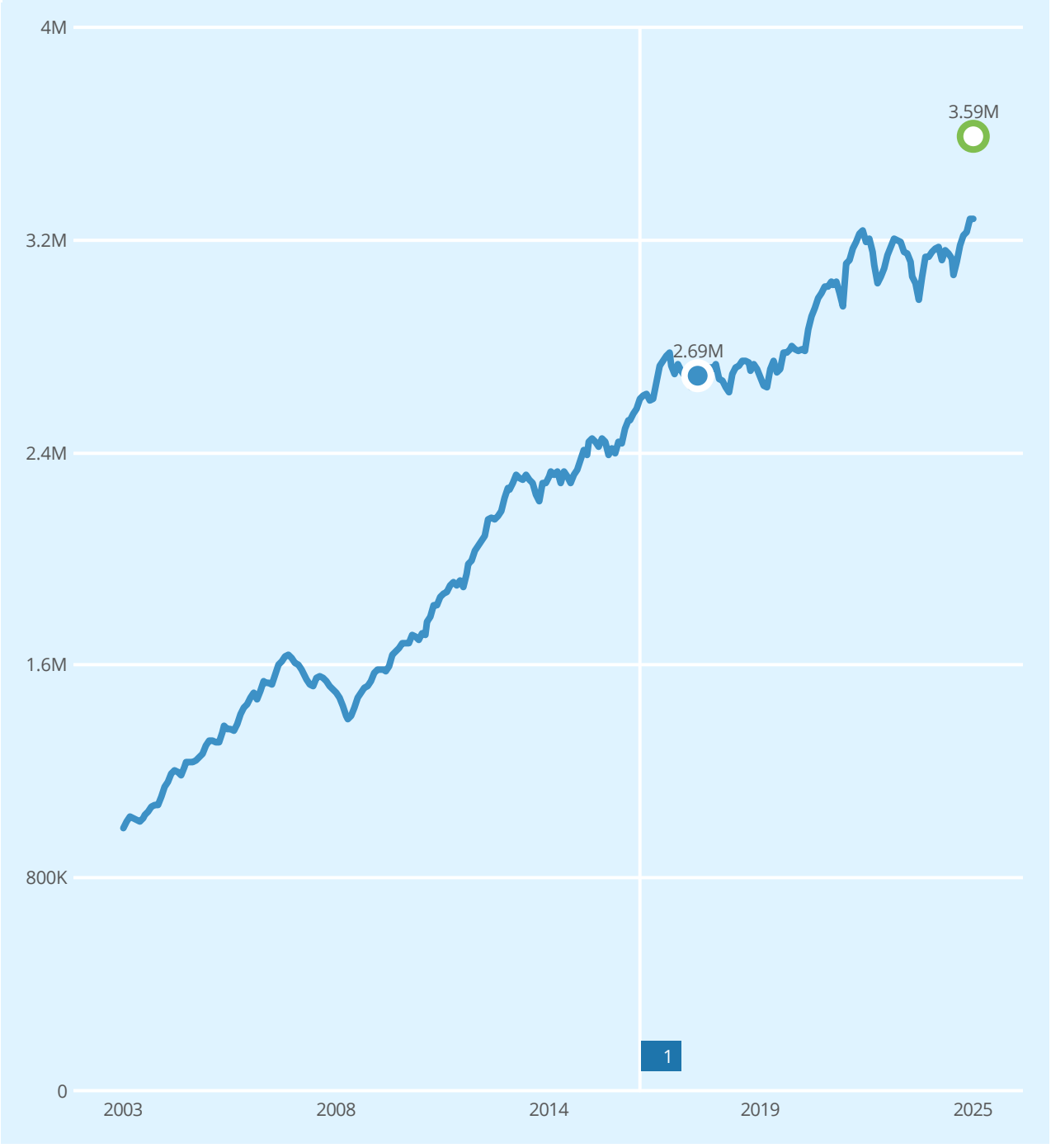
Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ladeveien 22 57 m² 2020 3. etg 2 sov				07.05.2025	4 190 000	**4 140 000**	0	4 140 000	**72 632**
2	Stjørdalsveien 19 52 m² 2017 4. etg 2 sov				13.02.2025	3 790 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**81 731**
3	Ladeveien 21 52 m² 2018 2. etg 2 sov				23.01.2025	3 870 000	**3 870 000**	11 356	3 881 356	**74 641**
4	Dakota 2 E 48 m² 2019 5. etg 1 sov				19.12.2024	3 890 000	**3 890 000**	0	3 890 000	**81 042**
5	Ladeveien 20 54 m² 2020 2. etg 2 sov				24.01.2025	3 690 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**71 296**
6	Ladeveien 18 44 m² 2020 3. etg 2 sov				28.11.2024	3 670 000	**3 670 000**	0	3 670 000	**83 409**

Strøken 3-roms selveier med gjennomgående moderne standard fra byggeår 2017. Leiligheten har en utmerket plassering, luftig i 6.etasje hvor man har utgang til en flott balkong med utsikt og gode solforhold på ettermiddag og kveld. Sentral beliggenhet på Lilleby med nærhet til alt av servicetilbud, så vel som gode turmuligheter langs Ladestien innen knappe 10 minutters gange.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.02.2018		08.02.2018	-	2 690 000	-	2 690 000

Leiligheter til salgs i LADEMOEN 17 grunnkrets nå

24
leiligheter til salgs

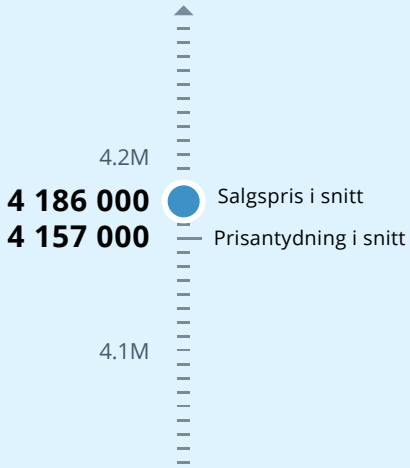


Annonsene har i snitt ligget ute i

56
dager

Leiligheter solgt i LADEMOEN 17 grunnkrets siste 3 mnd

50
leiligheter solgt

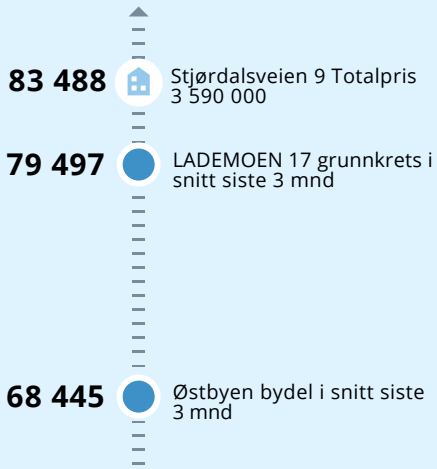


Solgt i snitt i løpet av

44
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Notater

Notater

Notater

Notater