PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

LADEVEIEN 24

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164260098

Selger 1 navn
Stian Schancke Flåten

Gateadresse
Ladeveien 24

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: NITO Innboforsikring

Polise/avtalenr.: 6878131

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: 164260098

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet dekkskive / ring dusjbatteri og servantbatteri.
Arbeid utført av	Rørleggerfirma K Horghagen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Det har vært noe dryppvann fra rør i taket i bodarealet i kjelleren. Dette stammet fra Kiwi, men er nå utbedret av Kiwi/NorgesGruppen og borettslaget.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet stikkontakter, installert spotter og lys i hele leiligheten samt lysstyring. Det er installert varmefolie i gulv i gangen og det ene soverommet med termostat.
Arbeid utført av	Bravida / Stian S. Flåten

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

Beskrivelse	Ladeboks levert av ANEO. Eget lade-abonnement.

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

Document reference: 164260098

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: Nei

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

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: 164260098

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: 164260098

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Schancke Flåten	35d41384d35c44ce4c63d e3c16e6b95892453e01	15.04.2026 19:14:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164260098

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Ladeveien 24

7066 TRONDHEIM

5001/415/265/96/0/0

Rapportdato

23.04.2026

TG 0	1
TG 1	6
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	0

LADEVEIEN 24 - 5001/415/265/96/0/0

Befaring utført den 10.04.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

LÅDEVEIEN 24 - 5001/415/265/96/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

LADEVEIEN 24 - 5001/415/265/96/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

LADEVEIEN 24 - 5001/415/265/96/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

LADEVEIEN 24 - 5001/415/265/96/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Ladeveien 24 , 7066, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/415/265/96/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2020

Tomt: 2 828.90 m^2

Hjemmelshaver(e): Stian Flåten

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen, som er en boligblokk oppført i 2020, er på 4-7 etasjer + 2 kjelleretasjer. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader luftet fasadeplater med puss. Flat takkonstruksjon, tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags glass. Heis i bygget.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

LADEVEIEN 24 - 5001/415/265/96/0/0

5.etasje			
Primærrom 55 m^2	**Sekundærrom** 3 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 58 m^2	**BTA** 62 m^2
Beskrivelse primærrom Entré/gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod.	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

5.etasje			
BRA-i 58 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 11 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** 2 balkonger.

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 58 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 11 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 63 m^2

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

Oppsummert

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

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

LÅDEVEIEN 24 - 5001/415/265/96/0/0

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
-

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

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

3 Vinduer / dører

TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

LADEVEIEN 24 - 5001/415/265/96/0/0

4 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og lakkerte metallplater i himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

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

Kommentar:
Sluk i rustfritt stål i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

LADEVEIEN 24 - 5001/415/265/96/0/0

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

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

LADEVEIEN 24 - 5001/415/265/96/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk over stekesone. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate.

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

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

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

LADEVEIEN 24 - 5001/415/265/96/0/0

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme
Vannbåren varme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Bod.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen er tilknyttet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

LADEVEIEN 24 - 5001/415/265/96/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

7 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

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

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ikke installert bereder i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

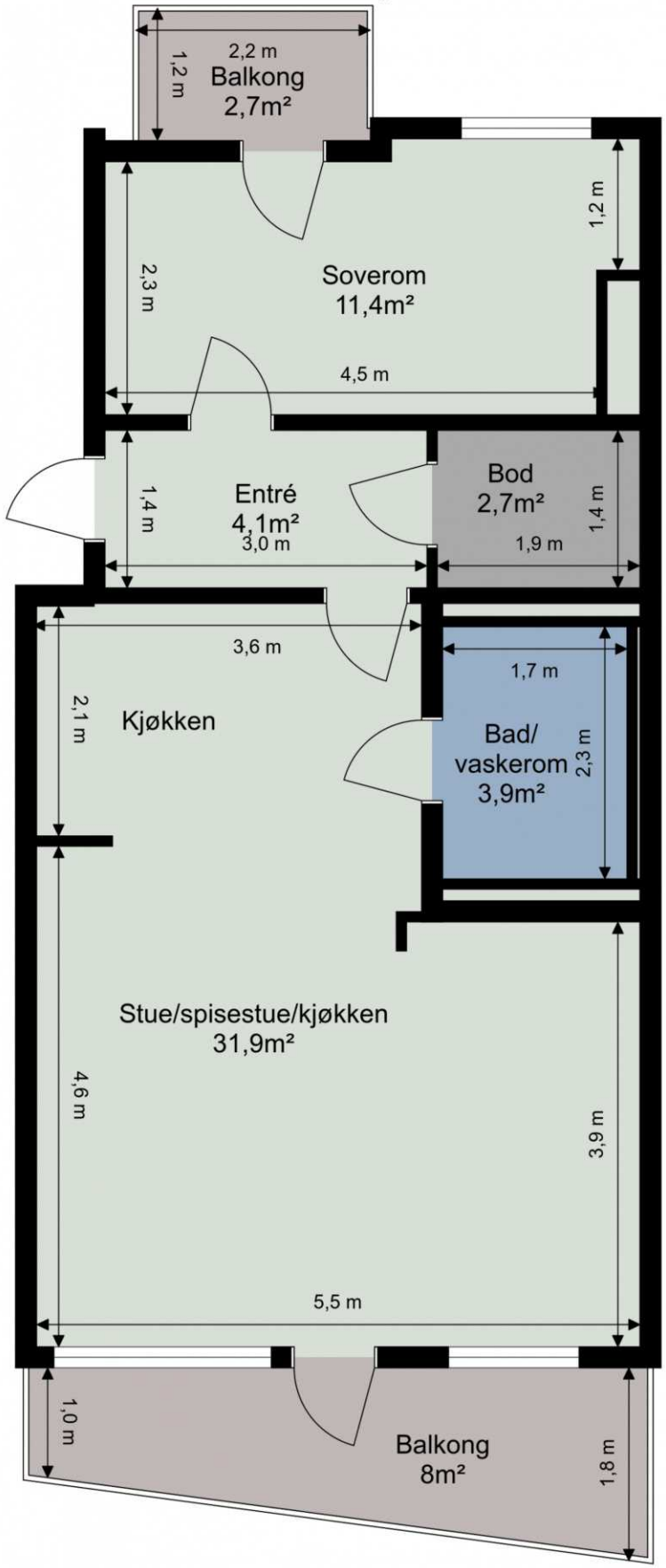
Bilde



LADEVEIEN 24 - 5001/415/265/96/0/0

Gjetnes takst

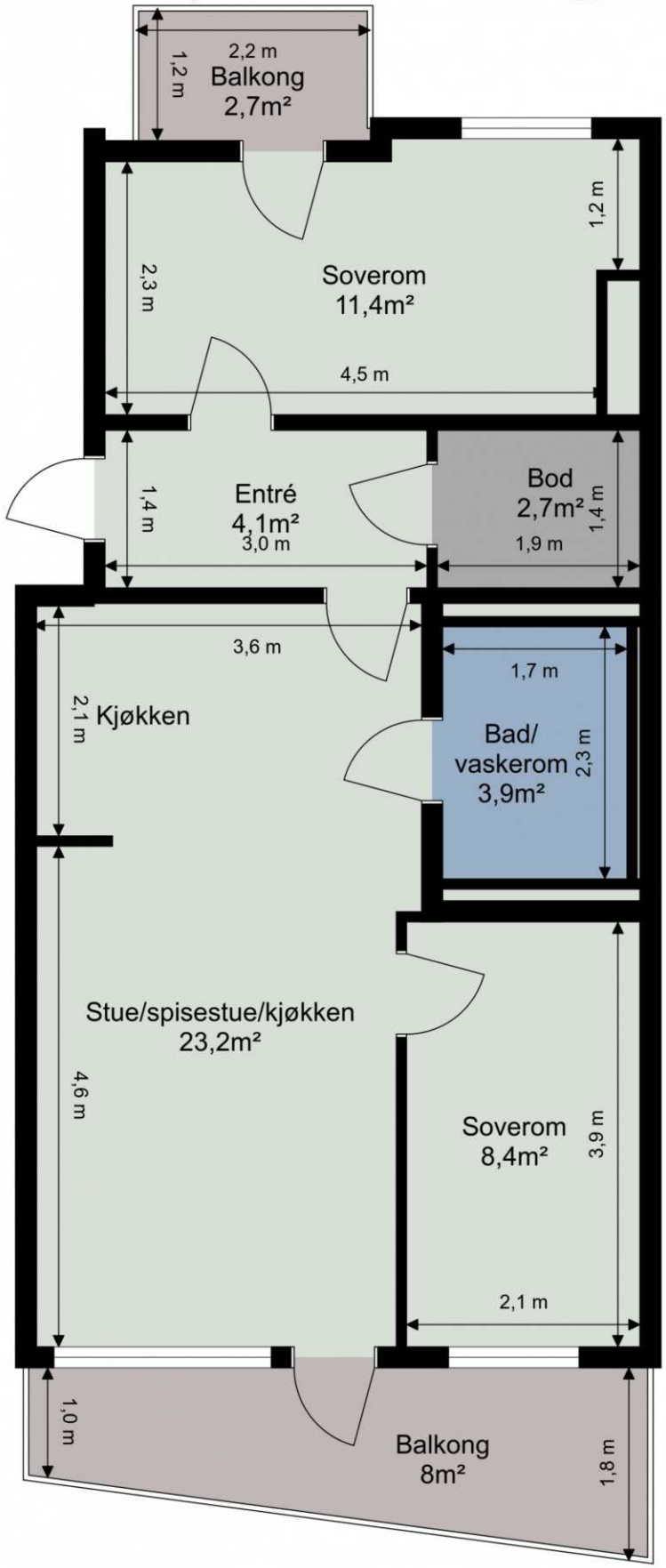
Ladeveien 24
5. etasje



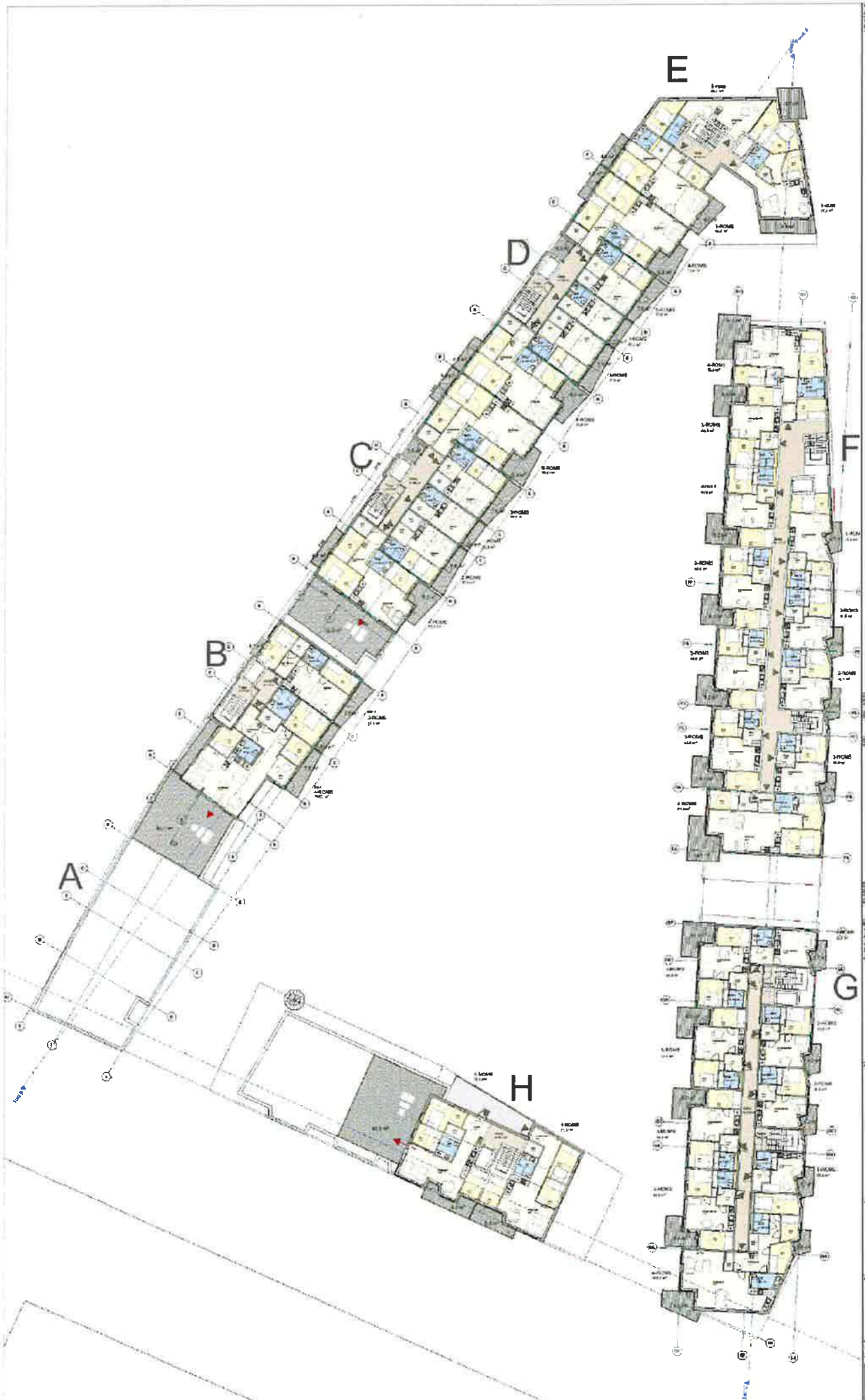
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Ladeveien 24

5. Etasje (Alternativ løsning)



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



A205 A01
Plan 5. Etasje 01.09.17

A01 Rammesøknad

Lilleby Triangel

A205 A01
Plan 5. Etasje 01.09.17

N

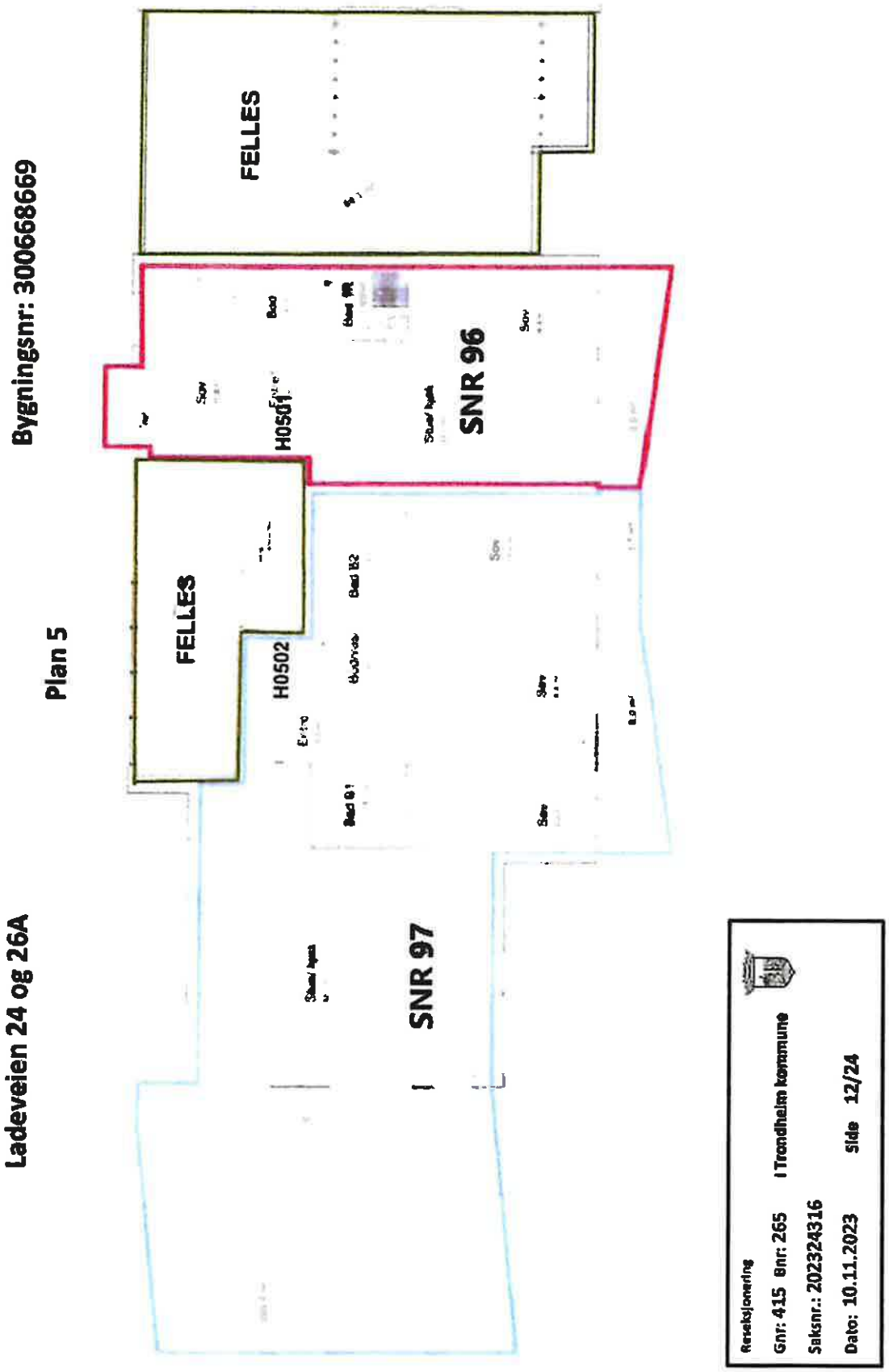
Skibnes Arkitekter AS
Danielsen AS
COWI AS
Plan Arkitekter AS

LILLEBY TRIANGEL

RAMMESØKNAD

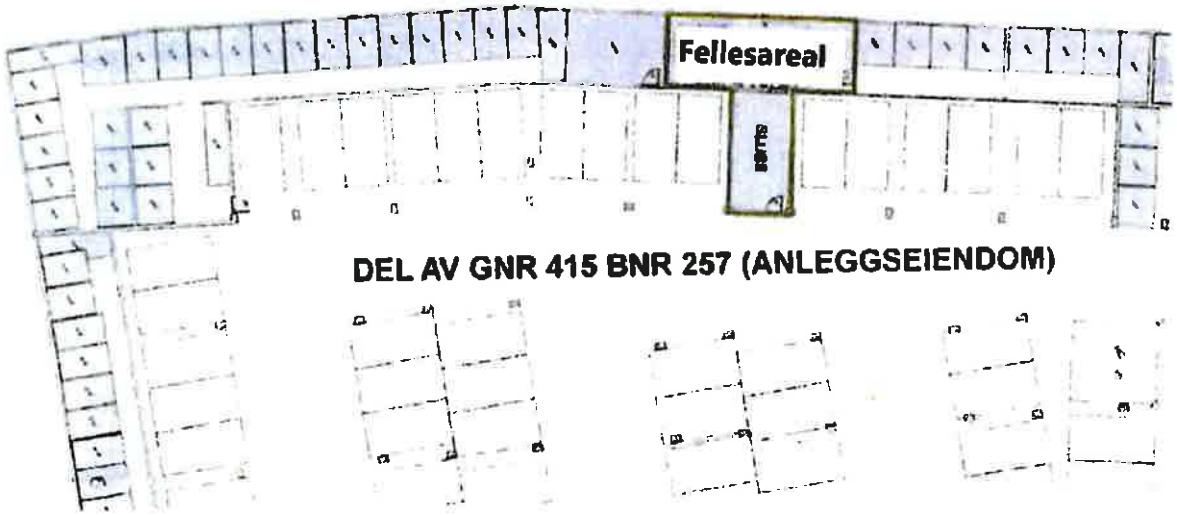
SKIBNES ARKITEKTER AS

A205 01.09.17
Plan 5. Etasje A01

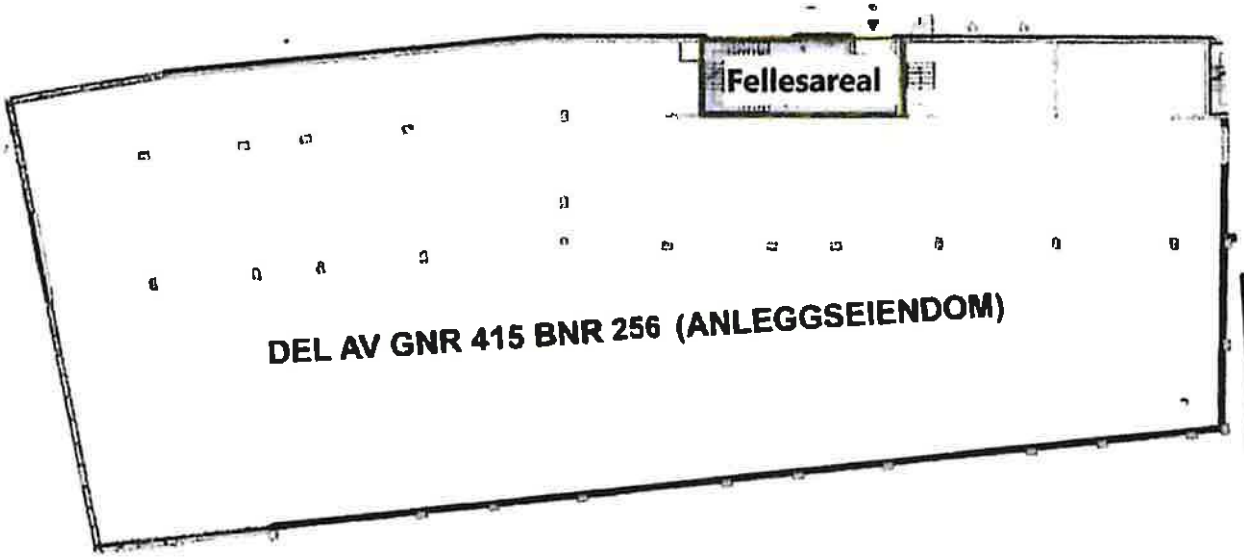

Bygningsnr: 300668669
Plan 5
Ladeveien 24 og 26A
FELLES
SNR 96
H0501
FELLES
H0502
SNR 97
Rekvisisjonering
Gnr: 415 Bnr: 265 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202324316
Dato: 10.11.2023 Side 12/24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1370599/200
Uthentet 2024-01-04 10:09

Ladeveien 22 og 24

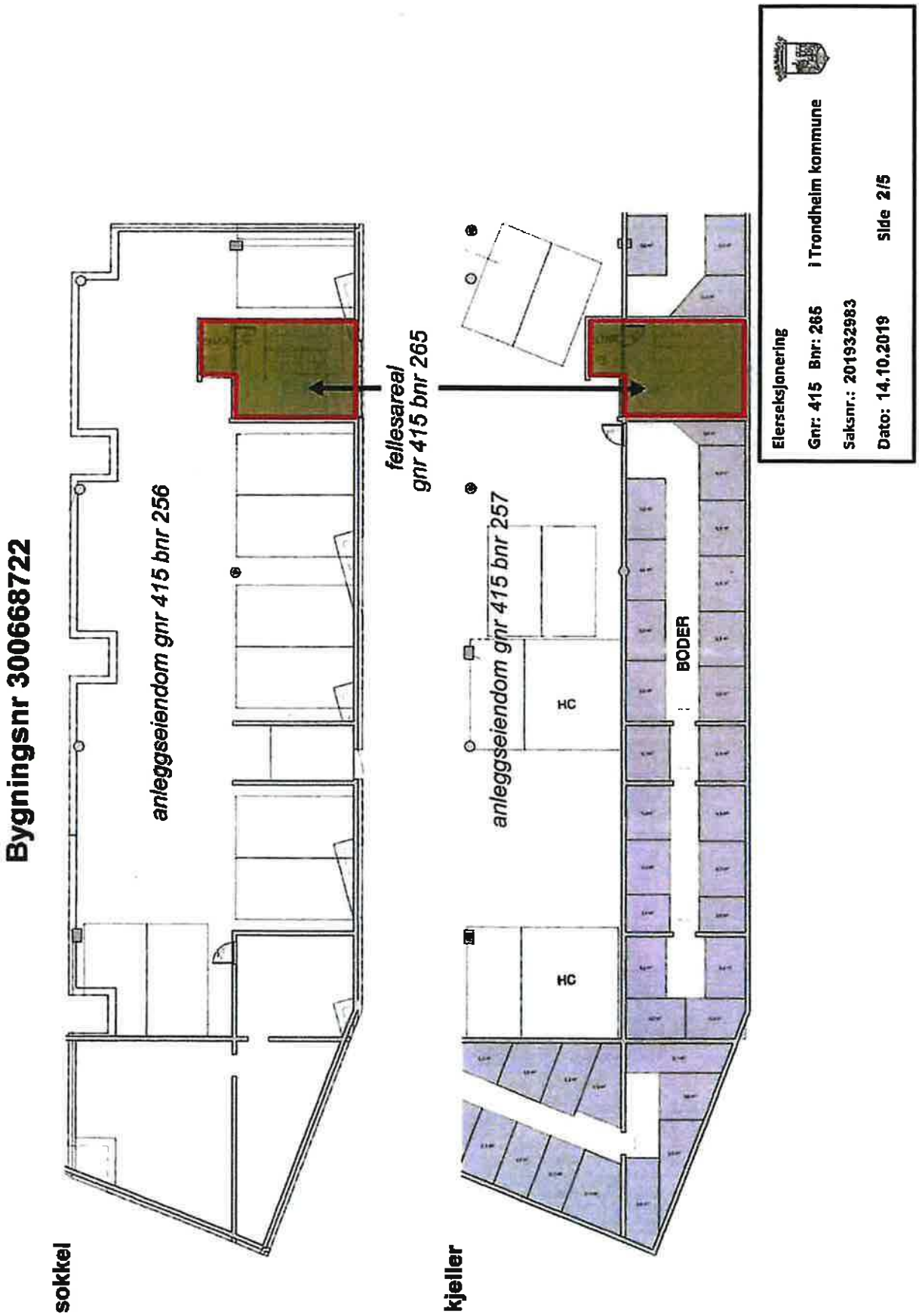


Kjeller



Underetasje

Reseksjonering
Gnr: 415 Bnr: 265 I Trondheim kommune
Saksnr.: 202324316
Dato: 10.11.2023 Side 2/24


Bygningsnr 300668722
sokkel
anleggseiendom gnr 415 bnr 256
fellesareal
gnr 415 bnr 265
kjeller
anleggseiendom gnr 415 bnr 257
HC
HC
BODER
Elerseksjonering
Gnr: 415 Bnr: 265 i Trondheim kommune
Saksnr.: 201932983
Dato: 14.10.2019 Side 2/5

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 265	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				

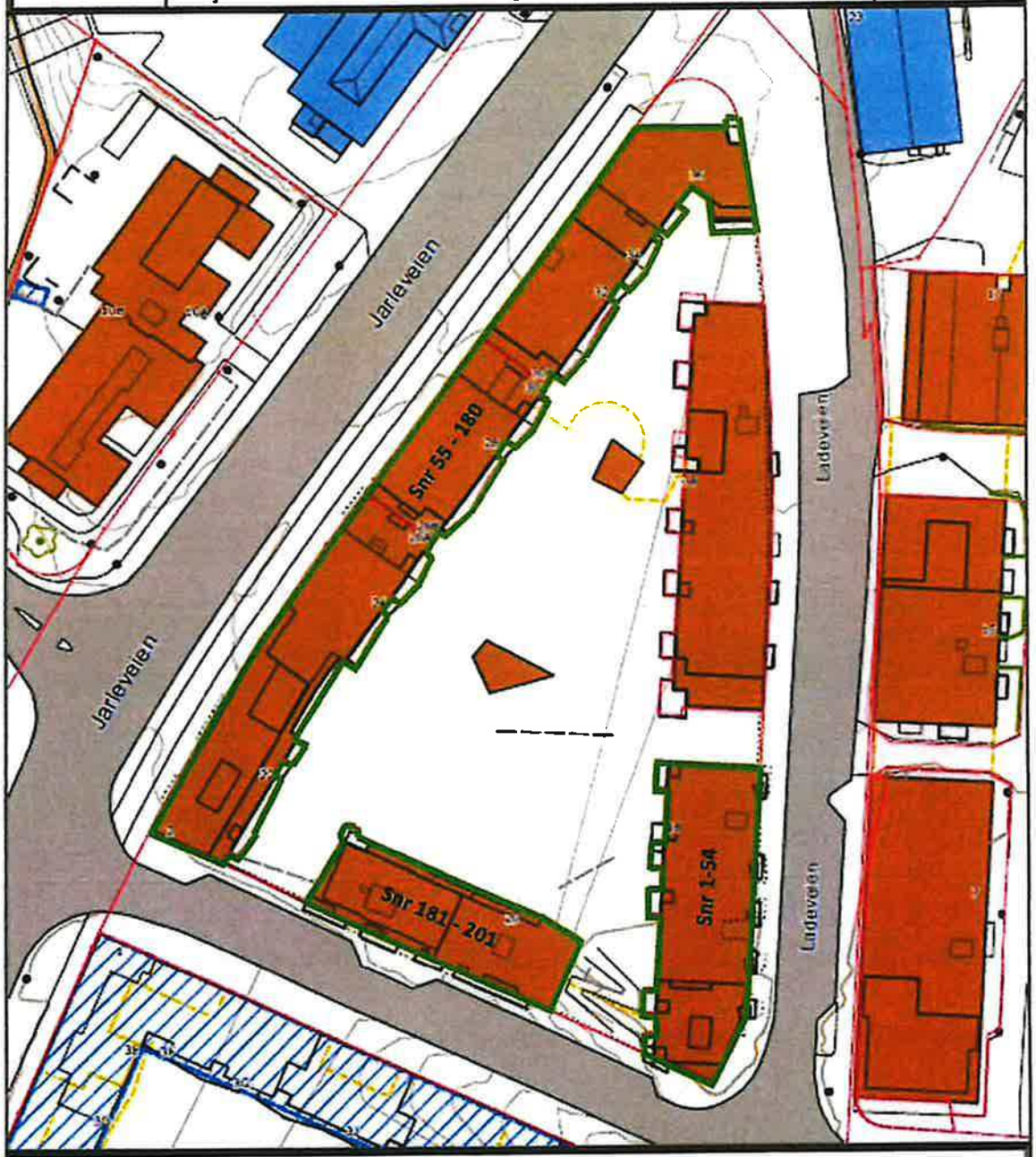
Side 1/24

TRONDHEIM

Dato: 10/11-2023

Seksjonert eiendom er markert med grønn strek

Målestokk 1:800



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

enova

Energiattest



Adresse **Ladeveien 24, 7066 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281372**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300668669**
Gårdsnummer **415**	Bruksnummer **265**
Seksjonsnummer **96**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **58,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **40,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **75,94 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **78,90 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **4 556 kWh**



Ladeveien 24, 7066 TRONDHEIM

Detaljering

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



Ladeveien 24, 7066 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 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: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

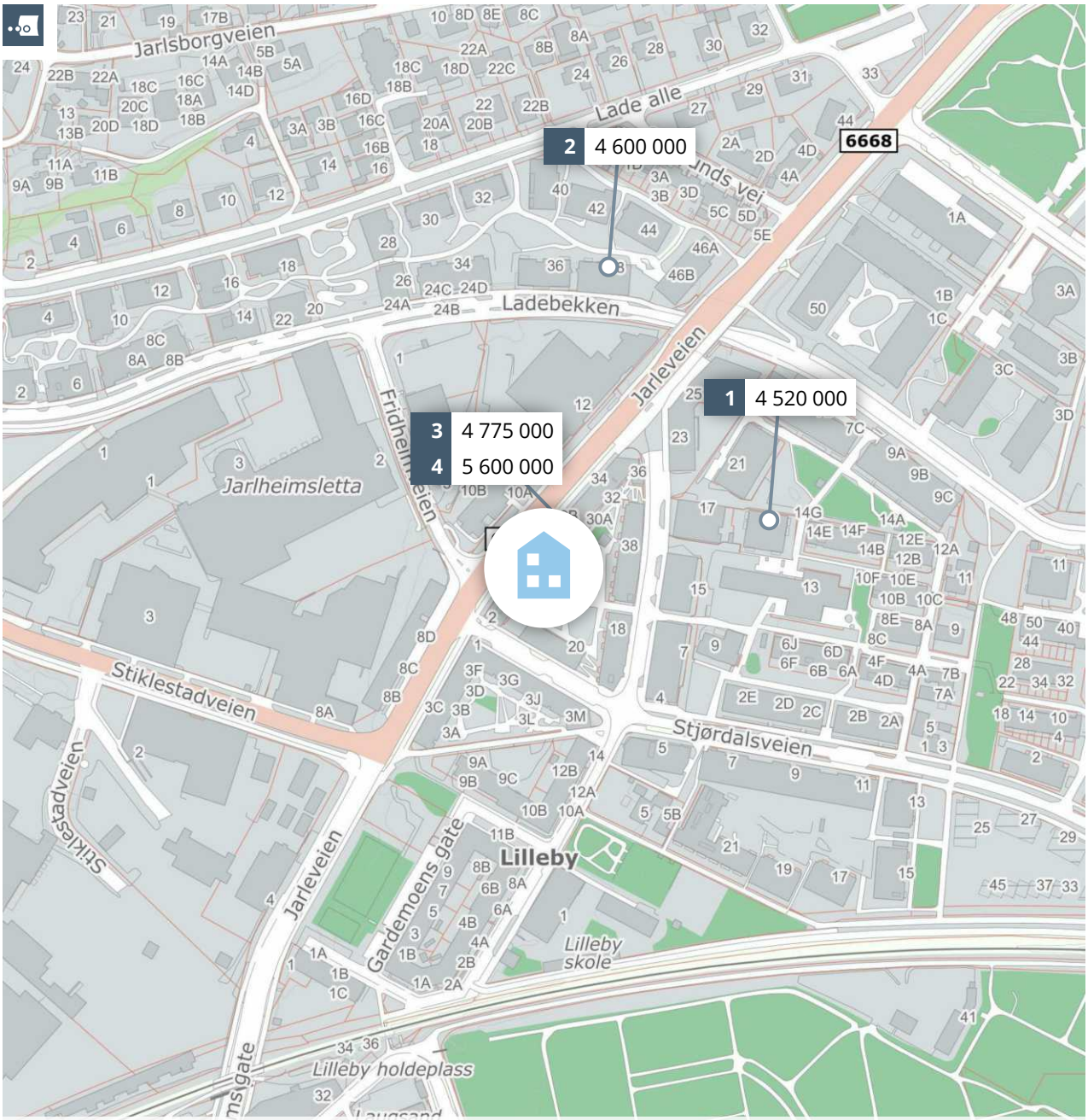
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

LADEVEIEN 24

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 30.04.2026

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: Magne O. Opheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ladeveien 24, 7066 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 415 BNR 265 FNR 0 SNR 96 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LADEMOEN 17

Verdivurdert til

4 790 000

0	4 790 000	82 586
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	58 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	4 726
Formue	19 790
Soverom	1
Etasje	5

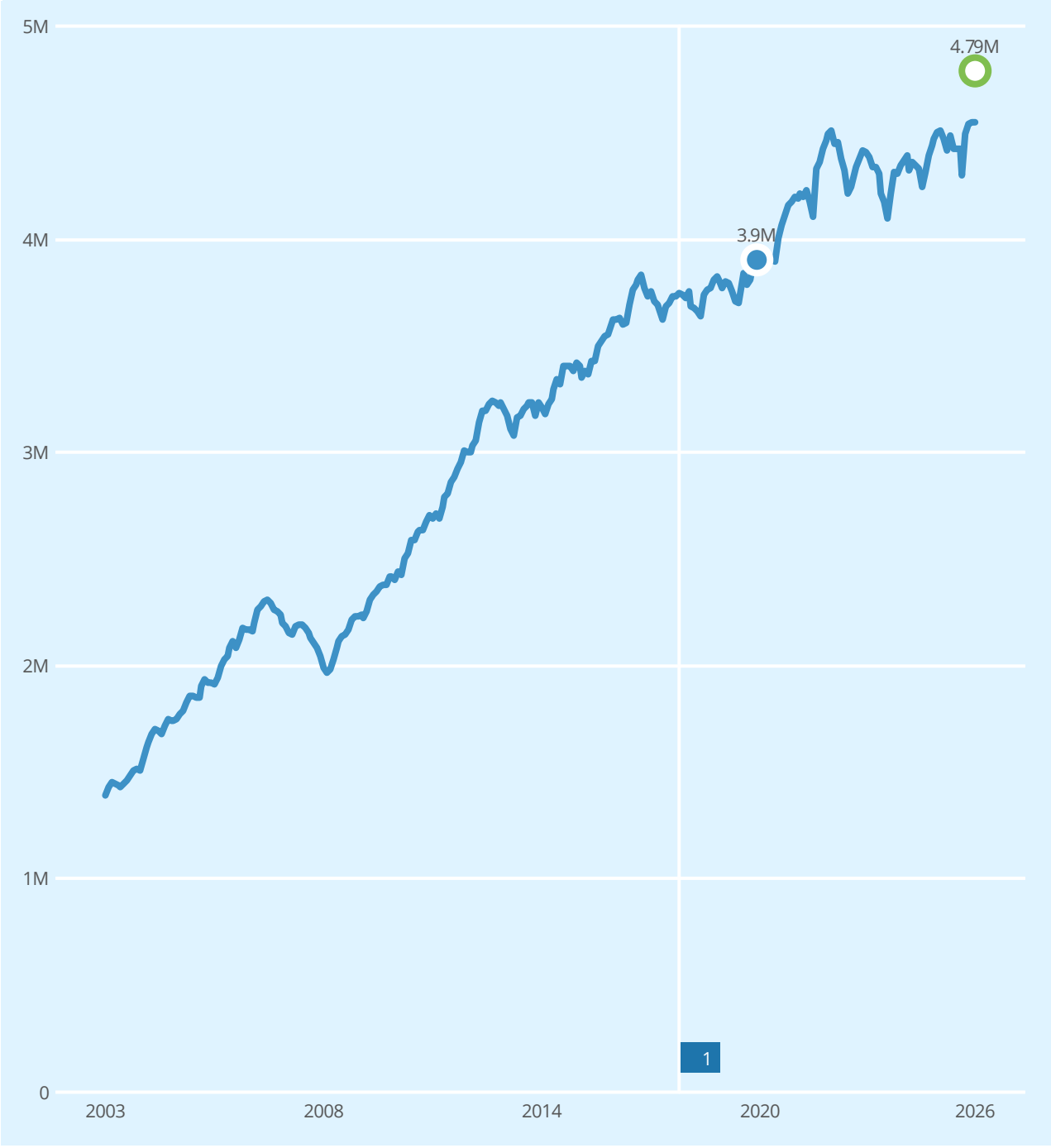
Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ladeveien 19 56 m² 2018	2. etg	2 sov	06.10.2025	4 190 000	**4 520 000**	0	4 520 000	**80 714**
2	Ladebekken 38 54 m² 2024	5. etg	2 sov	26.01.2026	4 590 000	**4 600 000**	-	4 600 000	**85 185**
3	Ladeveien 28 57 m² 2020	6. etg	2 sov	16.06.2025	4 850 000	**4 775 000**	0	4 775 000	**83 772**
4	Ladeveien 28 70 m² 2020	4. etg	3 sov	10.07.2023	-	**5 600 000**	-	5 600 000	**80 000**

Verdien er basert på en vurdering av leiligheten og en sammenligning av andre salg som er gjort i området.

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.06.2020		16.06.2020	-	3 900 000	-	3 900 000

Leiligheter til salgs i LADEMOEN 17 grunnkrets nå

33
leiligheter til salgs

5.5M
5.3M
5 099 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
57
dager

Leiligheter solgt i LADEMOEN 17 grunnkrets siste 3 mnd

72
leiligheter solgt

4 207 000 Prisantydning i snitt
4 190 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

82 586 Ladeveien 24 Totalpris 4 790 000
77 816 LADEMOEN 17 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
67 757 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd

Boligopplysninger:

Sameiet Lilleby Triangel G		Vår ref.:	1094/96
Ladeveien 24		Type:	Sameie frittstående
7066 TRONDHEIM		Eiere:	Stian Schancke Flåten
Organisasjonsnr:	925 226 092	Seksjonsnr:	96

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 726

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	1 095
	Felleskostnad driftsdel	293
Tilleggsytelser:	Kontingent fellesareal	552
	Fastbeløp måling og avregning energi	127
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	498
	Bod	189
Måler:	1094 Varme Lilleby Triangel G: 1094/96 A konto Fjernvarme (227 - 96)	1 972

MÅLERE: Boligselskapet har fellesmåling på varme, varmt- og kaldtvann. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig. Boligselskapet har fjernavleste målere.

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med TELIA

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Tomas Aarvak
Adresse:	Ladeveien 24
Postnr/-sted:	7066 TRONDHEIM
E-post:	triangelg@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 31.03.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	386
Annen formue:	19 790	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	96		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	415/265 - seksjon:96
Bygningstype:	Høyblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

Boligopplysninger:

Sameiet Lilleby Triangel G	Vår ref.:	1094/96
Ladeveien 24	Type:	Sameie frittstående
7066 TRONDHEIM	Eiere:	Stian Schancke Flåten
Organisasjonsnr: 925 226 092		

8: Bygning/eiendom

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig areal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring	Polisenr:	94222139

FORSIKRING SAMEIE. Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inngått felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier må alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert. Vi gjør derfor eiere/ kjøpere oppmerksom på at de må gjøre seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0501

Etasje:	5	Oppvarmingstype:	El og fjernvarme
Heis:	Ja	BRA	58
Parkeringstype:	Kjøpt bruksrett i p.kjeller. Følger leilighet ved salg. Se vedtektene. ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

PARKERING
Dersom selgers parkeringsplass(er) IKKE skal selges sammen med leilighet, må selger/megler opplyse dette til TOBB.

SAMMENSLÅING
Vedtatt sammenslåing av flere sameier - se vedtak ekstraordinært årsmøte 21.02.23.

AVLØP
Ved utskifting av sluk kan det søkes til styret om dekning av kostnad.

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

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

Boligopplysninger:

Sameiet Lilleby Triangel G	Vår ref.:	1094/96
Ladeveien 24	Type:	Sameie frittstående
7066 TRONDHEIM	Eiere:	Stian Schancke Flåten
Organisasjonsnr: 925 226 092		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE SAMEIE. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

VEDTEKTER

SAMEIET LILLEBY TRIANGEL G

(org. nr. 925 226 092)

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

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder
Sameiets parkeringsplasser, boder og sykkelparkering ligger i anleggseiendommen gnr. 415, bnr. 257 som eies og driftes av Realsameiet Lilleby Triangel Parkering, jf. punkt 1-2.

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

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

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

4-2 Kostnader
Kostnader til drift og vedlikehold av Realsameiet Lilleby Triangel Parkering med boder fordeles flatt mellom seksjonseiere. Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass betaler ekstra kontingent i henhold til det antall parkeringsplasser de disponerer.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Taushetsplikt
Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET LILLEBY TRIANGEL G

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

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

- hverdager klokken 0800-2000

- lørdager, søndager og helligdager klokken 1000-1800

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at ventilasjonsanlegg er i drift 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 balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

5. Dyrehold

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

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

6. Postkasser og navneskilt

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

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

7. Andre bestemmelser

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

8. Brudd på ordensreglene

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Lilleby Triangel G

Tid: Torsdag 16.04.2026 - kl.18:00
Sted: TOBB sine lokaler. Krambugata 7. Oppmøte ved hovedinngang

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Budsjettert kr 350 000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Navneliste

Innsendt av Casper Hagen

Hei, nå har vi bodd her i snart 2 år fortsatt har det ikke blitt endret noe på navnelisten.

Forslag til vedtak: om jeg får betalt kan jeg endre det selv:)

Styrets innstilling: Styret sørger for å oppdaterer navnelister.

5.2 Vedlikehold av fellesarealer, iverksettelse av hageanlegget, tyveri og innbrudd

Innsendt av Trond Eirik Reitan

Hva gjøres konkret for å ivareta fellesarealene når skadeverket skjer og for å ta unna for vanlig slitasje?

Ser at skader og tagging får stå urørt lenge uten at noen skjer, og man vet at når det får stå så kommer det bare mer - hvilke tiltak ser styret for seg kan være lurt å iverksette for å imøtegå dette?

Vi har et stort og påkostet hageanlegg som de siste årene ikke har blitt tilstrekkelig vedlikeholdt og som begynner å bære preg av det. Hvilke tiltak ser styret for seg her?

Hva gjøres for å trygge boligmassen og ikke minst beboerne mot tyveri og innbrudd som det har vært mye av den siste tiden?

Forslag til vedtak: Spørsmål til styret

Styrets innstilling: Styret redegjør for arbeid som er igangsatt og planlagt for vedlikehold av hageanlegg og sikring ift. hærverk og tyveri. Denne redegjørelsen kan også gjøres samlet med innkommet sak fra Kuzmanov og Stegane.

5.3 Innbrudd med tyverier utført av uønskede besøkende, tyver og vandaler. Rengjøring og vedlikehold av fellesområdene.

Innsendt av Pavel Georgiev Kuzmanov

Hei ledere av Lille bi Triangel-komplekset,

Innbrudd med tyverier utført av uønskede besøkende, tyver og vandaler har vært mange de siste årene, og dessverre fortsetter det.

Hva gjøres for å redusere og forbedre sikkerheten i komplekset vårt?

Hva har vært planlagt så langt, og hva er planlagt å gjøre og forbedre i fremtiden for å forhindre og begrense besøk av vandaler og uønskede tyver, osv.?

Finnes det et system for å spore, analysere og dokumentere leilighetene som leies ut av bedrifter eller huseiere?

For eksempel når:

1. Leietaker(e) bestemmer seg for å flytte inn/ut og forlate leiligheten.

2. Leietaker(e) mister en chip eller nøkkel for adgang og tilgang.

Er chipen omprogrammert, eller utstedes en ny?

Er nøkkelen byttet ut med en ny?

3.Hvilket vaskemiddel brukes, og brukes det i det hele tatt ved rengjøring og vedlikehold av fellesområdene.

Forslag til vedtak: Hva har vært planlagt så langt, og hva er planlagt å gjøre og forbedre i fremtiden for å forhindre og begrense besøk av vandaler og uønskede tyver, osv.?

Finnes det et system for å spore, analysere og dokumentere leilighetene som leies ut av bedrifter eller huseiere?

For eksempel når:

1. Leietaker(e) bestemmer seg for å flytte inn/ut og forlate leiligheten.

2. Leietaker(e) mister en chip eller nøkkel for adgang og tilgang.

Er chipen omprogrammert, eller utstedes en ny?

Er nøkkelen byttet ut med en ny?

Styrets innstilling: Styret har delvis redegjort for tiltak ifm. innbrudd og hærverk i årsmelding, men redegjør muntlig ifm. gjennomførte og planlagte tiltak, og utfordringer.

5.4 Forslag årsmøtesak

Innsendt av Silje Stegane

Sette inn tiltak for å forebygge innbrudd i bodene. Det føles utrygt å oppbevare verdisaker der, og slik skal det ikke være. Tiltak kan være å endre låsene, utløse alarm etter et vist klokkeslett og slå den av via en kode som beboere har tilgang til. En alarm som utløses til hele triangelet eller det spesifikke bygget, innenfor kl. 23 og 06 for eksempel? I tillegg bør bygget ivaretas på bedre måte og reparere det som er ødelagt rundt forbi.

Forslag til vedtak: Styret utreder ulike tiltak og fortsetter arbeidet med sikring av parkeringsarealer, boder og blokker.

Styrets innstilling: Styret har delvis redegjort for tiltak ifm. innbrudd og hærverk i årsmelding, men redegjør muntlig ifm. gjennomførte og planlagte tiltak, og utfordringer.

6. Valg

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

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Thea Elise Andersen
Gisle Bævre
Eivind Hovdegård Furdal

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Siri Therese Grebstad Klomsten
Mona Mostad

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

27.03.2026
Sameiet Lilleby Triangel G
styret

Sameiet Lilleby Triangel G - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 357 094	2 581 056	2 658 430	2 250 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		976 860	1 061 280	976 860	1 201 100
Tillegg vedlikeholdsfond		301 410	0	0	603 000
Andre tillegg		1 411 020	935 856	1 411 020	1 786 255
Andre driftsinntekter	1	482 258	0	0	0
Sum driftsinntekter		**5 528 642**	**4 578 192**	**5 046 310**	**5 840 355**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-49 350	-32 500	-49 350	-49 350
Styrehonorar		-350 000	-230 496	-350 000	-350 000
Forretningsførerhonorar		-248 873	-200 718	-229 000	-238 600
Honorar administrative tjenester		-3 687	-3 569	0	-4 700
Eksterne honorar	3	-23 754	-94 574	-18 750	-18 000
Kontingent/felleskostnader	4	-1 411 020	-1 389 091	-1 411 020	-1 786 254
Drifts- og serviceavtaler	5	-178 812	-208 398	-252 500	-294 000
Vaktmestertjenester		-155 287	-147 185	-135 000	-138 200
Renholdstjenester		-387 556	-199 488	-332 100	-313 200
Løpende vedlikehold	6	-64 727	-163 395	-100 000	-250 000
Periodisk vedlikehold	7	-470 612	-603 000	-603 000	-603 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 038 103	-1 028 915	-976 860	-1 201 100
Forsikring		-501 818	-436 327	-570 000	-537 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-109	-12 217	-8 000	-1 200
Energi, felles		66 966	80 000	-50 000	-50 000
Andre driftsutgifter	8	-348 170	-80 663	-6 500	-30 400
Sum driftskostnader		**-5 164 912**	**-4 750 538**	**-5 092 080**	**-5 865 004**
DRIFTSRESULTAT		**363 730**	**-172 346**	**-45 770**	**-24 649**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		66 189	54 274	50 000	30 000
Finanskostnader		-42	-925	0	0
Netto finansposter		**66 147**	**53 349**	**50 000**	**30 000**
Resultat før skattekostnad		**429 877**	**-118 997**	**4 230**	**5 351**
Ordinært resultat etter skatt		429 877	-118 997	4 230	5 351
ÅRSRESULTAT	**9, 12**	**429 877**	**-118 997**	**4 230**	**5 351**
Disponering av totalresultat:		429 877	-118 997	4 230	5 351
Overført til annen egenkapital		429 877	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-118 997	0	0

Sameiet Lilleby Triangel G - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 11	603 017	0
Sum anleggsmidler		**603 017**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	0	1 904
Forskutterte kostnader MBU		962 474	1 581 153
Periodiserte kostnader		437 691	379 272
Andre fordringer	10	0	760 000
Mellomregning Klare Finans	10	88 950	8 241
Opptjente renter		66 172	53 347
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	2 795 006	1 704 835
Sum omløpsmidler		**4 350 293**	**4 488 752**
SUM EIENDELER		**4 953 310**	**4 488 752**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	2 489 500	2 059 623
Sum egenkapital		**2 489 500**	**2 059 623**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9	904 410	603 000
Sum avsetninger og forpliktelser		**904 410**	**603 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		168 977	335 276
Forskudd kunder		70 131	58 823
Forskutterte inntekter MBU		1 239 654	1 272 030
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	10 000
Påløpte kostnader		75 000	150 000
Annen kortsiktig gjeld		5 638	0
Sum kortsiktig gjeld		**1 559 400**	**1 826 129**
Sum gjeld		**2 463 810**	**2 429 129**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 953 310**	**4 488 752**

Sted:_____, dato:_____

Tomas Aarvak Leder	Thea Elise Andersen Styremedlem	Per Halvor Bekkelund Styremedlem
Gisle Bævre Styremedlem	Eivind Hovdegård Furdal Styremedlem	

Årsmelding 2025 for Sameiet Lilleby Triangel G

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Lilleby Triangel G for 2025.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Tomas Aarvak
Styremedlem, Gisle Bævre
Styremedlem, Eivind Hovdegård Furdal
Styremedlem, Per Halvor Bekkelund
Styremedlem, Thea Elise Andersen
Varamedlem, Siri Therese Grebstad Klomsten
Varamedlem, Mona Mostad

Styrets arbeid i siste periode

Styrets arbeid:

Året 2025/26 er det andre året etter gjennomført fusjon mellom de 5 tidligere sameiene/byggetrinnene på Lilleby Triangel. Opprydding i gamle saker og organisering og systematisering av styrearbeid har fortsatt. Det er i Sameiet Lilleby Triangel G avholdt 10 styremøter. I tillegg er Per Halvor Bekkelund og Tomas Aarvak representert i Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer og Sameiet Lilleby Triangel Parkering, hvor det er avholdt 10 styremøter i hvert.

Gulvvarmesaken: Styrene i Lilleby Triangel G og F har fortsatt arbeidet med å rydde opp etter tapet i gruppesøksmålet mot utbygger og innkreving av salær fra advokatfirmaet Melø av for mye utbetalt på 607 157,50. Alle utgifter knyttet til gruppesøksmålet har blitt lagt ut av Sameiene Lilleby triangel G og F, inkludert motpartens sakskostnader på kr 1 040 000,-, og stipulert beløp på 108 000,- for å ta saken videre til forliksråd. Det ble således i juni-juli 2025 innkrevd 7 677,15 per påmeldte seksjon (119 stk.) i gruppesøksmålet, for å dekke inn den totale kostnaden for gruppen på 1 681 295,50. Etter fratrekk for nye utgifter til advokatfirmaet Adnor på 141 149,- ble det innkomne beløpet splittet mellom Sameiene etter nøkkel 1/6 (F) og 5/6 (G) utfra antall sameier/blokker som var involvert i det opprinnelige arbeidet/søksmålet. Etter fratrekk for G's andel ift. motpartens sakskostnader er dette bokført under 'andre inntekter – note 1'.

Forliksråd avviste på våren 2025 saken ift. innkreving fra Advokatfirmaet Melø AS. Etter en lengre prosess besluttet styret i G i august og september 2025 å stanse videre innkreving og ikke sende stevning til Tingretten. Årsaken var høy risiko for tap og nye store kostnader, som da ville gått på sameiets budsjett og ikke til gruppesøksmåldeltakerne. Fristen for å ta ut endelig stevning til tingretten går ut ca. 1. juni.

Vedlikehold og fasade: Gjennom vinter 2024-2025 ble flere firmaer kontaktet for å få reparert fasadeplater (grunnmursplater), med fravær eller svært sein responstid. Firmaet Din vaktmester har svart ut forespørsler raskt. Det er vedtatt å bytte ut skadede fasadeplater med grå Cembrit-plater forsterket med ekstra lekter for å redusere skader og hærverk. Kostnaden var beregnet til ca. 260 000 kr, inkludert oppmaling i tilsvarende farge som nåværende. Byggesaksavdeling hos kommunen var negativ til grå farge pga. gatemiljø, og andre fasadeløsninger krever byggesøknad. Arbeidet skulle etter planen ferdigstilles innen utgangen av april 2026, men nå kreves ny avtale med Din Vaktmester fordi NorgesGruppen (næringsdelen) har ansvar for en mye større andel av fasadene (blokk A og B) enn det som inngikk i tilbud. Det er planlagt ny befaring 14. april med NorgesGruppen Eiendom AS.

Tekniske oppgraderinger og vedlikehold av heis: Etter heisinspeksjon i 2024 ble det rapportert at nødvarslingsanlegget måtte oppgraderes som følge av nedstengingen av 2G -nettet, men denne rapporten ble oversett. Da styret ble klar over dette i februar 2026 ble det umiddelbart besluttet og iverksatt utskifting til 4G-baserte alarmsystemer for å sikre fortsatt drift av nødsignalene. Installasjonen ble ferdigstilt av OTIS i mars 2026 med en ikke-budsjettert kostnad på ca. 78 000 kr. I tillegg har OTIS utført nødvendige utbedringer i tråd med mangellappen fra NHK-inspeksjonen (uavhengig heiskontroll) i 2024.

Renholdstjenester: Det har vært misnøye med TOBB Byggdrifts renhold, og styret har vurdert og innhentet tilbud på bytte til Trøndervask. Byttet er foreløpig utsatt da dette også må samkjøres med Sameie F siden vi per i dag har en felles avtale for grunnetasjene U1 og U2. Inntil videre har styret gått i dialog med TOBB Byggdrift for å få forbedret vaskerutinene, og gjennomføring synes å ha blitt bedre.

Naboklager og husordensregler: Utfordringer med støy (hunder som bjeffer), ulovlig parkering og feilaktig bruk av fellesarealer (f.eks. lading av elsykler, hensetting av private ting) har vært gjentakende og har vært håndtert forløpende.

HMS:
En ny HMS-modul i styreportalen ble tatt i bruk i september 2025 for bedre dokumentasjon via Realsameiet. * Det er gjennomført kontroll av elektrisk anlegg og hovedtavle (termografering) i 2024, men oppfølging av påviste feil har gått tregt med Bravida som vedlikeholdspartner. Denne avtalen ble sagt opp høsten 2025, og fra 1. januar har Caverion tatt over. Avtalen er gjennom Realsameiet fellesarealer hvor Per Halvor Bekkelund er styreleder. * En sak vedrørende ulovlig utkobling av brannvarslere ble fulgt opp i juni 2025.

Oppsigelse av Bobank: Utbygger sa opp i 2025 sin avtale med Bobank, som har vært brukt i bygge-, salgs- og garantiårene for Lilleby triangel. Eiere har hatt tilgang til sin fdv-dokumentasjon der via egen innlogging. Det har vært gjennomført flere møter med Bobank gjennom 2025 og 2026, med laveste tilbud fra de på 49,- per måned per boenhet, en kostand på over 100 000,- årlig. Styret har vedtatt å ikke overta utbyggers avtale eller inngå noen ny, da det er flere andre aktører med adskillig lavere priser. Vi har avklart med TOBB at de kan overta dokumentasjon og legge den til slik at den blir tilgjengelig på Min side for de enkelte eierenhetene. Sameiet må betale en engangssum for import, men deretter ingen månedlige utgifter. Summen er ikke avklart enda før omfanget av importen er avklart. For en mindre leilighet utgjør fdv-dokumentasjonen ca. 65 MB med 110 filer fordelt på 24 mapper. OBOS som forretningsfører tilbyr også tilsvarende løsning. Både for eiere og styre vil dette medføre en enklere tilgang til nødvendig informasjon, da spesielt ift. eierbytter som da vil skje automatisk.

Gjennomført arbeid: Rengjøring av utvendige ventiler Lilleby Triangel og vindusvask.

Tyveri og hærverk: Sameiene har hatt store utfordringer med gjentagende innbrudd og hærverk i bodarealer og postkasser i blokkene. Gjennom Realsameiet i samarbeid med Sameiet F er det nå montert kraftige beslag på alle dører ifm. bodarealer og det er bestilt lås og brikkelesere til tre dører fra parkeringsanlegg og inn i blokkene. 14. april er det også avtalt møte med Trondheim kommune, enhet for rustjenester / Jarleveien 10 og politikontakt, og styret i Lilleby Triangel Sør som har de samme problemene med innbrudd som hos oss. Det jobbes med ytterligere sikring av brikkelesere slik at disse ikke skal være så enkle å ødelegge.

Oppdatering av ringelister på blokkene: Nye ringelister er laget for alle blokkene, men 5 års manglende vedlikehold skaper et lite etterslep ift. bytte av beskyttende plastbelegg og bytte av ødelagte skruer som holder ringelister. Det er laget en hoved Excel-fil så det vil bli enklere å oppdatere og bytte ut lister raskt. For alle blokker unntatt én, har listene inneholdt utbyggers nummerering og ikke den riktige lovpålagte kommune -nummereringen med H-nummer. Nye lister vil inneholde begge for å redusere

misforståelser.

Saker som står på agendaen for styret i 2026-27 (ikke i prioritert rekkefølge), og som delvis da faller inn under Realsameiene:

· Kontroll av brannslukningsapparater i leilighetene.

· Heiskontroll (2-årlig).

· Reparasjon av utelys.

· Sikring av bod- og inngangsarealer.

· Forbedre gsm-dekning i parkerings- og bodarealer.

· Takinspeksjon

· Tyveri & hærverk – det er en ny trend at tyver nå også går etter sim-kort, så nødutstyr i heiser og modemer for avlesning av energi, fjernvarme og vann (Techem) er sårbare. Vi har allerede ett tilfelle i mars 2026 i en av blokkene med stjålet sim-kort, så sikring eller rutiner for inspeksjon kan være nødvendig.

Styret i Sameiet Lilleby Triangel G

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Lilleby Triangel G tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - TOBB, Krambugata 7.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Ludvig Lyng Henriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Eivind Hovdegård Furdal

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

Vedtak:
Valgt ble: Ole Skoveng

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 16

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 16

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Bemerkes at det var hyggelig at vi tar det fysisk.

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning
Blir lagt frem på møte.

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 350 000

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg
På valg: Ludvig Lyng Henriksen

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Tomas Aarvak

Da Tomas fratrer sitt styremedlemsverv ved å ta styrelederververvet ble det valgt inn et ekstra styremedlem.

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Per Halvor Bekkelund

5.2 Varamedlem for 1 år
På valg:
Per Halvor Bekkelund
Fidan Argin Kisa
Siri Therese Grebstad Klomsten

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Siri Therese Grebstad Klomsten

Mona Mostad

Protokoll ordinært sameiermøte i Sameiet Lilleby Triangel Parkering

Tid: Mandag 12.05.2025 - kl. 18:30
Sted: Digitalt via Teams - lenke til møtet sendes ut samme dag som møtet

1. **Konstituering**
   - **1.1. Valg av møteleder**
     Eivind Furdal
   - **1.2. Valg av sekretær**
     Ludvig Lyng Henriksen
   - **1.3. Valg av en sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
     Lill-Tove Sigernes
   - **1.4. Registrering av antall stemmeberettigede og ev. Fullmakter**
     4 stemmeberettigede
   - **1.5. Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**
     Innkalling godkjent.
2. **Årsoppgjør for 2024**
   - **2.1. Godkjennelse av regnskap**
     Regnskap godkjent.
   - **2.2. Disponering av resultat**
     Resultat disponeres i henhold til regnskapet.
3. **Styrets årsmelding for 2024**
   Årsmelding tas til orientering.
4. **Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025**
   Styrehonorar vedtas til kr.30.000,- iht. budsjett.

limeD
This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
cb39946cf016ca0caaa2a60dd7ac53f472ff0abdefa3eff59984eaa1ec246c99

5. Innsendte saker fra sameiere

5.1. Merking av parkeringsplasser

Hei
Ønsker bedre merking av parkeringsplasser, Gaffateip med skrift ??
Uproft !

Forslag til vedtak
Noen skilt som limes på ?
Kan gjerne betale selv.

Vedtak:
Forslag til vedtak støttes og gjennomføres ved å kjøpe inn skilt til parkeringsplassene. Enstemmig vedtatt.

6. Valg

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

6.1. Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Eivind Hovdegård Furdal

Valgt som styreleder for 2 år:
Per Halvor Bekkelund

6.2. Styremedlem for 2 år

På valg: Ludvig Lyng Henriksen

Valgt som styremedlem for 2 år:
Tomas Aarvak

6.3. Vara for 1 år

Valgt som vara for 1 år:
Ingen kandidat.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Inntil tre styremedlemmer fra hvert av styrene for Sameiet Lilleby Triangel F og Sameiet Lilleby Triangel G har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene.

limeD
This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
cb39946cf016ca0caaa2a60dd7ac53f472ff0abdefa3eff59984eaa1ec246e99

Protokoll ordinært sameiermøte i Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer

Tid: Mandag 12.05.2025 - kl. 18:00
Sted: Digitalt via Teams - lenke til møtet sendes ut samme dag som møtet

1. **Konstituering**
   - **1.1. Valg av møteleder**
     Eivind Furdal
   - **1.2. Valg av sekretær**
     Ludvig Lyng Henriksen
   - **1.3. Valg av en sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
     Lill-Tove Sigernes
   - **1.4. Registrering av antall stemmeberettigede og ev. Fullmakter Fullmakt**
     5 stemmeberettigede
   - **1.5. Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**
     Innkalling godkjent.
2. **Årsoppgjør for 2024**
   - **2.1. Godkjennelse av regnskap**
     Regnskap godkjent.
   - **2.2. Disponering av resultat**
     Resultatet disponeres i henhold til regnskapet.
3. **Styrets årsmelding for 2024**
   Styrets årsmelding tas til orientering.
4. **Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025**
   Styrehonorar vedtas til kr.70.000,- iht. budsjett.

This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
517528282683a5883f11baf1328e66f6c8fd3461d1d5a32d1687157ab7605eb0

5. Innsendte saker fra sameiere

5.1. Forbedring av sykkelparkering med bedre sikkerhet

a. Installere brikklås på dørene som gir tilgang til sykkelparkering rommet.
b. Montere kraftigere støtter for å låse sykler til, gjerne tykkere stativer som er fastmontert i gulvet.

Vedtak:
Forslaget falt med 2 mot 3 stemmer, men styret vil gjøre fortløpende vurderinger for å bedre sikkerheten som en del av det totale vedlikeholdsarbeidet tilpasset den økonomiske situasjonen

5.2. Forbedring av sikkerheten i sykkelparkeringen

1. Det settes umiddelbart et arbeid igang med å finne og realisere en permanent løsning for innelåsing av elsykler i kjeller -1. Det kan f.eks. skje ved å innebygge en eller flere av båsene hvor sykkelstativene står, enten med betong eller kraftig aluminium, og en låsbar dør som ikke kan brytes opp. Så vidt vi vet, kan kommunen søkes om støtte til slikt formål.
2. Inntil en slik permanent løsning kan tre i funksjon, MÅ vi ha en midlertidig løsning for parkering av elsykler, eksempelvis i noen av de låsbare rom som finnes i våre kjellerarealer, og som ikke benyttes til noe pr. idag. En løsning haster.
3. Alle dører i kjeller må ha egen lås, slik at man må låse seg gjennom i all fall en vei, og slik at brikke må brukes for hvert nivå man passerer.

Vedtak:
Forslaget falt med 0 stemmer mot 5 stemmer, men styret vil gjøre fortløpende vurderinger for å bedre sikkerheten som en del av det totale vedlikeholdsarbeidet tilpasset den økonomiske situasjonen

6. Valg

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

6.1. Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Eivind Hovdegård Furdal
Valgt som styreleder for 2 år: Per Halvor Bekkelund

6.2. Styremedlem for 2 år

På valg: Ludvig Lyng Henriksen
Valgt som styremedlem for 2 år: Tomas Aarvak

6.3. Vara for 1 år

Valgt som vara for 1 år:
Ingen kandidat.

This document has been digitally signed using Limo eSign. Original document fingerprint:
51752828268 3a5383f11baf1328e66f6c8fd3461d1d5a32d1687157ab7605eb0

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Inntil tre styremedlemmer fra hvert av styrene for Sameiet Lilleby Triangel F og Sameiet Lilleby Triangel G har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene.

limeD

This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
517528282683a5883f11baf1328e66f6c8fd3461d1d5a32d1687157ab7605eb0

Protokoll ekstraordinært sameiermøte Sameiet Lilleby Triangel Parkering

Tid: Torsdag 30.05.2024 - kl. 22:00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Eivind Hovdegård Furdal velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Eivind Hovdegård Furdal velges til sekretær.

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

Lill-Tove Wetjen Sigernes signerer.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Tre (3) stemmeberettigede.

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Det ble informert om møtet muntlig i god tid før skriftlig innkalling kom. Anses som godkjent.

2 Saker fra styret

2.1 Vedtektsendringer

Vedtektene må endres for å reflektere den nye sammensetningen av sameier som inngår i Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer etter sammenslåingen av sameiene Triangel A og B, Triangel C, Triangel D og E, Triangel G og Triangel H til Sameiet Lilleby Triangel G.

Følgende endringer har blitt vedtatt:

This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
eebc4fd32611fb161fee3e176896a4e17f1fdacb111e536dbffb92b4d1a313f9

Endring av første setning til: Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøtet den 02.06.2020, og deretter endret ved ekstraordinært sameiermøte 15.11.2021, ordinært sameiermøte 24.05.2022 og ekstraordinært sameiermøte 30.05.2024.

Endring av punkt "1 Navn og sameiegjenstand" til:

Sameiets navn er Sameiet Lilleby Triangel Parkering («Sameiet»).

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommen gnr. 415 bnr. 257 i Trondheim kommune. ("Eiendommen").

Sameiere i Eiendommen er seksjonseiere i følgende boligselskap:

- Sameiet Lilleby Triangel F, org.nr. 927 725 797
- Sameiet Lilleby Triangel G, org.nr. 925 226 092

Sameiene i Prosjektet Lilleby Triangel sør vil tilkomme etter hvert som de ferdigstilles. Dette ansees ikke som vedtektsendring.
Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk ("Sameiebrøken").

Fjerning av formulering i punkt "2 Sameieandelene og sameiets eiendom":
"*Nevner i brøk tilføres disse vedtekter så snart denne er klarlagt.*"

Endring av formulering i punkt "3 Bruk av Eiendommen", under punktet Parkering:
Setningen "*Styret i Realsameie Lilleby Triangel Parkering behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning.*" til "*Styret i Sameiet behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning.*"

Endring av punkt "6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet" til:
Styret i de boligselskap som er nevnt i vedtektenes punkt 1 skal velge tre representanter som har møterett i sameiermøtet, inklusive de representanter som allerede sitter i styret i Sameiet. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ved valg av styremedlemmer der kandidaten ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
1. Endringer på Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
3. Endring av vedtektene

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
eebc4fa32611fb161fcedc176896a4e17f1fdacb11e536d0ff6926b4d1a313f9

Endring av punkt "6.3 Møte" til:
Styret i de boligselskap som er nevnt i vedtektenes punkt 1 skal velge tre representanter som har møterett i sameiermøtet, inklusive de representanter som allerede sitter i styret i Sameiet. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Endring av punkt "7.1 Valg av styre" til:

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og to øvrige styremedlemmer. Det skal velges en leder og ett styremedlem fra hvert av sameiene under pkt 1, fortrinnsvis fra de respektive styrene. Det kan også velges ett varamedlem fra hvert sameie, fortrinnsvis også fra de respektive styrene. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Det anbefales ikke at styreleder er leder for noen av de andre tilknyttede sameiene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

Endring av punkt "7.2 Styremøter" til:

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når alle styremedlemmer er til stede, eventuelt representert ved vara. Vedtak må enstemmig vedtas.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Endring av punkt "7.5 Styrets disposisjonsrett" til:
Styret har disposisjonsrett over Sameiets 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 og ett annet styremedlem.

Endring av punkt "9 Hvem som kan forplikte sameiet utad. Signatur." til:
Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Sameierne forpliktes ved underskrift av styreleder og minst ett annet styremedlem i fellesskap.

Punkt 14 strykes i sin helhet.

2.2 Valg av styreleder

På ordinært sameiermøte ble det besluttet å velge inn tre styremedlemmer, og at disse selv skulle foreslå ett av de valgte medlemmene til kandidat til styrelederververvet ved et ekstraordinært sameiermøte innen utgangen av Q2 2024.

This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
eebc4fd3261fb161feede176896a4e17f1fdacb111c536dbffb92b4d1a313f9

Vedtak:
Eivind Hovdegård Furdal velges som styreleder for en periode på 2 år.

This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
aebc4fd32611fb161fede176896a4e17f1fdacb1111e536dbffb92b4d1a313f9

Protokoll ekstraordinært sameiermøte Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer

Tid: Torsdag 30.05.2024 - kl. 21:00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Eivind Hovdegård Furdal velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Eivind Hovdegård Furdal velges til sekretær.

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

Lill-Tove Wetjen Sigernes signerer.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Tre (3) stemmeberettigede.

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Det ble informert om møtet muntlig i god tid før skriftlig innkalling kom. Anses som godkjent.

2 Saker fra styret

2.1 Vedtektsendringer

Vedtektene må endres for å reflektere den nye sammensetningen av sameier som inngår i Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer etter sammenslåingen av sameiene Triangel A og B, Triangel C, Triangel D og E, Triangel G og Triangel H til Sameiet Lilleby Triangel G.

This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
87d099c86eeed55ce40c803179f403de902b7648a6932cf9d60f6cedb6a9367e

Følgende endringer har blitt vedtatt:

Endring av første setning til: Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøtet den 02.06.2020, og senest oppdatert på ekstraordinært sameiermøte 30.05.2024.

Endring av punkt "1 Navn og sameiegjenstand" til:

Sameiets navn er Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommen, gnr. 425 bnr. 62 i Trondheim kommune. ("Eiendommen").

Sameiere i Eiendommen er andels-/seksjonseiere i følgende boligselskap:

- Sameiet Lilleby Triangel F, org.nr. 927 725 797 74 sameieandeler
- Sameiet Lilleby Triangel G, org.nr. 925 226 092 201 sameieandeler

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk ("Sameiebrøken").

Grunnlaget for sameiebrøken er antall boliger i det respektive boligselskapet. Dette danner grunnlag for fordeling av kostnader og stemmerett.

Endring av punkt "6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet" til:
Styret i de boligselskap som er nevnt i vedtektenes punkt 1 skal velge tre representanter som har møterett i sameiermøtet, inklusive de representanter som allerede sitter i styret i Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ved valg av styremedlemmer der kandidaten ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. Endringer på Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
3. Endring av vedtektene

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Endring av punkt "6.3 Møte" til:
Styret i de boligselskap som er nevnt i vedtektenes punkt 1 skal velge tre representanter som har møterett i sameiermøtet, inklusive de representanter som allerede sitter i styret i Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Endring av punkt "7.1 Valg av styre" til:

This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
37d099c98ecad55ca40c808179f403de902b7648a6932cf9a60f6cedb6a9367e

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og to øvrige styremedlemmer. Det skal velges en leder og ett styremedlem fra hvert av sameiene under pkt 1, fortrinnsvis fra de respektive styrene. Det kan også velges ett varamedlem fra hvert sameie, fortrinnsvis også fra de respektive styrene. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Det anbefales ikke at styreleder er leder for noen av de andre tilknyttede sameiene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

Endring av punkt "7.2 Styremøter" til:

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når alle styremedlemmer er til stede, eventuelt representert ved vara. Vedtak må enstemmig vedtas.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Tillegg på punkt "7.3 Styrets oppgaver":
Styret bør etterstrebe å ha minst ett beboermøte i året, og ellers ved behov. Hensikten med beboermøtet skal være å synliggjøre styret.

Endring av "7.5 Styrets disposisjonsrett" til:
Styret har disposisjonsrett over Sameiets 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 og ett annet styremedlem.

Endring av "9 Hvem som kan forplikte sameiet utad. Signatur." til:
Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Sameierne forpliktes ved underskrift av styreleder og minst ett annet styremedlem i fellesskap.

2.2 Valg av styreleder

På ordinært sameiermøte ble det besluttet å velge inn tre styremedlemmer, og at disse selv skulle foreslå ett av de valgte medlemmene til kandidat til styreledervervet ved et ekstraordinært sameiermøte innen utgangen av Q2 2024.

Vedtak:
Eivind Hovdegård Furdal velges som styreleder for en periode på 2 år.

This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:
87d099c86eeed55ce40c805179f403de902b7648a69332cf9d60f6cedb6a9367e

Vedtekter

Sameiet Lilleby Triangel Parkering

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøtet den 02.06.2020, endret i ekstraordinært årsmøte 15.11.2021 og ordinært årsmøte 24.05.2022.

1. Navn og sameiegjenstand

Sameiets navn er Sameiet Lilleby Triangel Parkering **(«Sameiet»).**

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommen gnr. 415 bnr. 257 i Trondheim kommune. ("**Eiendommen**").

Sameiere i Eiendommen er seksjonseiere i følgende boligselskap:

Sameiere i Eiendommen er seksjonseiere i følgende boligselskap:

- Sameiet Lilleby Triangel A og B, gnr. 415 bnr. 261, org.nr. 925 226 017
- Sameiet Lilleby Triangel G, gnr. 415 bnr. 265, org.nr. 925 226 092
- Sameiet Lilleby Triangel H, gnr. 415 bnr. 266, org.nr. 926 201 883
- Sameiet Lilleby Triangel C, gnr. 415 bnr. 262, org.nr. 925 792 519
- Sameiet Lilleby Triangel F, gnr. 415 bnr. 264, org.nr. 927 725 797
- Sameiet Lilleby Triangel D og E, gnr. 415 bnr. 263, org.nr 927 224 224

Sameiene i Prosjektet Lilleby Triangel sør vil tilkomme etter hvert som de ferdigstilles. Dette ansees ikke som vedtektsendring.

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk ("**Sameiebrøken**").

2. Sameieandelene og sameiets eiendom

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Parkeringsameiet Lilleby Triangel sin eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner. Eierandelene er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel: En bod tilsvarer en eierandel på 1/561.
En p-plass tilsvarer en eierandel på 2/561.

Nevner i brøk vil tilføres disse vedtekter så snart denne er klarlagt.

Dette danner grunnlag for fordeling av kostnader og stemmerett.

Sameieandelene knyttet til bod er å anse som tilbehør til den enkelte seksjon i boligselskap som nevnt i pkt. 1 (**«Hovedeiendommene»**) i henhold til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d). Sameieandel knyttet til p-plass kan avhendes uavhengig av boligseksjonen, til seksjonseiere tilknyttet dette sameiet.

Sameiets eiendom er definert til parkeringsplasser, boder og fellesarealer registrert i grunnboken som anleggseiendom.

Parkeringskjelleren består av totalt 143 parkeringsplasser og 275 boder.

Ladejarlen Utvikling AS rettighetshavere til usolgte parkeringsplasser og kan leie ut disse til seksjonseiere i sameiene under pkt. 1, samt kjøpere i prosjektet Lilleby Triangel Sør frem til de er solgt til seksjonseiere. Parkeringsplasser kan kun selges til seksjonseiere i Sameiere i prosjektene Lilleby Triangel og Lilleby Triangel Sør.

3. Bruk av Eiendommen

Hver sameier har rett til bruk av Eiendommen.

Bruken fordeles mellom sameierne og utøves som fastsatt i det følgende:

Parkering

Seksjonseiere i sameiene definert i pkt 1, som har kjøpt rettighet til parkeringsplass har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller. Enkelte seksjonseiere kan gis rett til erverv av flere faste parkeringsplasser. For disse vil det antall parkeringsplasser de har ervervet følge med ved salg av seksjon eller de kan selges til seksjonseiere under pkt 1.

Oversikt over seksjonseiere med rett til parkering følger også som bruksrettsplan (**vedlegg 1)** Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier, og gis fullmakt til å endre bruksrettsplanen uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshaverne.

En sameier som selger sin(e) parkeringsplass(er)plikter å gi forretningsfører og styret i Sameiet beskjed om hvem som er ny eier av parkeringsplassene(e) og fra hvilken dato.

Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets 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 Realsameie Lilleby Triangel Parkering behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Parkeringskjelleren er tilrettelagt for lading av el-bil. Seksjonseiere med rett til parkering kan kjøpe dette ved innflytting eller senere.

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

Bod i Parkeringskjeller

Hver sameier i sameiene under punkt 1 har eksklusiv bruksrett til en bod i parkeringskjeller. Fordelingen av boder fremgår av **vedlegg 1.** Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid eier de ulike boder.

Boder og parkeringsplasser tildeles av utbygger ved overtakelse. Bytte eller endringer etter dette krever samtykke fra de involverte rettighetshavere.

Felles bestemmelser

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i henhold til dette punkt, 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.

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

Det er kun lov å parkere på egne plasser. Overtredelser vil medføre til borttauing på eiers regning.

4. Vedlikehold mv.

Vedlikehold av Eiendommen besørges og bekostes av Sameiet. Dette omfatter også stell og renhold. Renhold og opprydding mv. etter egen bruk besørges av den enkelte sameier for egen regning.

5. Fordeling av felleskostnader. Regnskap og revisjon.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av sameiet fordeles flatt mellom alle sameiere. De sameierne som disponerer parkeringsplass betaler i tillegg et flatt beløp i forhold til det antall parkeringsplasser de disponerer.

Som felleskostnad anses blant annet kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen, herunder forsikring, gartner, renhold, regnskap og strøm.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av kostnadene.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte. Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

6. Sameiermøtet

6.1 Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet og skal avholdes hvert år, senest 30. juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når et av boligselskapene nevnt i punkt 1 krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Styrene i boligsameiene representerer sine andeler i Sameiet i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ved valg av styremedlemmer der kandidaten ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. Endringer på Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
3. Endring av vedtektene

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

6.3 Møte

Styret i de boligselskap som er nevnt i vedtektenes punkt 1 møter i sameiermøtet og representerer boligselskapets sameieandeler. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

6.4 Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 1 uke og høyst 2 uker.

Innkallingen skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

6.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og

b) velge styremedlemmer.

Regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til styrene i boligsameiene. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) og b), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

6.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. Styret

7.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og fem øvrige styremedlemmer. Det skal velges en fra hvert av sameiene under pkt 1. Varamedlemmer kan velges. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

Ved stifting av sameiet sitter utbygger i styret.

7.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer 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.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

7.5 Styrets disposisjonsrett

Styret har disposisjonsrett over Sameiets 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.

8. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

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.

9. Hvem som kan forplikte sameiet utad. Signatur.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

10. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. Oppløsning og bruksdeling

En sameier kan ikke kreve bruksdeling eller oppløsning av Sameiet, jfr. lov om sameige §§ 14 og 15.

12. Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

13. Kameraovervåkning

På grunn av sikkerhet i forhold til sameiets bygninger, tomteareal og øvrige eiendeler kan det monteres overvåkningskamera på eiendommen. Overvåkningskamera skal merkes slik at beboere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

14. Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser

Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Ladejarlen Utvikling AS innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av eierne i denne perioden.

1. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til Sameiets område inntil hele feltet er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene.

2. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av Sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som

hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

3. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

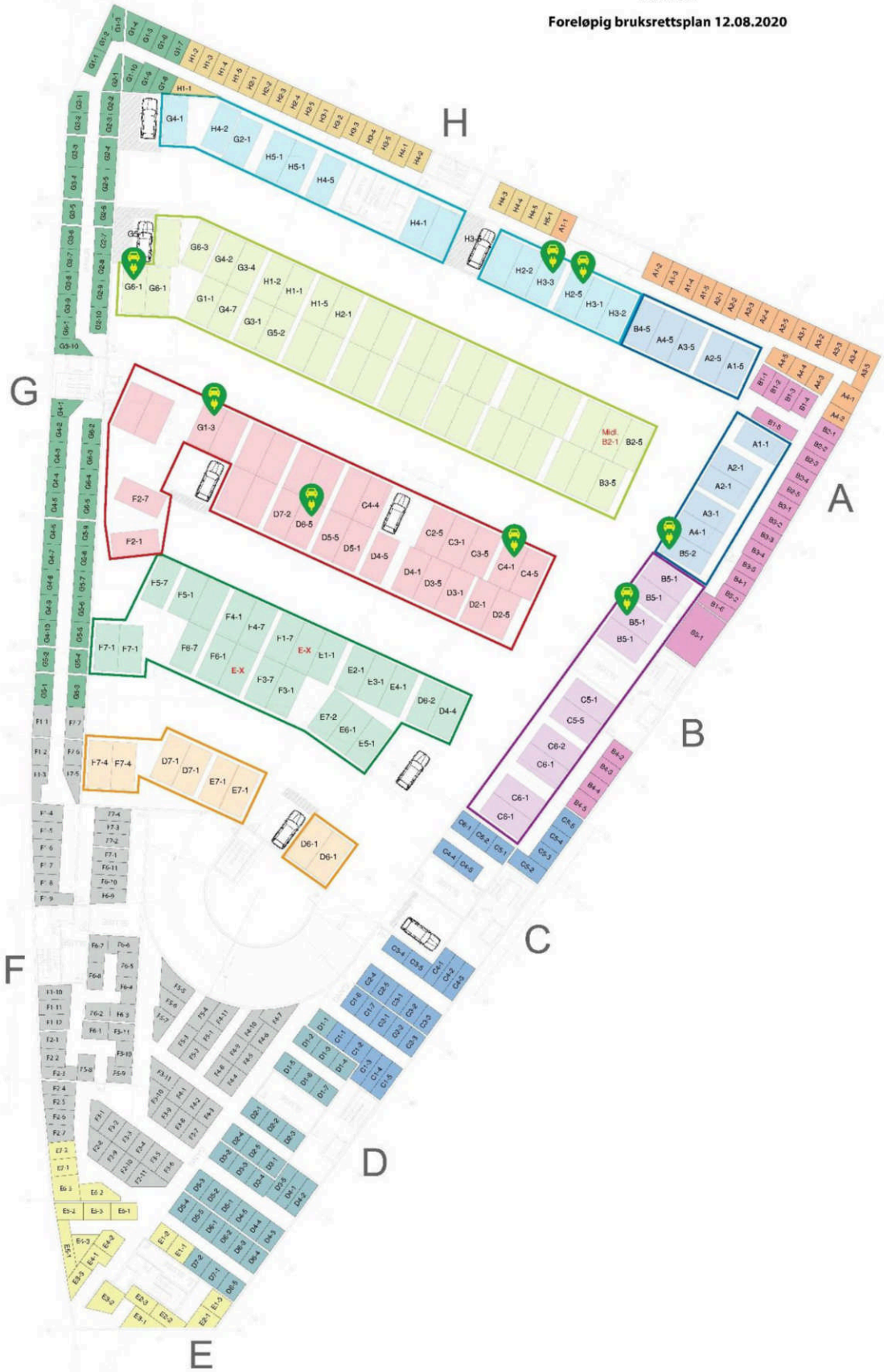
Vedlegg:

Bruksrettslpan ihh til pkt 3

Lilleby Triangel

Tips: Du kan endre hvilke lag som skal vises fra lag-panelet i PDF-leseren din.

Foreløpig bruksrettsplan 12.08.2020



Vedtekter

Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøtet den 02.06.2020

1. Navn og sameiegjenstand

Sameiets navn er Realsameiet Lilleby Triangel Fellesarealer

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommen, gnr. 425 bnr. 62 i Trondheim kommune. ("**Eiendommen**").

Sameiere i Eiendommen er andels-/seksjonseiere i følgende boligselskap:

- Sameiet Lilleby Triangel A og B, org.nr. 925 226 017 47 sameieandeler
- Sameiet Lilleby Triangel G, org.nr. 925 226 092 54 sameieandeler
- Sameiet Lilleby Triangel H, org.nr. xxx 21 sameieandeler
- Sameiet Lilleby Triangel C, org.nr. xxx 29 sameieandeler
- Sameiet Lilleby Triangel F, org.nr. xxx 74 sameieandeler
- Sameiet Lilleby Triangel D og E, org.nr xxx 54 sameieandeler

Org.nr. for sameiene tilføres vedtektene etter hvert som de registreres i Brønnøysundregistrene

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk ("**Sameiebrøken**").

Grunnlaget for sameiebrøken er antall boliger i det respektive boligselskapet. Dette danner grunnlag for fordeling av kostnader og stemmerett.

2. Sameieandelene

Sameieandelene er å anse som tilbehør til den enkelte seksjon i boligselskap som nevnt i pkt. 1 (**«Hovedeiendommene»**) i henhold til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d) og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at Hovedeiendommen følger med.

Realsameiets eiendom er definert til fellesarealer med grøntarealer og lekeplasser. Realsameiets område er definert i **vedlegg 1** til vedtektene

3. Bruk av Eiendommen

Hver sameier har rett til bruk av Eiendommen.

Bruken fordeles mellom sameierne og utøves som fastsatt i det følgende:

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet 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.

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

4. Vedlikehold mv.

Vedlikehold av Eiendommen besørges og bekostes av Sameiet. Renhold og opprydding mv. etter egen bruk besørges av den enkelte sameier for egen regning.

5. Fordeling av felleskostnader. Regnskap og revisjon.

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte sameiers bruk, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr. sameier med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnad anses blant annet kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen, herunder forsikring, gartner, brøyting, strøing, renhold, regnskap og strøm.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av kostnadene.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte. Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

6. Sameiermøtet

6.1 Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet og skal avholdes hvert år, senest 30. juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når et av boligselskapene nevnt i punkt 1 krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Styrene i boligsameiene representerer sine andeler i Sameiet i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ved valg av styremedlemmer der kandidaten ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. Endringer på Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
3. Endring av vedtektene

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

6.3 Møte

Styret i de boligselskap som er nevnt i vedtektenes punkt 1 møter i sameiermøtet og representerer boligselskapets sameieandeler. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

6.4 Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 1 uke og høyst 2 uker.

Innkallingen skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

6.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og

b) velge styremedlemmer.

Regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til styrene i boligsameiene. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) og b), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

6.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. Styret

7.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og fem andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Det skal fortrinnsvis være en representant fra hvert boligsameie.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

7.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer 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.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

7.5 Styrets disposisjonsrett

Styret har disposisjonsrett over Sameiets 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.

8. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

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.

9. Hvem som kan forplikte sameiet utad. Signatur.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

10. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. Oppløsning og bruksdeling

En sameier kan ikke kreve bruksdeling eller oppløsning av Sameiet, jfr. lov om sameige §§ 14 og 15.

12. Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

13. Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser

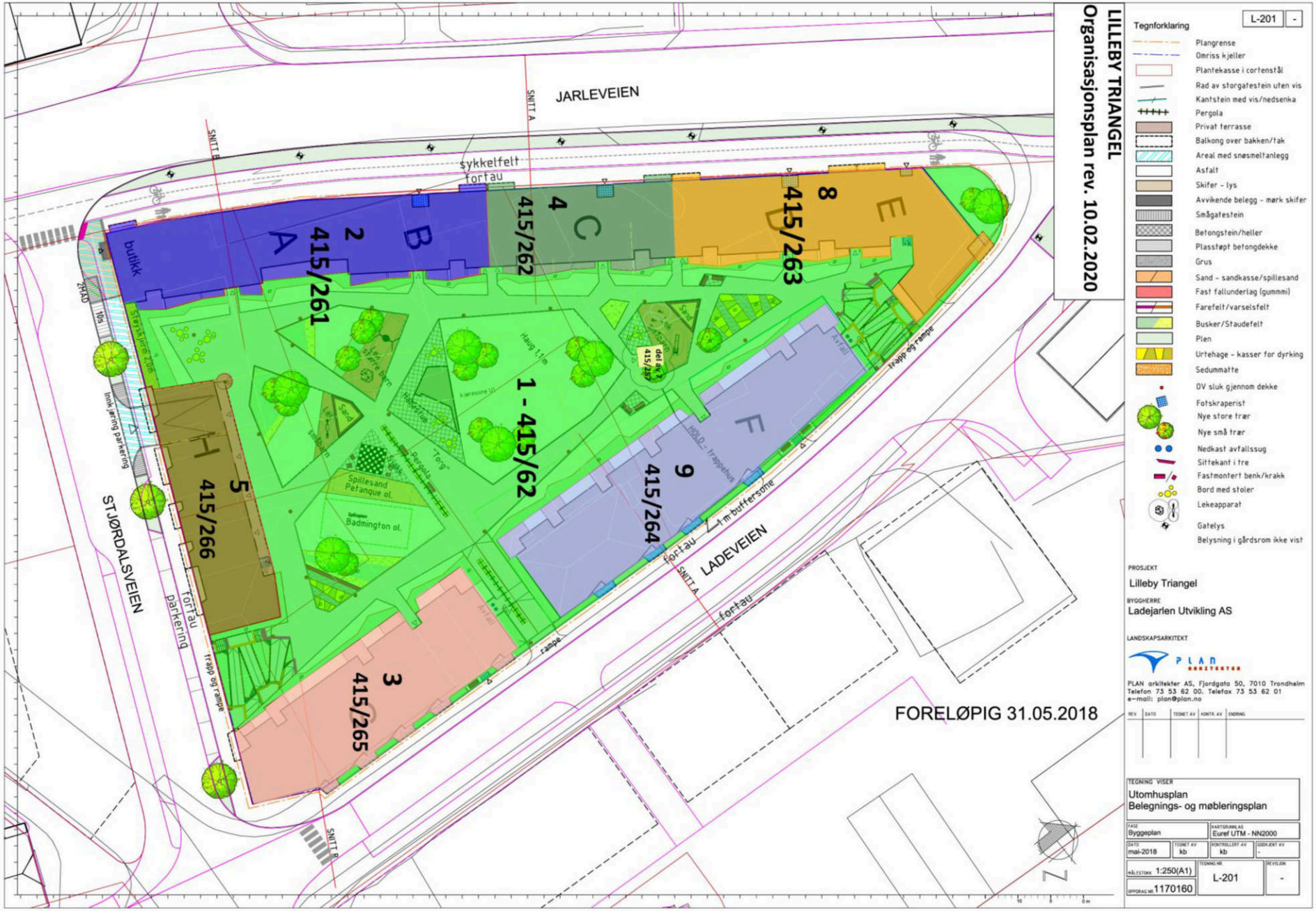
Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Ladejarlen Utvikling AS innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av eierne i denne perioden.

1. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til Sameiets område inntil hele feltet er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene.

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

3. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

Vedlegg: Kart over realsameiets område



LILLEBY TRIANGEL

Organisasjonsplan rev. 10.02.2020

L-201 -

Tegnforklaring

- Plangrense
- Omriss kjeller
- Plantekasse i cortenstål
- Rad av storgatestein uten vis
- Kantstein med vis/nedsenka
- Pergola
- Privat terrasse
- Balkong over bakken/tak
- Areal med snøsmeltanlegg
- Asfalt
- Skifer - lys
- Avvikende belegg - mørk skifer
- Smågatestein
- Betongstein/heller
- Plasstøpt betongdekke
- Grus
- Sand - sandkasse/spillesand
- Fast fallunderlag (gummi)
- Farefelt/varselsfelt
- Busker/Staudefelt
- Plen
- Urtehage - kasser for dyrking
- Sedummatte
- OV sluk gjennom dekke
- Fotskraperist
- Nye store trær
- Nye små trær
- Nedkast avfallssug
- Sittekant i tre
- Fastmontert benk/krakk
- Bord med stoler
- Lekeapparat
- Gatelys
- Belysning i gårdsrom ikke vist

PROSJEKT
Lilleby Triangel

BYGGHERRE
Ladejarlen Utvikling AS

LANDSKAPSARKITEKT

PLAN arkitekter AS, Fjordgata 50, 7010 Trondheim
Telefon 73 53 62 00. Telefax 73 53 62 01
e-mail: plan@plan.no

REV.	DATO	TEGNET AV	KONTR. AV	ENDRING

TEGNING VISER
Utomhusplan
Belegnings- og møbleringsplan

FASE	KARTGRUNNLAG
Byggeplan	Euref UTM - NN2000

DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
mai-2018	kb	kb	-

MÅLESTOKK	TEGNING NR.	REVISJON
1:250(A1)	L-201	-

OPPDRAG NR. 1170160

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

WSP NORGE AS AVD TRONDHEIM

Postboks 185 Sentrum
0102 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bjørn Carsten Ådland	BYGG-20/82863 oppgis ved alle henvendelser	Iren Hansen	05.06.2020

Jarleveien 19 m. fl., midlertidig brukstillatelse #1 for leilighetsbygg med forretninger/kontor, bygg A, B og G

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/62, 415/261, 415/263 - 415/266 (tidl.: 415/49, 415/50, 415/63)
Bygningsnummer:	300668722, 300668667, 300668669, m.fl.
Ansvarlig søker:	WSP NORGE AS AVD TRONDHEIM
Tiltakshaver:	LADEJARLEN UTVIKLING AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bjørn Carsten Ådland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LADEJARLEN UTVIKLING AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 20.05.2020, komplettering med bekreftelse på tilstrekkelig sikkerhetsnivå ble mottatt 05.06.2020.

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

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

> På vegne av Ladejaden Utvikling AS oversendes søknad om midlertidig brukstillatelse for bygg A, B og G, samt deler av utomhus, og deler av p-kjellere i dette tiltaket. Det vises til vedlagt tegningsgrunnlag. Etter planen skal tiltaket tas i bruk den 03.06.2020.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

> Bygg C, D, E, F, H, samt deler av utomhusareal og deler av p-kjellere.

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.12.2021.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

LADEJARLEN UTVIKLING AS

c/o Prosjektpartner KSU AS Postboks 577
6501 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Jasmin Grohmann	BYGG-20/82863 oppgis ved alle henvendelser	Alf Rune Skjelvik	23.05.2025

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

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

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

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

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

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Odd Morten Hansen
leder tilsyn

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

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

Kopimottaker: NORGESHUS AS
ARNTZEN DE BESCHE ADVOKATFIRMA TRONDHEIM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Bakgrunn

Det ble gitt rammetillatelse til oppføring av leilighetsbygg den 05.02.2018.

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

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

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

Konklusjon

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

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

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

Vurdering

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

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

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

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

1. **Søknad om ferdigattest**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Byggesakskontorets vurdering:

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

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

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

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

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

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

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

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

Byggesakskontoret tar dette til orientering

4. Varsel om tvangsmulkt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Byggesakskontorets vurdering:

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

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

Oppsummering, byggesakskontorets samlede vurdering:

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

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

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

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

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

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

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Utdrag fra plan- og bygningsloven

Kapittel 32. Ulovlighetsoppfølging

§ 32-1. *Plikt til å forfølge ulovligheter*

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

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

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 32-2. *Forhåndsvarsel*

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

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

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

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

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

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

Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.

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

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

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

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

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

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 32-5. *Tvangsmulkt*

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

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

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

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

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

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

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 32-7. *Tvangsfullbyrdelse*

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

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

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

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 32-8. *Overtredelsesgebyr*

Overtredelsesgebyr kan ilegges den som forsettlig eller uaktsomt:

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

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

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

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

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

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

Endelig vedtak om overtredelsesgebyr er tvangsgrunnlag for utlegg.

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

§ 32-9. *Straff*

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

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

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

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

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

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

§ 32-10. *Samordning av sanksjoner*

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

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

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

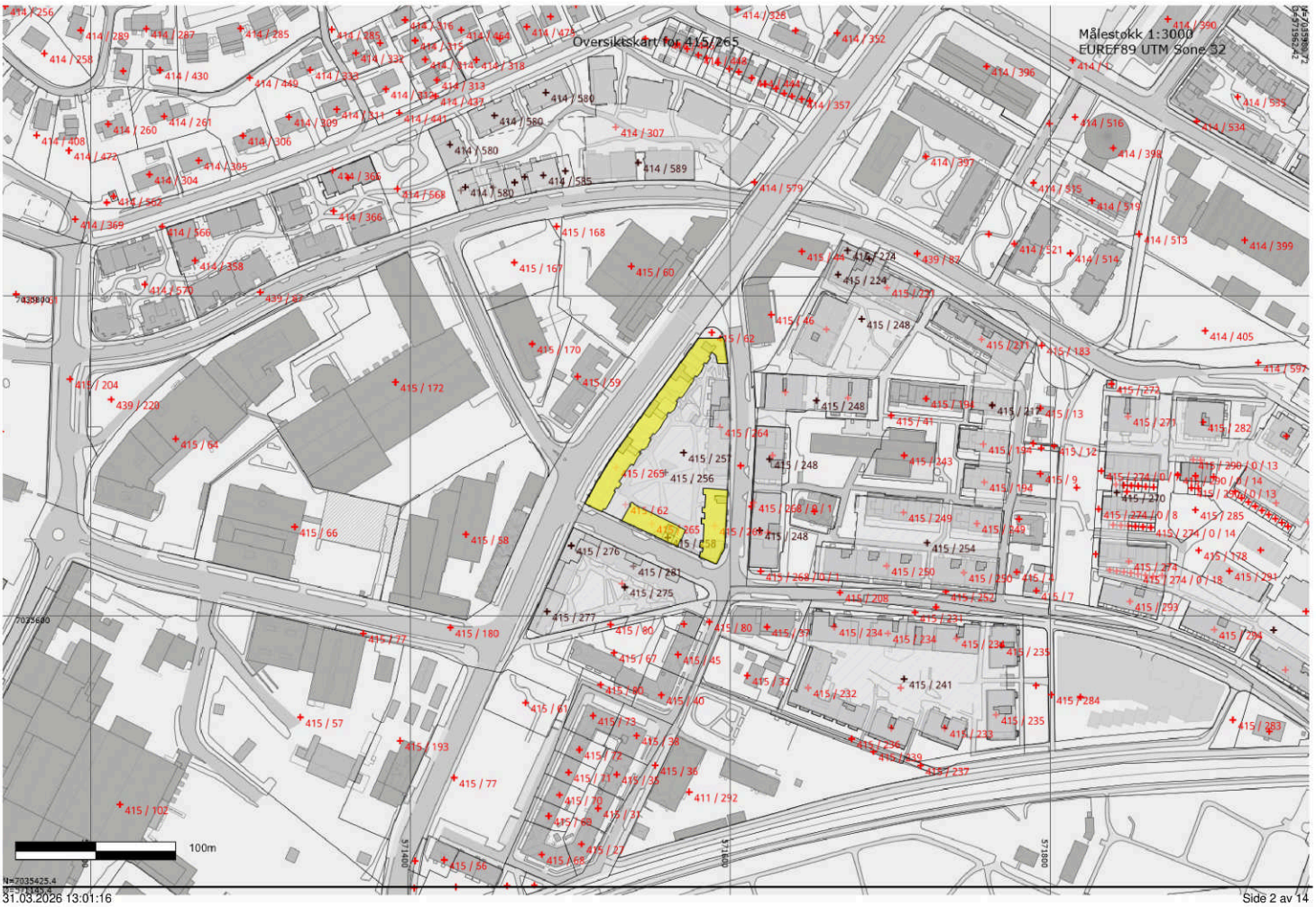
Trondheim

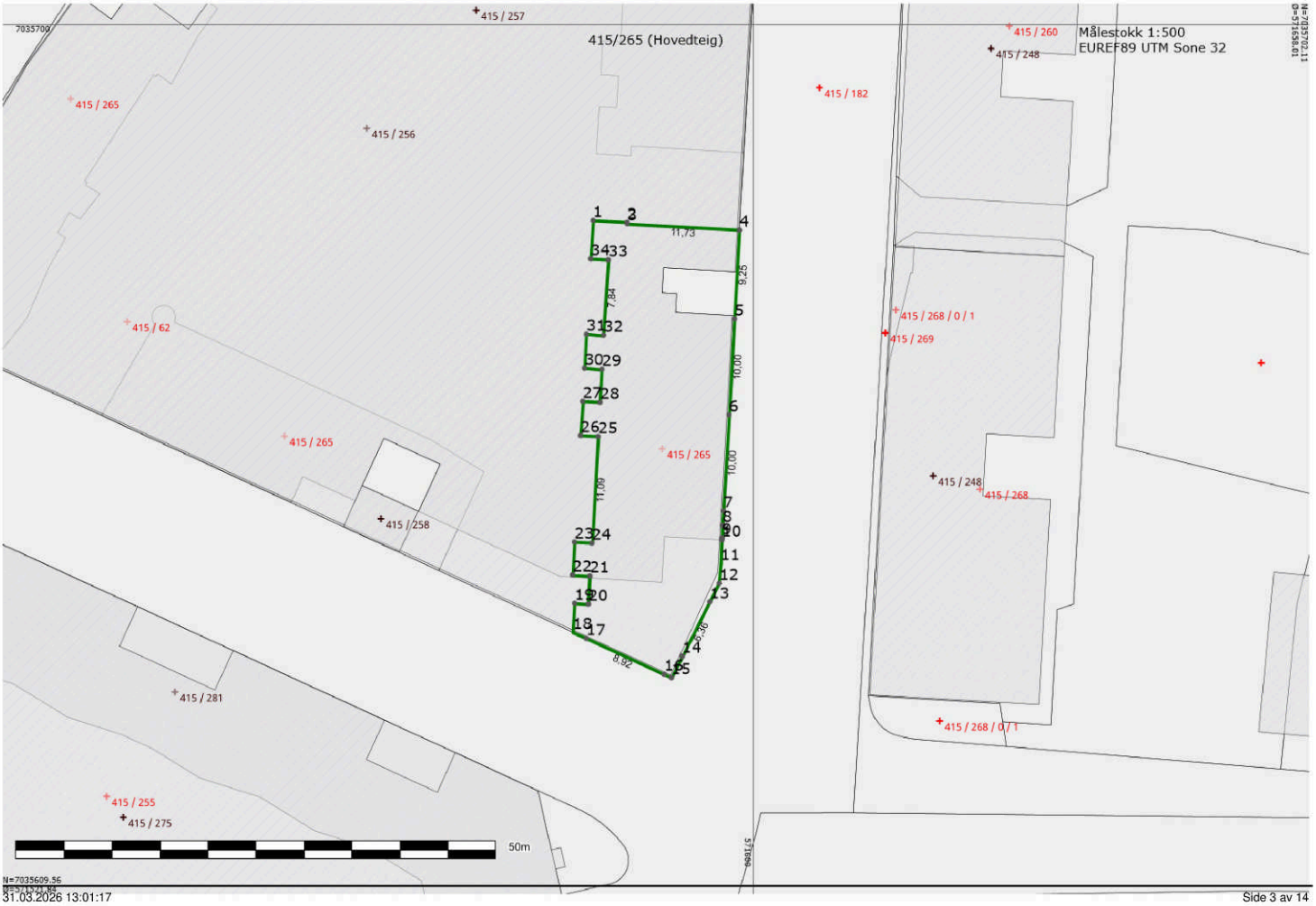
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**415**	**265**	**0**	**96**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 415/265
Målestokk 1:3000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


415/265 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
415 / 257
415 / 265
415 / 256
415 / 62
415 / 258
415 / 281
415 / 255
415 / 275
415 / 182
415 / 260
415 / 248
415 / 268 / 0 / 1
415 / 269
415 / 268
50m

Areal og koordinater

Areal: 625,50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035655,84 Øst: 571590,57

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035679,60	571583,36	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,55	Ikke hjelpelinje		10	
2	7035679,40	571586,90	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,14	Ikke hjelpelinje		10	
3	7035679,26	571586,93	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			11,73	Ikke hjelpelinje		10	
4	7035678,59	571598,64	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			9,25	Ikke hjelpelinje		10	
5	7035669,36	571598,11	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			10,00	Ikke hjelpelinje		10	
6	7035659,38	571597,53	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			10,00	Ikke hjelpelinje		10	
7	7035649,40	571596,96	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,51	Ikke hjelpelinje		10	
8	7035647,89	571596,87	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,28	Ikke hjelpelinje		10	
9	7035646,61	571596,80	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			0,22	Ikke hjelpelinje		10	
10	7035646,39	571596,79	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,47	Ikke hjelpelinje		10	
11	7035643,93	571596,64	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,05	Ikke hjelpelinje		10	
12	7035641,88	571596,52	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,17	Ikke hjelpelinje		10	
13	7035639,95	571595,54	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,36	Ikke hjelpelinje		10	
14	7035634,28	571592,65	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

			2,48	Ikke hjelpelinje		10	
15	7035632,07	571591,53	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			0,84	Ikke hjelpelinje		10	
16	7035632,42	571590,76	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			8,92	Ikke hjelpelinje		10	
17	7035636,14	571582,66	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,54	Ikke hjelpelinje		10	
18	7035636,78	571581,26	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,01	Ikke hjelpelinje		10	
19	7035639,79	571581,43	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,44	Ikke hjelpelinje		10	
20	7035639,70	571582,88	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,94	Ikke hjelpelinje		10	
21	7035642,64	571583,04	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,82	Ikke hjelpelinje		10	
22	7035642,74	571581,21	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,42	Ikke hjelpelinje		10	
23	7035646,16	571581,42	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,82	Ikke hjelpelinje		10	
24	7035646,06	571583,24	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			11,09	Ikke hjelpelinje		10	
25	7035657,13	571583,89	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,83	Ikke hjelpelinje		10	
26	7035657,24	571582,06	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,55	Ikke hjelpelinje		10	
27	7035660,78	571582,27	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,84	Ikke hjelpelinje		10	
28	7035660,68	571584,10	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,45	Ikke hjelpelinje		10	
29	7035664,12	571584,29	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,83	Ikke hjelpelinje		10	
30	7035664,22	571582,47	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,55	Ikke hjelpelinje		10	
31	7035667,77	571582,67	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	

			1,80	Ikke hjelpelinje		10	
32	7035667,67	571584,47	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			7,84	Ikke hjelpelinje		10	
33	7035675,49	571584,96	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,83	Ikke hjelpelinje		10	
34	7035675,60	571583,13	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			4,00	Ikke hjelpelinje		10	


415/265
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
7035800
7035700
415 / 46
415 / 222
415 / 170
415 / 59
415 / 247
415 / 248
415 / 246
415 / 264
415 / 257
415 / 248
415 / 182
415 / 256
415 / 62
415 / 268 / 0 / 1
415 / 242
415 / 265
415 / 258
415 / 58
415 / 276
415 / 281
100m
13,62
38,69
25,83
29,57
19,89
11,20

Areal og koordinater

Areal: 1746,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035692,22 Øst: 571528,94

Ytre avgrensning

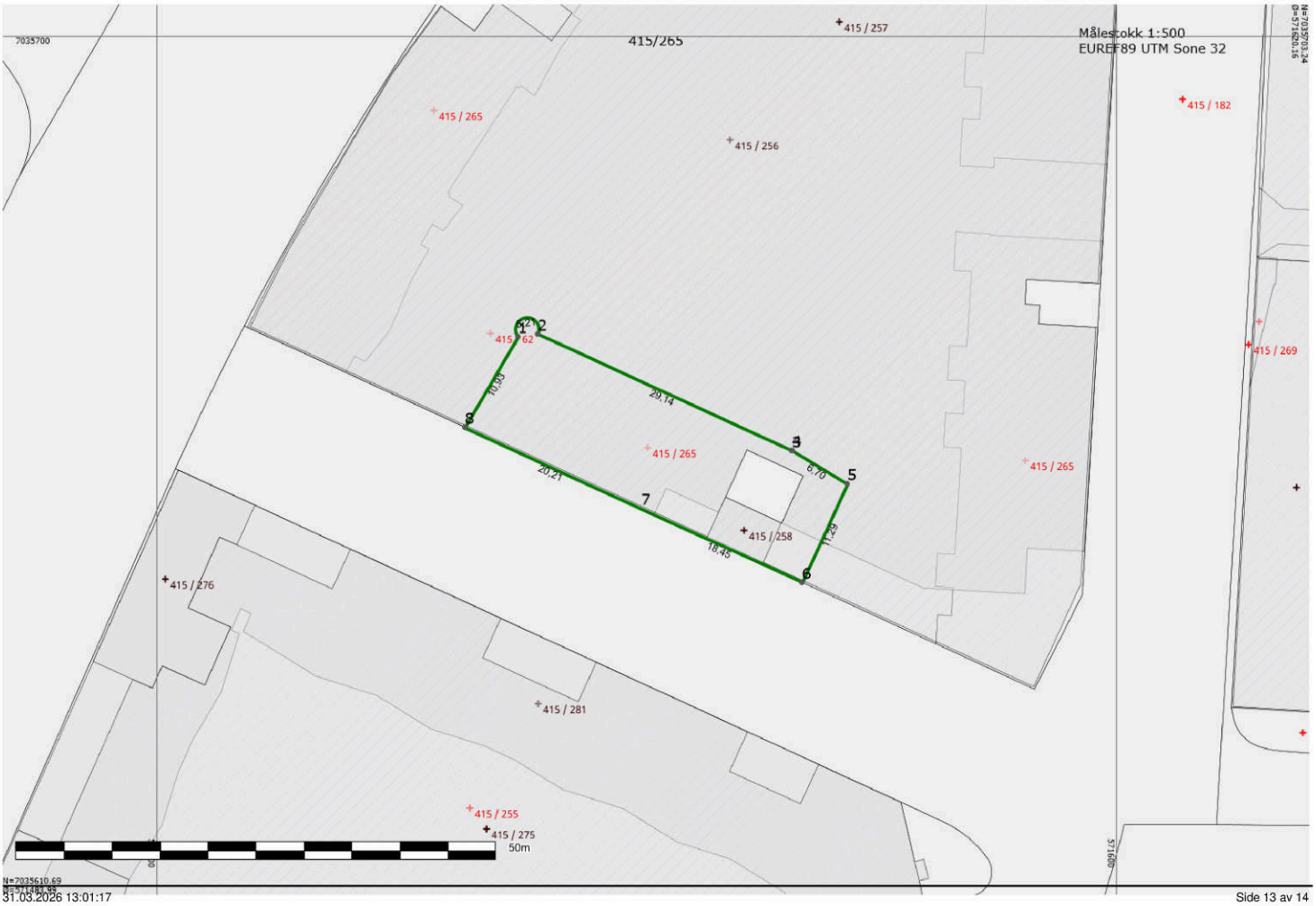
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035710,88	571549,73	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,07	Ikke hjelpelinje		10	
2	7035710,25	571550,59	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			4,86	Ikke hjelpelinje		10	
3	7035705,94	571548,33	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,57	Ikke hjelpelinje		10	
4	7035703,34	571545,89	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,34	Ikke hjelpelinje		10	
5	7035704,13	571544,81	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,40	Ikke hjelpelinje		10	
6	7035702,19	571543,40	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,03	Ikke hjelpelinje		10	
7	7035701,59	571544,23	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,50	Ikke hjelpelinje		10	
8	7035698,75	571542,18	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,70	Ikke hjelpelinje		10	
9	7035693,76	571539,44	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,76	Ikke hjelpelinje		10	
10	7035694,80	571538,01	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,32	Ikke hjelpelinje		10	
11	7035694,54	571537,83	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,30	Ikke hjelpelinje		10	
12	7035694,72	571537,58	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			13,18	Ikke hjelpelinje		10	
13	7035683,70	571530,37	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,31	Ikke hjelpelinje		10	
14	7035683,54	571530,64	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	

			0,33	Ikke hjelpelinje		10	
15	7035683,26	571530,47	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,74	Ikke hjelpelinje		10	
16	7035682,37	571531,97	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,35	Ikke hjelpelinje		10	
17	7035679,73	571529,92	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,31	Ikke hjelpelinje		10	
18	7035680,39	571528,80	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,43	Ikke hjelpelinje		10	
19	7035678,30	571527,55	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,01	Ikke hjelpelinje		10	
20	7035677,79	571528,42	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,49	Ikke hjelpelinje		10	
21	7035674,77	571526,68	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,80	Ikke hjelpelinje		10	
22	7035669,44	571524,38	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			4,21	Ikke hjelpelinje		10	
23	7035666,12	571521,79	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,22	Ikke hjelpelinje		10	
24	7035666,65	571520,69	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,91	Ikke hjelpelinje		10	
25	7035665,00	571519,74	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			11,20	Ikke hjelpelinje		10	
26	7035669,66	571509,56	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			0,42	Ikke hjelpelinje		10	
27	7035669,83	571509,18	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	311,00
			19,89	Ikke hjelpelinje		11	
28	7035687,21	571518,87	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	311,00
			29,57	Ikke hjelpelinje		11	
29	7035711,81	571535,26	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			9,47	Ikke hjelpelinje		11	
30	7035719,43	571540,88	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,37	Ikke hjelpelinje		11	
31	7035721,34	571542,28	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	

			25,93	Ikke hjelpelinje		11	
32	7035742,21	571557,67	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			38,29	Ikke hjelpelinje		10	
33	7035773,03	571580,39	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			13,62	Ikke hjelpelinje		10	
34	7035773,04	571594,01	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,01	Ikke hjelpelinje		10	
35	7035774,04	571593,87	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,72	Ikke hjelpelinje		10	
36	7035774,04	571595,59	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,04	Ikke hjelpelinje		10	
37	7035773,03	571595,83	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,65	Ikke hjelpelinje		10	
38	7035771,42	571596,21	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			3,19	Ikke hjelpelinje		10	
39	7035768,28	571596,75	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			8,69	Ikke hjelpelinje		10	
40	7035759,71	571598,16	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,20	Ikke hjelpelinje		10	
41	7035757,52	571598,37	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			6,32	Ikke hjelpelinje		10	
42	7035757,50	571592,05	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,03	Ikke hjelpelinje		10	
43	7035762,47	571591,23	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,20	Ikke hjelpelinje		10	
44	7035764,35	571588,64	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,30	Ikke hjelpelinje		10	
45	7035761,68	571586,70	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,55	Ikke hjelpelinje		10	
46	7035760,77	571587,95	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			4,43	Ikke hjelpelinje		10	
47	7035757,19	571585,34	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,50	Ikke hjelpelinje		10	
48	7035758,07	571584,13	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	

			1,81	Ikke hjelpelinje		10	
49	7035756,63	571583,04	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,07	Ikke hjelpelinje		10	
50	7035756,01	571583,90	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,04	Ikke hjelpelinje		10	
51	7035751,56	571581,52	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,38	Ikke hjelpelinje		10	
52	7035749,10	571579,21	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,34	Ikke hjelpelinje		10	
53	7035749,89	571578,12	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,40	Ikke hjelpelinje		10	
54	7035747,95	571576,71	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,04	Ikke hjelpelinje		10	
55	7035747,34	571577,55	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,40	Ikke hjelpelinje		10	
56	7035744,59	571575,55	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,79	Ikke hjelpelinje		10	
57	7035739,52	571572,76	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,05	Ikke hjelpelinje		10	
58	7035735,89	571569,25	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,07	Ikke hjelpelinje		10	
59	7035736,52	571568,39	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,70	Ikke hjelpelinje		10	
60	7035735,14	571567,38	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,70	Ikke hjelpelinje		10	
61	7035733,76	571566,38	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,07	Ikke hjelpelinje		10	
62	7035733,13	571567,25	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,07	Ikke hjelpelinje		10	
63	7035728,66	571564,85	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,35	Ikke hjelpelinje		10	
64	7035726,22	571562,55	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,34	Ikke hjelpelinje		10	
65	7035727,01	571561,47	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	

			2,40	Ikke hjelpelinje		10	
66	7035725,07	571560,06	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,04	Ikke hjelpelinje		10	
67	7035724,46	571560,89	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,40	Ikke hjelpelinje		10	
68	7035721,71	571558,89	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,79	Ikke hjelpelinje		10	
69	7035716,64	571556,10	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,05	Ikke hjelpelinje		10	
70	7035713,01	571552,60	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,07	Ikke hjelpelinje		10	
71	7035713,63	571551,72	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,69	Ikke hjelpelinje		10	
72	7035712,26	571550,73	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,70	Ikke hjelpelinje		10	


Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
415/265
415 / 257
415 / 265
415 / 256
415 / 182
415 / 269
415 / 62
415 / 265
415 / 265
415 / 258
415 / 276
415 / 281
415 / 255
415 / 275
1
2
3
4
5
6
7
8
20,09
29,14
6,70
17,43
18,46
20,21
50m
7035700
571600
N=7035610.69
E=571182.88

Areal og koordinater

Areal: 456,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035657,15 Øst: 571551,22

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035668,74	571537,68	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	1,22
			5,21	Ikke hjelpelinje		10	
2	7035669,00	571539,74	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			29,14	Ikke hjelpelinje		10	
3	7035656,86	571566,23	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,05	Ikke hjelpelinje		10	
4	7035656,91	571566,25	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			6,70	Ikke hjelpelinje		10	
5	7035653,45	571571,99	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			11,29	Ikke hjelpelinje		10	
6	7035643,19	571567,29	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			18,45	Ikke hjelpelinje		10	
7	7035650,88	571550,52	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			20,21	Ikke hjelpelinje		10	
8	7035659,30	571532,16	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			10,93	Ikke hjelpelinje		10	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 265	Fnr: 0	Snr: 96
Adresse:	Ladeveien 24 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Skiltportal
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Anleggseiendom
- Eiendomsinfo
- Hekk
- Teiggrense fiktiv
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Frittstående mur
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Bygning under bakken
- Husnummer med bokstav
- Skiltportal
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Hovedteig seksjonert eiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Seksjonert bruksrett
- Seksjonert grunneiendom

Planident: r20130048
Arkivsak:13/29177

Jarleveien/Ladeveien, del av Lilleby, detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

BESTEMMELSESOMRÅDER

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

§ 3 PLANKRAV

3.1 Detaljert plan for offentlige samferdselsanlegg

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

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

3.2 Utomhusplaner

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

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Arealformål

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

4.2 Boligkvalitet og støyforhold

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

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

4.3 Forretninger

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

4.4 Utnyttelse

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

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

Boder, paviljonger, drivhus, sykkelskur, levegger og lignende tillates oppført innenfor byggegrensene rundt gårdsrom. Disse kan ha maks høyde 3,5 meter. Arealet skal ikke overstige 75 m^2 for det enkelte bygg og maksimalt 150 m^2 for hvert byggeområde.

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

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

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

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

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

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

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

4.7 Krav til uteoppholdsareal for boliger
Samlet uterom for boliger skal minimum være 30 m^2 pr. 100 m^2 BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Arealoversikt over boligers bruksareal, samt privat og felles uteareal skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Boliger på bakkeplan, inn mot gårdsrom, skal ha utgang til uteplass i direkte tilknytning til boligen. Småbarnslekeplasser skal anlegges i felles uteoppholdsareal maksimum 50 meter fra alle boligenes inngangsdører.

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

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

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

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

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

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

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

4.11 Renovasjonsløsning
Ny boligbebyggelse skal tilknyttes stasjonært avfallssug.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

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

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

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

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

§ 6 BESTEMMELSESOMRÅDER

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

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

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

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Opparbeidelse av friområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Anleggsstøy og støy fra anleggstrafikk
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, 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 miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, kap.6, og Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, tabell 4 og 5, legges til grunn.

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

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

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

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

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

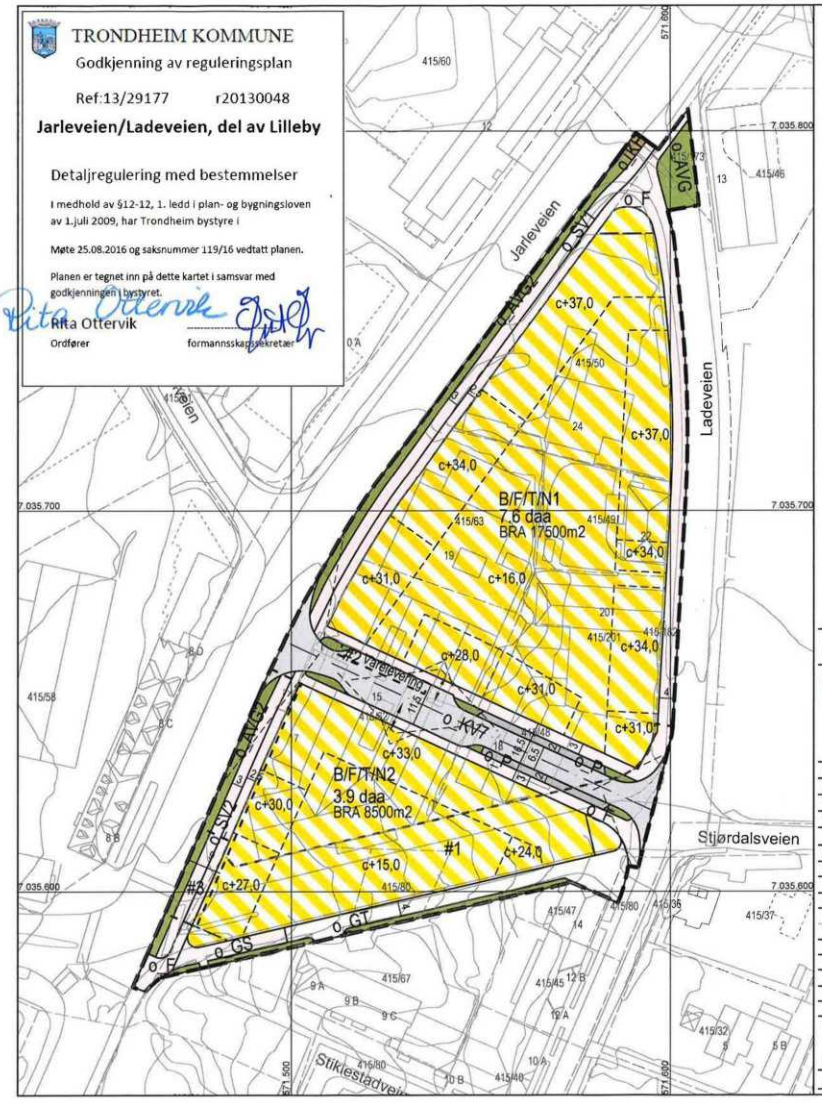
8.3 Vilkår om forurenset grunn og bygningsavfall
Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides avfallsplan med miljøsaneringsplan for alle rive-, grave- og byggetiltak.

Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn godkjennes av Trondheim kommune etter forurensningsforskriftens kapittel2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

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

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

Rita Ottervik



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:13/29177 r20130048

Jarleveien/Ladeveien, del av Lilleby

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 25.08.2016 og saksnummer 119/16 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik
Ordfører

formannsskapssekretær

TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-7 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

§12-7 BESTEMMELSER

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

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Linje for regulert høyde
- Grense for bestemmelseområde
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartutrekk pr dato: juni 2016
Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 50 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Jarleveien/Ladeveien, del av Lilleby

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Just. Ny Stjørdalsv. Superbussholdepl.	20.04.2016	BH			
Holdeplass s.buss, GS gm/ Stjørdalsvei	20.04.2016	BH			
Til sluttbehandling	06.06.2016	BM/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	19.03.2014	
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	12.06.2015	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget - utsatt	20.10.2015 - utsatt	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget - utsatt	03.11.2015 - utsatt	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	24.11.2015	
Offentlig ettersyn	01.12.2015 – 16.01.2016	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	28.06.2016	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	11.08.2016	
Godkjent i bystyret	25.08.2016	

Plan utarbeidet av: Pir II AS

Planen er fremmet av: Koteng Bygg AS

Dato: 10.04.2015

Reguleringsplannr: r20130048

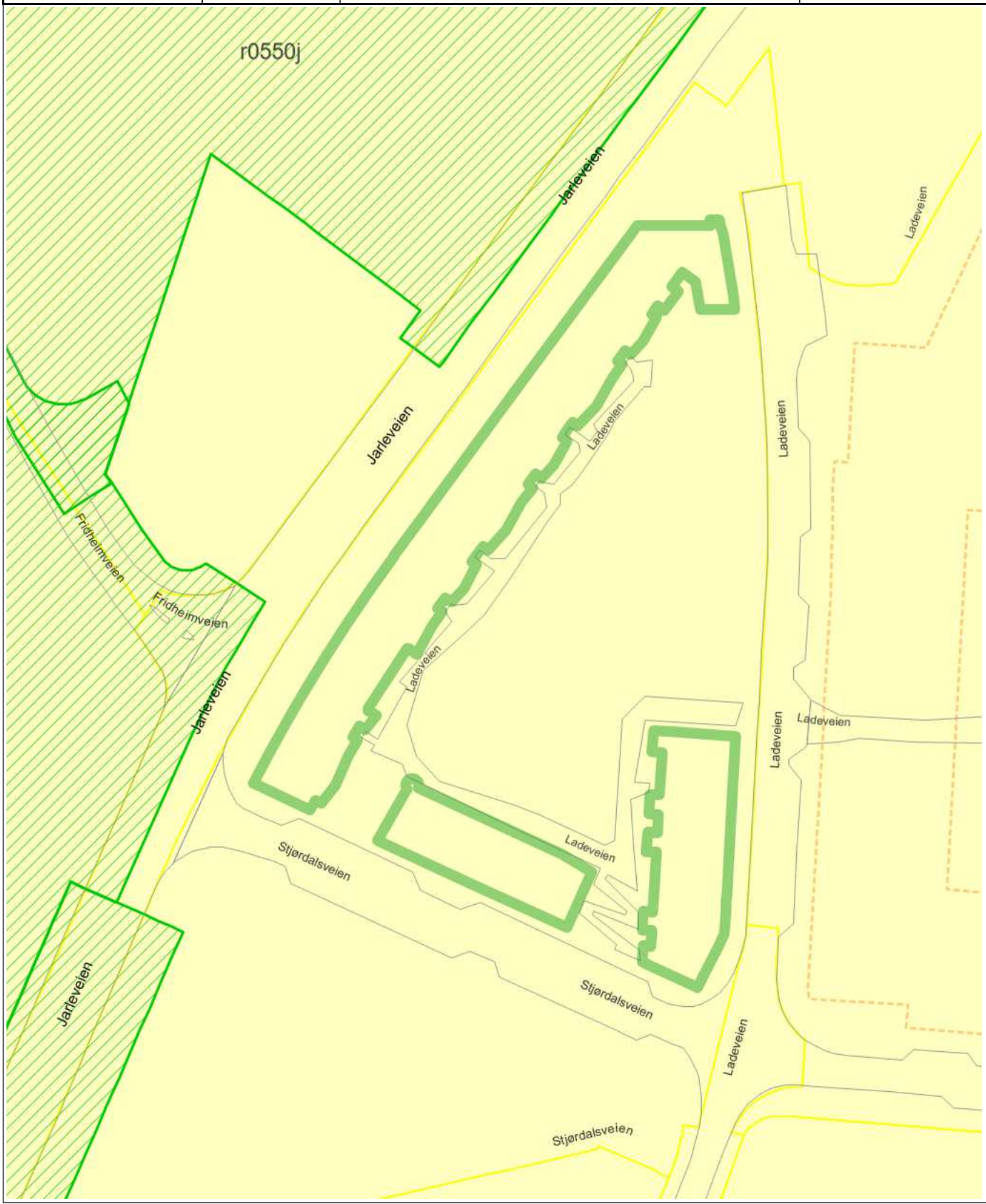
Kommunens saksnr: 13/29177

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 265	Fnr: 0	Snr: 96
Adresse:	Ladeveien 24 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

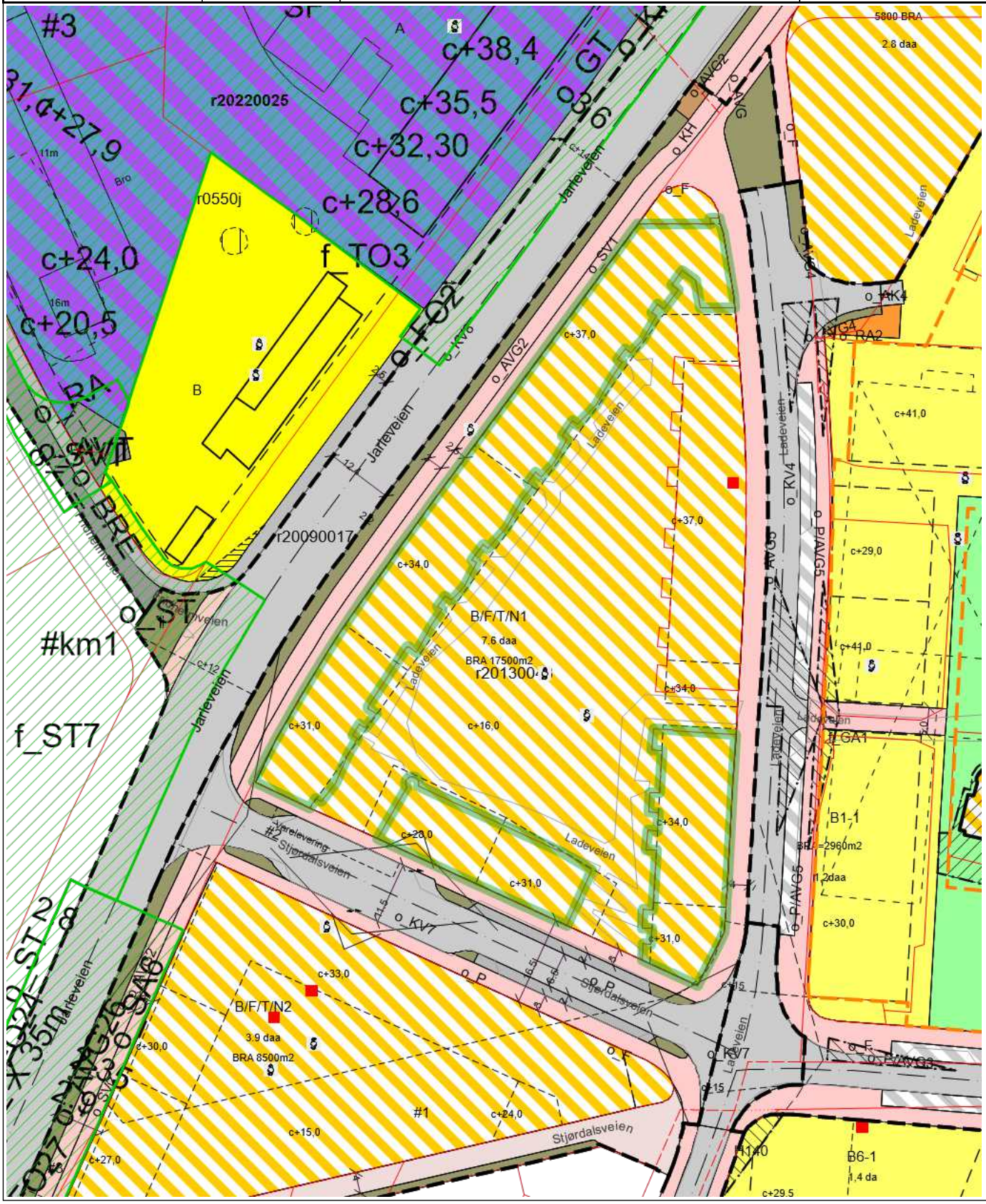
Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 265	Fnr: 0	Snr: 96
	Adresse:	Ladeveien 24 7066 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

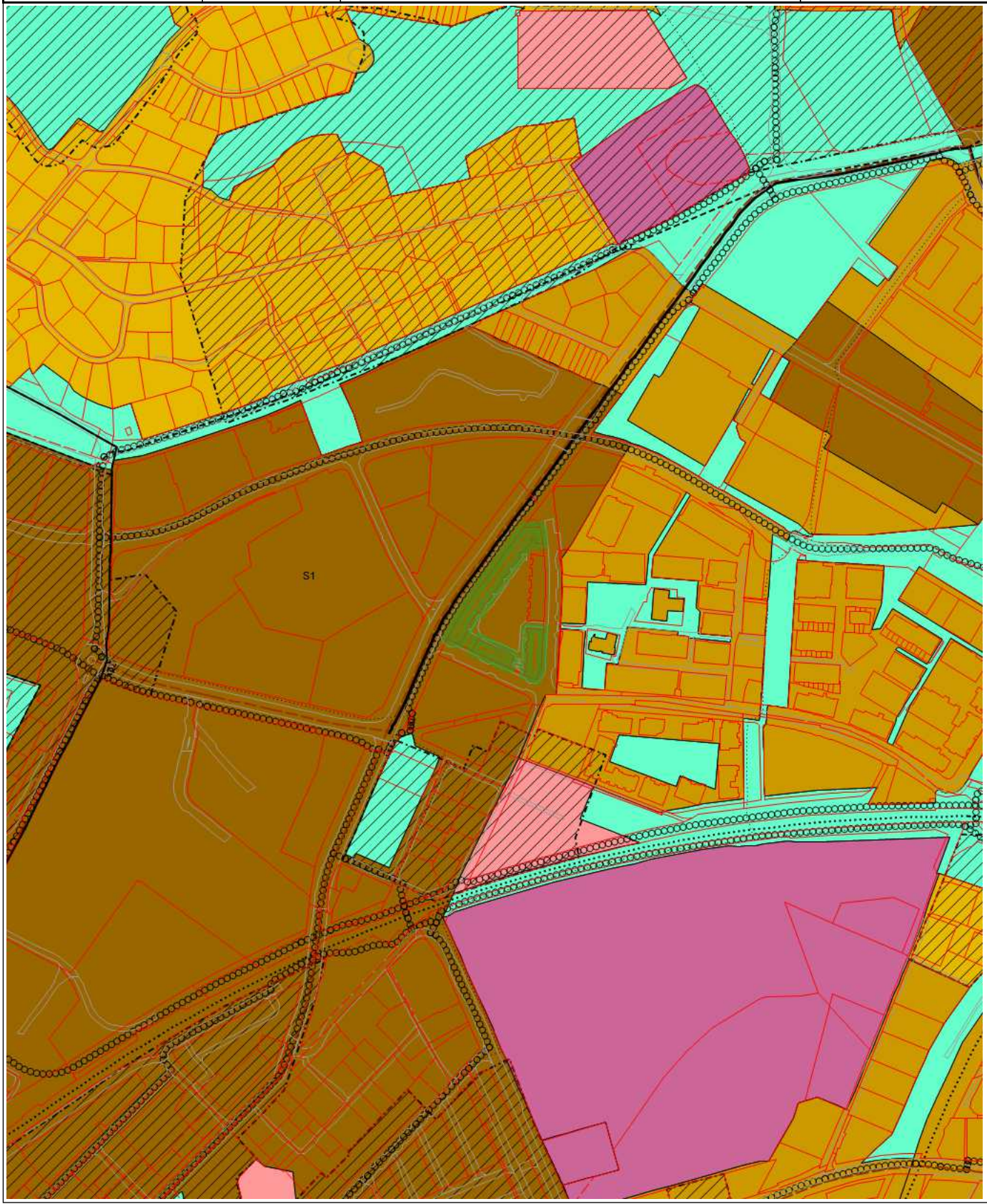
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Frisiktsone ved veg
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Kontor/Industri
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- Turveg
- Park
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- RpBestemmelseOmråde
- Parkering
- Parkeringshus/-anlegg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 265	Fnr: 0	Snr: 96
Adresse:	Ladeveien 24 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Saksnr.: 18/32615
Vedlegg 2

Erklæring

1. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr 415 bnr 62 og senere fradelte eiendommer fra denne samt gnr.415 bnr.256, 257 gir hverandre gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over hverandres eiendommer.

2. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.415 bnr.62, 256, 257 og 258 gir hverandre gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Dette gjelder også senere fradelte eiendommer fra disse. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom der bygning ligger i felles eiendomsgrense.

3. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.415 bnr.256 (anleggseiendom næring) gir gnr.415 bnr.257 (anleggseiendom parkering/boder) rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom, dette mot plikt til deltakelse i drift og vedlikehold.

Erklæringen er i samsvar med delegasjonsvedtak FBR BU2 36/19 i Trondheim kommune.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 969 999 544.

Alle rettigheter plikter til deltakelse av drift og vedlikehold.
Alle eiendommer gjelder Trondheim Kommune.

Trondheim, 05.03.2019

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr 415 bnr 62, 256, 257, 258 i Trondheim kommune
Ladejarlen Utvikling as, Orgnr.918 056 211 med fullmakt til

ALF EUNE SKJELVIK

Doknr: 322480 Tinglyst: 18.03.2019
STATENS KARTVERK

Line Brauten
Sign.:
Statsaut. eiendomsmegler

RETT KOPI

TENSIO

Rekvirent:
DEKAR rettshjelp as
Pb. 261, 7223 Melhus
Org. nr. 985 247 013

Doknr: 1538320 Tinglyst: 23.12.2019
STATENS KARTVERK

AVTALE OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV NETTSTASJON I BYGG

Mellom **Tensio Trøndelag Sør AS** org.nr. NO-978 631 029 (nedenfor kalt nettselskapet), og **Ladejarlen Utvikling AS** org.nr. 918 056 211 som eier og hjemmelshaver av **gnr/bnr 415/266** i Trondheim kommune (nedenfor kalt grunneier) er det inngått slik avtale om rettighetserverv for plassering av fordelingstransformator i bygg med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon.)

Plassering av nettstasjon nr.: NS70850 adresse: Ladeveien 20, 7066 Trondheim
er vist på kartvedlegg datert: 04.11.2019 (vedlegg 1)

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1. NETTSELSKAPET SINE RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneieren gir herved nettselskapet stedsvarig rett til å etablere, drive, vedlikeholde, ombygge eller fornye nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg på i overnevnte bygning.
Nettstasjonen bygges iht. nettselskapet sin kravspesifikasjon, som er vedlagt denne avtalen.

Nettselskapet har ansvar for framtidig innvendige reparasjoner og vedlikehold av rommet. Dører og ventilasjonsrister vedlikeholdes av nettselskapet. Øvrig utvendig vedlikehold utføres og bekostes av huseier.

1.2 Adkomst, transport og ferdsel

Nettselskapet skal til enhver tid ha uhindret adkomst til nettstasjonen, jf. standard tilknytningsvilkår § 3 - 6. Hvis grunneier setter opp hindringer av permanent art (for eksempel gjerde, bom eller port) som sperrer adkomst til nettstasjonen, plikter grunneier å gi nettselskapet adkomst med lås som oppfyller nettselskapet sine krav til låssystem.

Nettselskapet har rett til nødvendig fremkomst/tilgang over/til eiendommen for utøvelse av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende, samt etablering av nye tilførselskabler, etter nærmere avtale om trasévalg.

Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på tilkomstveier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av nettselskapet sin transport eller ferdsel, er nettselskapet ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Nettselskapet plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Nettselskapet har rett til å forby at det oppføres noen form for bebyggelse, parkeringsplass, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet og/eller tilgangen av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Det skal heller ikke etableres hindringer som medfører endrede ventilasjonsforhold i nettstasjonen.

C.O.
'13

RETT KOPI

Nettselskapet har rett til å forby at det oppføres noen form for tiltak som medfører mulig brannspredning fra nettstasjonens ventilasjonsåpninger. Eventuell etablering av avbøtende tiltak skal dekkes av grunneier og godkjennes av nettselskapet.

GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjonen/kabelanlegget

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg for eksempel ved bygningsarbeid, utvendige gravearbeider, sprengningsarbeid mv.

Før slike arbeider iverksettes, skal grunneieren varsle nettselskapet, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.

Kostnader nettselskapet får ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av nettselskapet.

Når grunneieren har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Dersom nettselskapet ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

2.2. Flytting/avvikling av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom grunneieren ønsker å få nettstasjonen eller kabelanlegget flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Hvis nettselskapet sitt behov for nettstasjon faller bort, vil rommet omkostningsfritt gå tilbake til grunneier. Nettselskapet vil da slette gjeldende tinglysning.

3. ERSTATNING

3.1 Nettselskapet sin erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, fastsettes et beløp en gang for alle.

Det ytes ikke erstatning i dette tilfellet, da behovet er utløst av grunneier.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, og som ikke det er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn begjært av nettselskapet. Det samme gjelder bruk av fremtidige veier.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. skjønnsloven § 4, som begjæres av nettselskapet.

T.f

C. O.

RETT KOPI VB

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets nettselskapet har sitt hovedkontor overensstemmende med Lov om voldgift. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmannen, foretas oppnevnelsen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets nettselskapet har hovedsete.

4.2. Tinglysing

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Nettselskapet betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

Dersom det skulle skje eiendomsoverdragelse av eiendommen før avtalen er tinglyst plikter grunneier å gjøre denne avtalen gjeldende for ny eier av eiendommen.

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Tilstøtende rom til nettstasjonen kan være eksponert for elektromagnetiske felt. Grunneier står ansvarlig for å tilpasse bruken av disse rommene.

Denne avtale er utstedt i 2 – to – eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Oslo den 8.11.2019

LADEJARLEN UTVIKLING AS

THOMAS ØYGØ
Blokkbokstaver

Trheim den 06.12.19

Tensio Trøndelag Sør AS
Bjørn Rune Stubbe

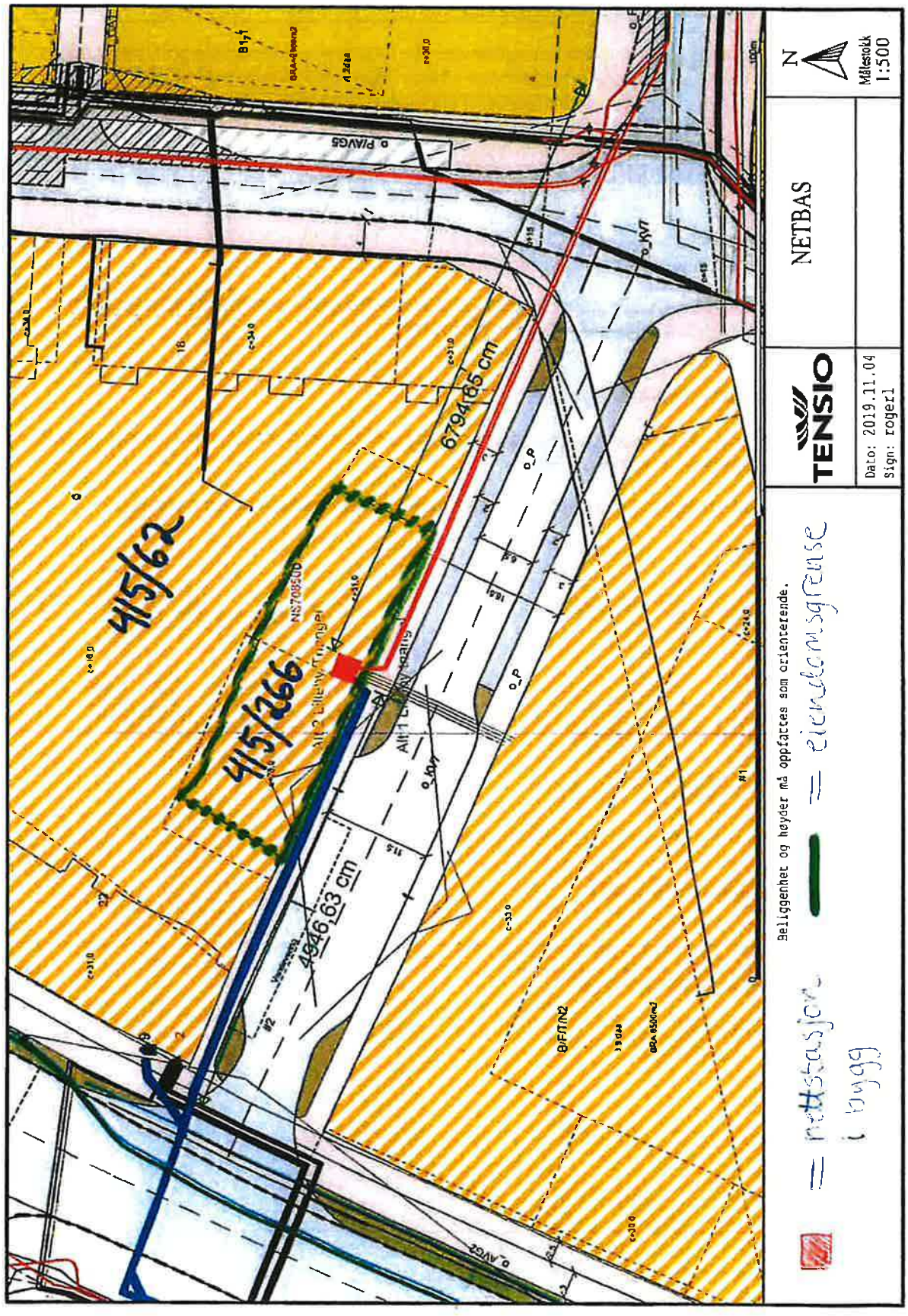
Kristiansand den 25.11.2019

LADEJARLEN UTVIKLING AS

CECILIE OHR
Blokkbokstaver

VB

RETT KOPI


415/62
415/266
6794,65 cm
4946,63 cm
NETBAS
TENSIO
Dato: 2019.11.04
Sign: rogerl
Målestokk 1:500
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
= rekkverk i bygg
= eiendomsgrense

Dokumentet returneres:
Ladejarlen Utvikling as,
c/o AF Gruppen Norge as
Postboks 6272 Etterstad
0603 Oslo
Org.nr. 918 056 211

Doknr: 2553963 Tinglyst: 05.06.2020
STATENS KARTVERK

Erklæring

Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.415 bnr.262 snr 1-29
gir med dette den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.415 bnr 263 snr 32
en varig enebruksrett til takterrasse markert med grønt på vedlagte planskisse.
Takterrassen utgjør fellesareal i den seksjonerte tjenende eiendom.

Denne bruksrett ligger til gnr.415 bnr.263 snr.32 som et tilbehør,
jf avhendingsloven §3-4 annet ledd d). Bruksretten kan følgelig ikke løsrives fra seksjonen.

Denne bruksrett kan slettes/reduseres etter ensidig begjæring av rettighetshaver,
gnr.415 bnr.263 snr.32.

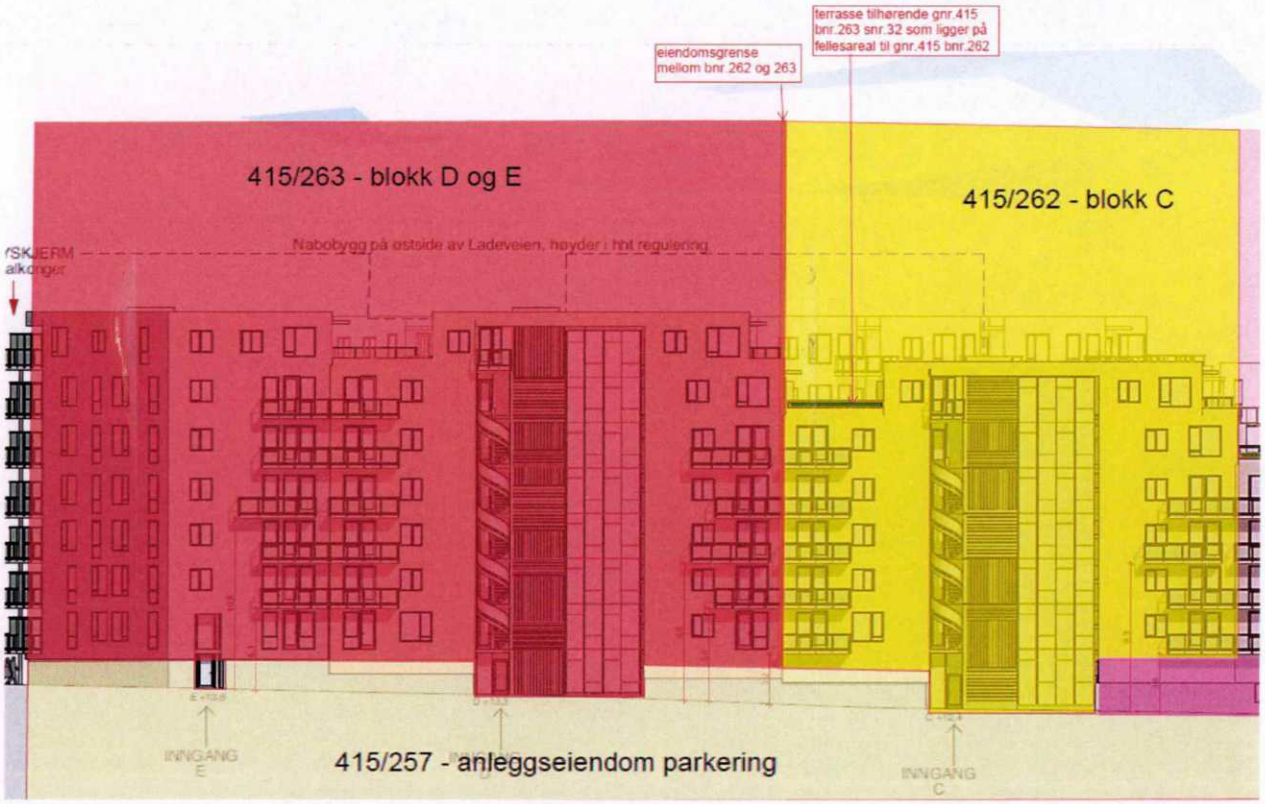
Som en betingelse for bruksretten skal rettighetshaver forholde seg til de enhver tids gjeldene vedtekter for eierseksjonssameiet.

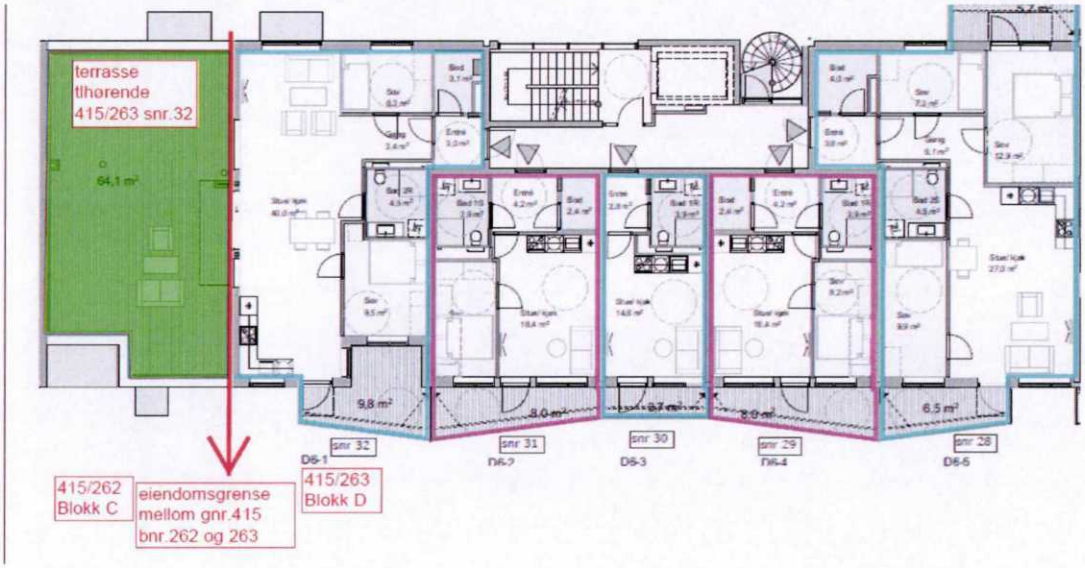
Rettigheten plikter til drift og vedlikehold.
Alle eiendommer gjelder Trondheim Kommune.

Trondheim, 5/5-20

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr 415 bnr 262 snr 1-29 og gnr.415 bnr.263 snr.32
i Trondheim kommune
Ladejarlen Utvikling as, Orgnr.918 056 211 med fullmakt til Alf Rune Skjelvik

Rett kopi bekreftes
Line Brauten
Sign.:
Statsaut. eiendomsmegler


terrasse tilhørende gnr.415 bnr.263 snr.32 som ligger på fellesareal til gnr.415 bnr.262
eiendomsgrense mellom bnr.262 og 263
415/263 - blokk D og E
415/262 - blokk C
Nabobygg på ostsiden av Ladeveien, høyder i hht regulering
INNGANG E
415/257 - anleggseiendom parkering
INNGANG C


terrasse tilhørende 415/263 snr.32
64,1 m²
9,8 m²
6,5 m²
snr 32
snr 31
snr 30
snr 29
snr 28
415/262 Blokk C
eiendomsgrense mellom gnr.415 bnr.262 og 263
415/263 Blokk D

Dokumentet returneres:
Ladejarlen Utvikling as,
c/o AF Gruppen Norge as
Postboks 6272 Etterstad
0603 Oslo
Org.nr. 918 056 211

Doknr: 1950792 Tinglyst: 07.01.2020
STATENS KARTVERK

Erklæring

Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.415 bnr.261 snr 1-43 gir med dette den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.415 bnr 262 snr 27
en varig enebruksrett til takterrasse markert med grønt på vedlagte planskisse.
Takterrassen utgjør fellesareal i den seksjonerte tjenende eiendom.

Denne bruksrett ligger til gnr.415 bnr.262 snr.27 som et tilbehør,
jf avhendingsloven §3-4 annlet ledd d). Bruksretten kan følgelig ikke løsrives fra seksjonen.

Denne bruksrett kan slettes/reduseres etter ensidig begjæring av rettighetshaver,
gnr.415 bnr.262 snr.27.

Som en betingelse for bruksretten skal rettighetshaver forholde seg til de enhver tid gjeldene vedtekter for eier seksjonsmeiet.

Rettigheten plikter til drift og vedlikehold.
Alle eiendommer gjelder Trondheim Kommune.

Trondheim, 02.01.2020

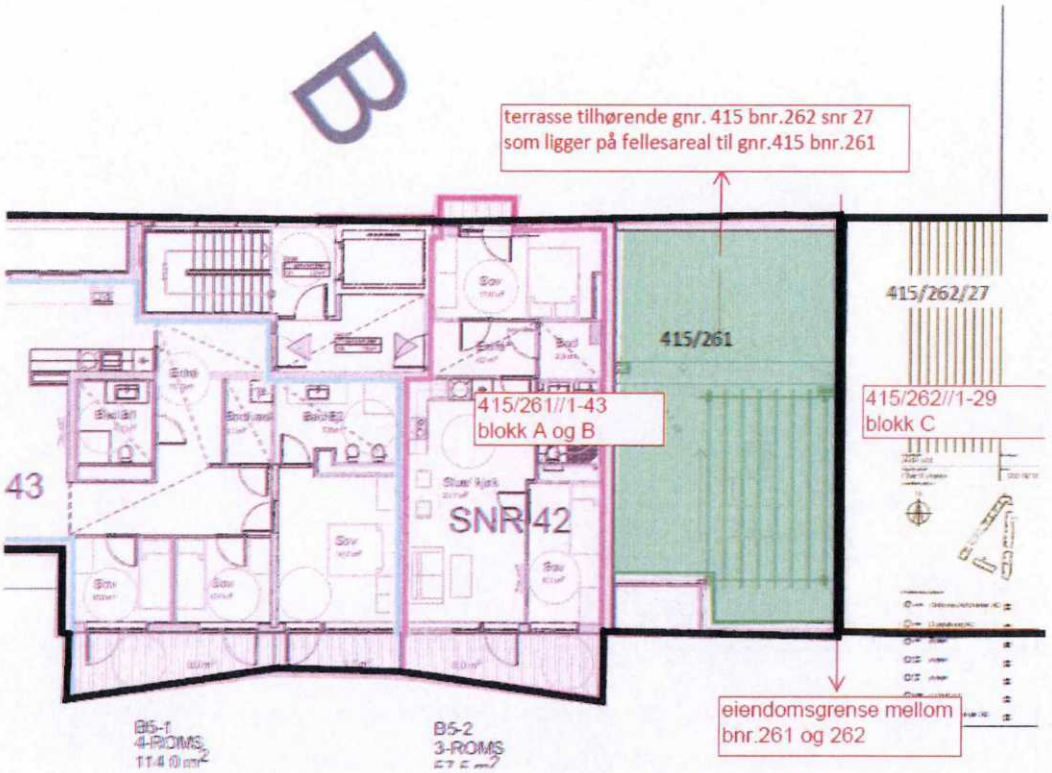
Som hjemmelshaver til eiendommen gnr 415 bnr 261 snr 1-43 i Trondheim kommune
Ladejarlen Utvikling as, Orgnr.918 056 211 med fullmakt til Alf Rune Skjelvik

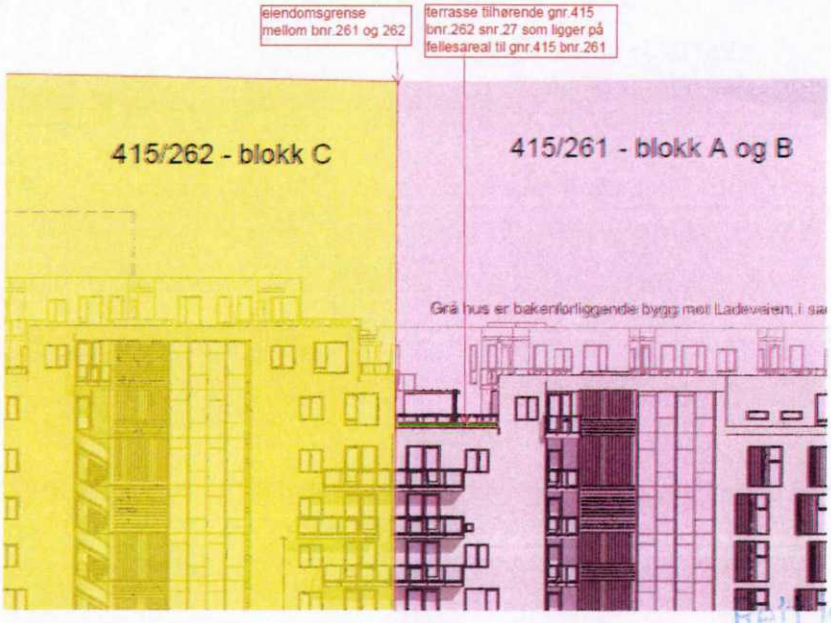
ALF RUNE SKJÆRVIK

Line Brauten
Statsaut. eiendomsmegler

Kopi bekreftes

UTSNITT PLANER SOM VISER TERRASSEN BELIGGENHET DAT.05.11.19





Rett kopi bekreftes
Line Brauten
Sign.: Line Brauten
Statsaut. eiendomsmegler

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ladeveien 24, 7066 Trondheim
Gnr. 415, Bnr. 265, Snr. 96, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260098

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Magne O. Opheim

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 955 51 573

E-post: magne.opheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
