PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

LADEVEIEN 1 B

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Attest

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260128
Addresse	Ladeveien 1 B		
Postnr.	7066	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Sofie Mortensen Aalo		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juni 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

I 5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.:

SP6232321

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad totalrenovert av Haralds VVS, Trondheim murservice, Braa og Sørvåg bygg, og Sønnico sommeren 2016.Forsikringssak grunnet vannlekkasje informasjon fra tidligere e er også utført rørfornying i hele sameiet sommeren 2024 - Aqua rørfornying AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Haralds VVS, Trondheim murservice, Braa og Sørvåg bygg, Sønnico og Aqua rørfornying AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovert i 2016 gjennom en forsikringssak grunnet vannlekkasje.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

I forbindelse med den samme forsikringssaken.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I 2016 i forbindelse med forsikringssaken.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Haralds VVS, Trondheim murservice, Braa og Sørvåg bygg, Sønnico og Aqua rørfornying AS.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørfornying i hele sameiet sommeren 2024. Utført av Aqua rørfornying AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Har det ikke for hånd, men det er nok mulig å skaffe hvis ønskelig.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tidligere eier har opplyst om tetting og utbedring av sjikt mellom terrasse og leiligheter. Nye beslag, nye takrenner med større kapasitet til å ta unna regnvann.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Reco Bygg, Olaf Hansen blikkenslager

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

En gammel fuktskade nede på foring ved verandadøra ut fra stua.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet beslag rundt vinduer og dører på hele blokken ifm dårlig drenering fra veranda. Ikke hatt innsig av fukt etter dette.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Reco Bygg, Olaf Hansen Blikkenslager.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt varmefolie som styres av elektronisk termostat i gang, stue og kjøkken i. Nytt skjult anlegg for lyspunkter i tak. Montert lamper og stikk på soverom, og lagt opp ekstra stikk i stue. Alt ble gjort i 2021.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Petter Kolstad, Brødrene Kolstad Installasjon

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Brødrene Kolstad Installasjon, høsten 2021.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Sikringsskapet var allerede modernisert med jordfeilautomater.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Brukstillatelse på boligen, og endret planløsning er søkt til og godkjent av kommunen.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligfelt er under utvikling på EC Dahls-tomten. Statens vegvesen og miljøpakken har varslet regulering med sikte på forlengelse av ekspressykkelvei langs jernbanen.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.05.2026

Signert av *Sofie Mortensen Aalo*

Initialer selger:
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Ladeveien 1 B

7066 TRONDHEIM

5001/415/16/76/0/0

Rapportdato

10.05.2026

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

LADEVEIEN 1 B - 5001/415/16/76/0/0

Befaring utført den 28.04.2026 av:



Ståle Myhren
Aktiva Eiendomstakst AS

Væretrøa 209
7055 TRONDHEIM

+4748480478
post@aktiva-takst.no

Sertifisert takstmann 25 år i faget

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 1 B - 5001/415/16/76/0/0

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 1 B - 5001/415/16/76/0/0

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 1 B - 5001/415/16/76/0/0

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 1 B - 5001/415/16/76/0/0

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 1 B , 7066, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/415/16/76/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1963

Tomt: 1 244.80 m^2

Hjemmelshaver(e): Sofie Aalo

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur. Utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et saltak i tre med takstein. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og som forventet etter en total oppussing. 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.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet

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 1 B - 5001/415/16/76/0/0

4 Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
71 m^2	12 m^2	0 m^2	10 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entre, bad, kjøkken, stue og 2 soverom	Bod i kjeler og bod på loft		2 balkonger

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
83 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940 Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Arealet er en tildelt del av felles areal.

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.

2 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringen selv om dette til tider kan være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på vinduer. Tg2 på grunn av svelleskade i nedkant av terrassedøren.

VVS: V.V. bereder Varmtvanns bereder er fra 2005 den har 25 års forventet levetid det må påregnes behov for utskifting av bredder i løpet av de nærmeste fem til 10 årene Ventilasjon Det er mekanisk av trekk fra baderom og kjøkkenventilator, det er veggventiler på begge soverom. Det er ikke montert til lufts ventiler på stue/kjøkken. Tg2 på grunn av manglende ventilasjon på stue/kjøkken samt alder på varmtvannsbereder.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Det er framlagt dokumentasjon fra Rørlegger på innstallasjon av rørskap.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
03.05.2026

LADEVEIEN 1 B - 5001/415/16/76/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

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

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
Tre karmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Terassedør av tre med vindusglass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Terrassedør er byttet, hvilket år dette er utført er ikke kjent

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringen selv om dette til tider kan være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på vinduer.
Tg2 på grunn av svelleskade i nedkant av terrassedøren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Terrassedøren har normal funksjon, men restlevetid er mer begrenset på grunn av svelleskade.

Levetid:

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

LADEVEIEN 1 B - 5001/415/16/76/0/0

Bilde



Svelleskade i terrassedør

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

Type:
Terrasser er av metall med gelender av metall og fasadeplater. Det er avrenning via nedløp i bakkant mot bygnings livet.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Kommentar:
Rekkverket har forskriftsmessig høyde.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det ble ikke avdekket skader eller avvik utover normal slitasje, det er kun behov for normalt periodisk vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Terrassedøren er må påregnes skiftet i løpet av 5-10 år

Levetid:

LADEVEIEN 1 B - 5001/415/16/76/0/0

5 Våtrom

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er ifølge forrige salgsoppgave opplyst at baderommet er oppgradert i 2016/2017.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Det foreligger dokumentasjon fra elektriker på arbeider i forbindelse med baderommet.

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

Kommentar:
Overflatene er kontrollert visuelt, det ble ikke registrert avvik utover normal aldersmessig slitasje

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er foretatt måling med kryss laser, det ble målt høydeforskjell mellom overflate ved dørterskel til overflate ved sluk. Det er registrert fall som er godt innenfor krav i gjeldende forskrift. Det registreres fall på ca 2,5 cm innenfor 1 meter fra sluket.

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 lettvegger 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

LADEVEIEN 1 B - 5001/415/16/76/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

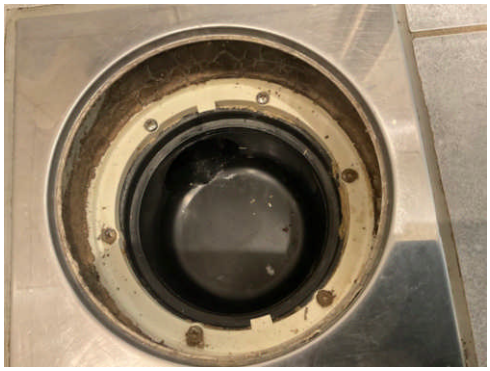
Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Sluket er visuelt kontrollert, det er synlig bruk av sluk mansjett innfestet under klemring i sluket.

Bilde



Bilde av sluk

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 ikke foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg.

Levetid:

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

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 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 kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk med fukt og bevegelsessensor. Det er også etablert til luft via luftespalte i døren. Dette er en god løsning

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, 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. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

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

Kommentar:
Baderommet har betongvegger på alle sider, det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Hulltaking foretas kun på trevegger for å måle fuktighet i konstruksjonsvirke innvendig i veggen.

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:
På grunn av at det ikke er tilgjengelig for hulltaking i vegg tilstøtende med våtsone er det foretatt søk med fuktmåler innvendig i vegger i baderommet og på motsatt side av vegg der det var tilgjengelig.
Det ble ikke registrert indikasjon på fuktgjennomgang i veggen

LADEVEIEN 1 B - 5001/415/16/76/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Ingen aktuelle tiltak anses som nødvendig

6 Piper / ildsteder TG 1

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl, Stålinnsats

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Ja

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Pipe er av tegl, det er utført pipe rehabilitering ved innsetting av stålrør i eksisterende pipeløp. Ved ovn er av relativt ny årgang. Pipe og ildsted er ikke i bruk ved befaringen, ingen synlige avvik registrert. Selger opplyser at ildsted fungerer bra.

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

LADEVEIEN 1 B - 5001/415/16/76/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Gulvet er målt ved bruk av kryss laser, det registreres lokale avvik men innenfor 15 mm totalt, stedvis noe knirk i gulvet

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Gulvet er et betongdekke. Gulvet er målt ved bruk av kryss laser, det registreres lokale avvik men innenfor 15 mm totalt, stedvis noe knirk i gulvet som er relatert til parkett.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

LADEVEIEN 1 B - 5001/415/16/76/0/0

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

Kommentar:
Det er foretatt søk med fukt åler på gulvet foran kjøkkeninnredningen og i benkeskap, det ble ikke avdekket indikasjon på lekkasje.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Avtrekk ut på vegg

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

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

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er kun etablert lekkasjevakt, denne er ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Det er foretatt stikkprøvekontroll med fuktmåler på erfaringsmessig utsatte områder. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller indikasjoner på fuktskader ved befaringen.

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal alders- og bruksslitasje sett opp mot alder. Selger opplyser at deler av innredningen er fra 2007, mens øvrige deler ble etablert i 2021. Kjøkkeninnredningen ble profesjonelt lakkert i 2021. På bakgrunn av visuelle observasjoner vurderes kjøkkenet å være i tilfredsstillende stand.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

LADEVEIEN 1 B - 5001/415/16/76/0/0

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?
Ja

Kommentar:
Baderommet er etablert i 2016, det er lagt rør i rør system for dette rommet, det er også utført arbeid i forbindelse med rør ved Montering av nytt kjøkken i 2007.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Trykk er prøvet ved tapping på 2 tappesteder samtidig, det er kun registrert mindre avvik.

Hvordan type oppvarming har boligen?
Boligen varmes opp elektrisk ved bruk av varme folie i gulv (kjøkken, stue og entré). Dette i tillegg til bruk av ved ovn.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenk. Ukjent om det er etablert tilstrekkelig fundament under skap bunn. Sikkerhetsventilen er koblet til avløpet under vask. Berede er fra 2005.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
V.V. bereder
Varmtvanns bereder er fra 2005 den har 25 års forventet levetid det må påregnes behov for utskifting av bredder i løpet av de nærmeste fem til 10 årene

Ventilasjon
Det er mekanisk av trekk fra baderom og kjøkkenventilator, det er veggventiler på begge soverom. Det er ikke montert til lufts ventiler på stue/kjøkken.

Tg2 på grunn av manglende ventilasjon på stue/kjøkken samt alder på varmtvannsbereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

LADEVEIEN 1 B - 5001/415/16/76/0/0

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

LADEVEIEN 1 B - 5001/415/16/76/0/0

10 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskap er plassert i felles areal

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er utført arbeidet på elektrisk arbeid i forbindelse med oppgradering av baderom i 2016 og så sannsynligvis kjøkken i 2007. Selger har ikke samsvar erklæring for disse arbeidene

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ikke framlagt samsvarserklæring, det anbefales at selger framskaffer dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Ved enkel kontroll av det elektriske anlegget er det ikke registrert avvik.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Kommentar:
Selger opplyser at sikringer normalt ikke løser ut

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Kommentar:
Selger er ikke kjent med at det har vært brann eler varmgang i anlegget.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

LADEVEIEN 1 B - 5001/415/16/76/0/0

11 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Brannslukkingsapparat er av godkjent utgave. Apparatet er fra 2025 og har 10 års bruks tid før det bør skiftes.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Boligen har sentralt brannvarslings system

12 Innvendige overflater TG 1

Overflater gulv
Det er laminat parkett på gulvet i stue kjøkken og entré, i soverom er det malt parkett

Overflater vegg / himling
Det er malte plater i himling, malte plater/malt betong vegger

Totalvurdering av overflater

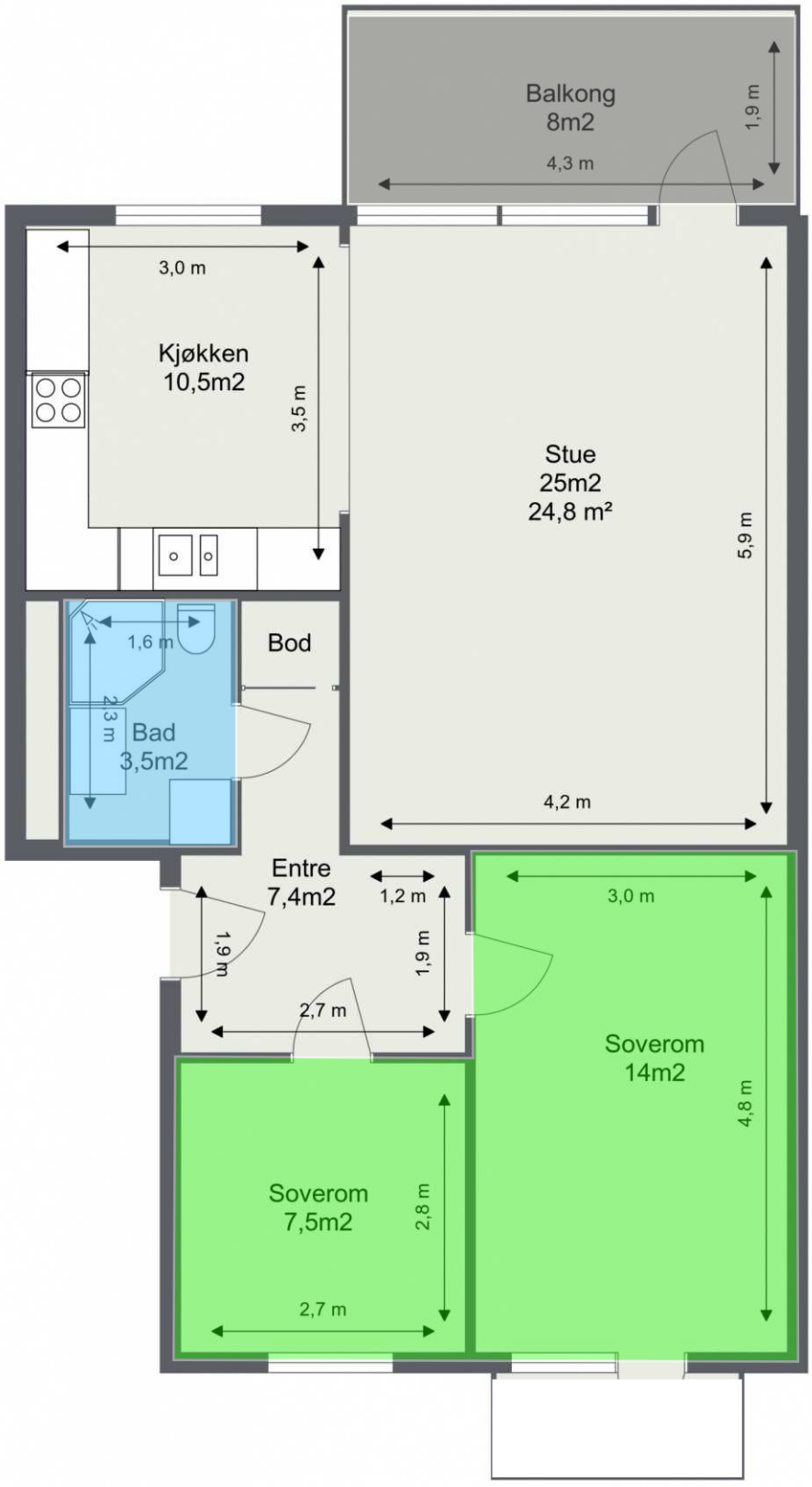
Kommentar:
Innvendige overflater er visuelt kontrollert i møblert leilighet, det er ikke registrert avvik utover normal aldrings slitasje.

LADEVEIEN 1 B - 5001/415/16/76/0/0

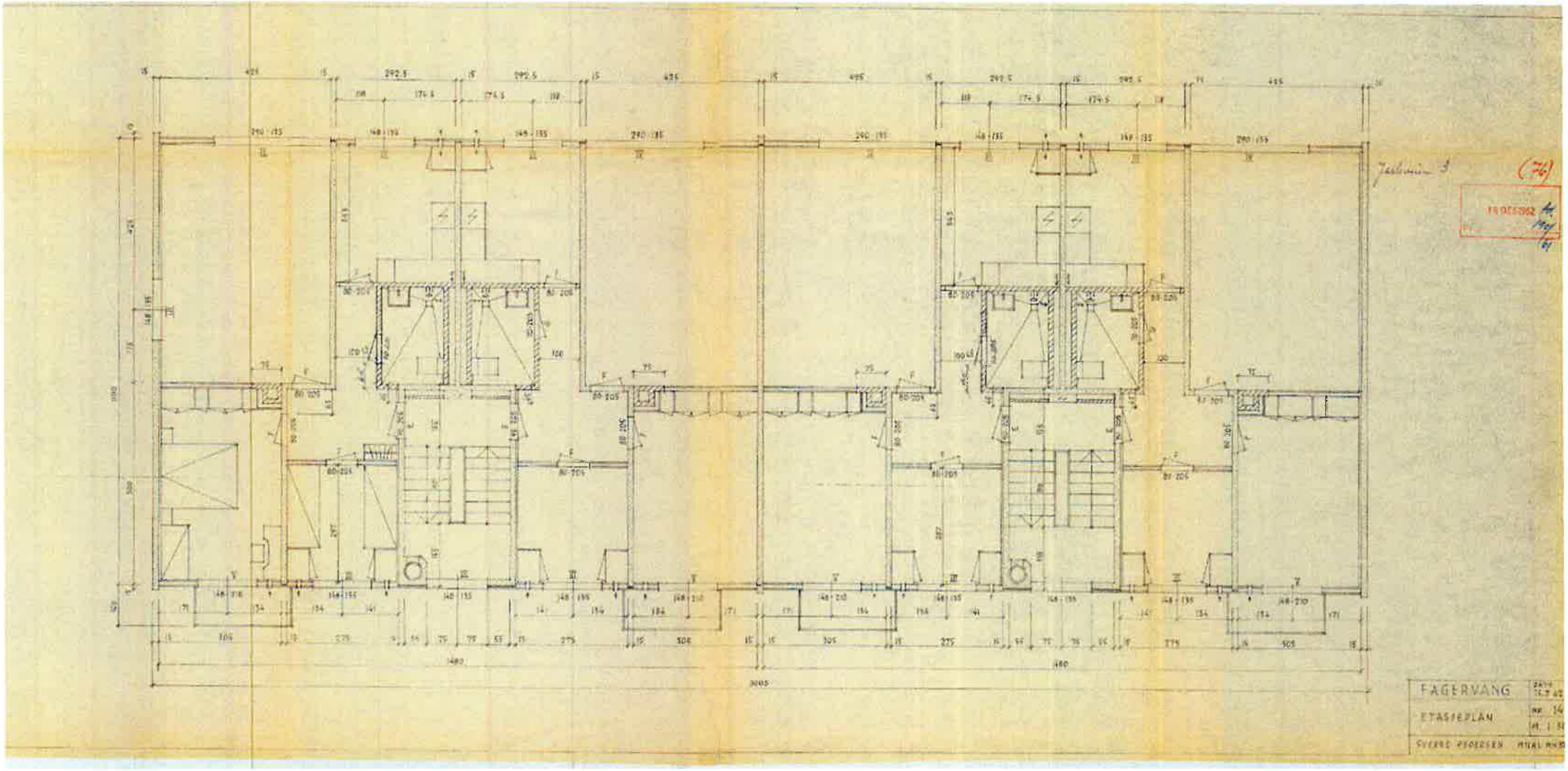
Aktiva EiendomsTakst

Ladeveien 1B

4. Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert rom er cirka areal.

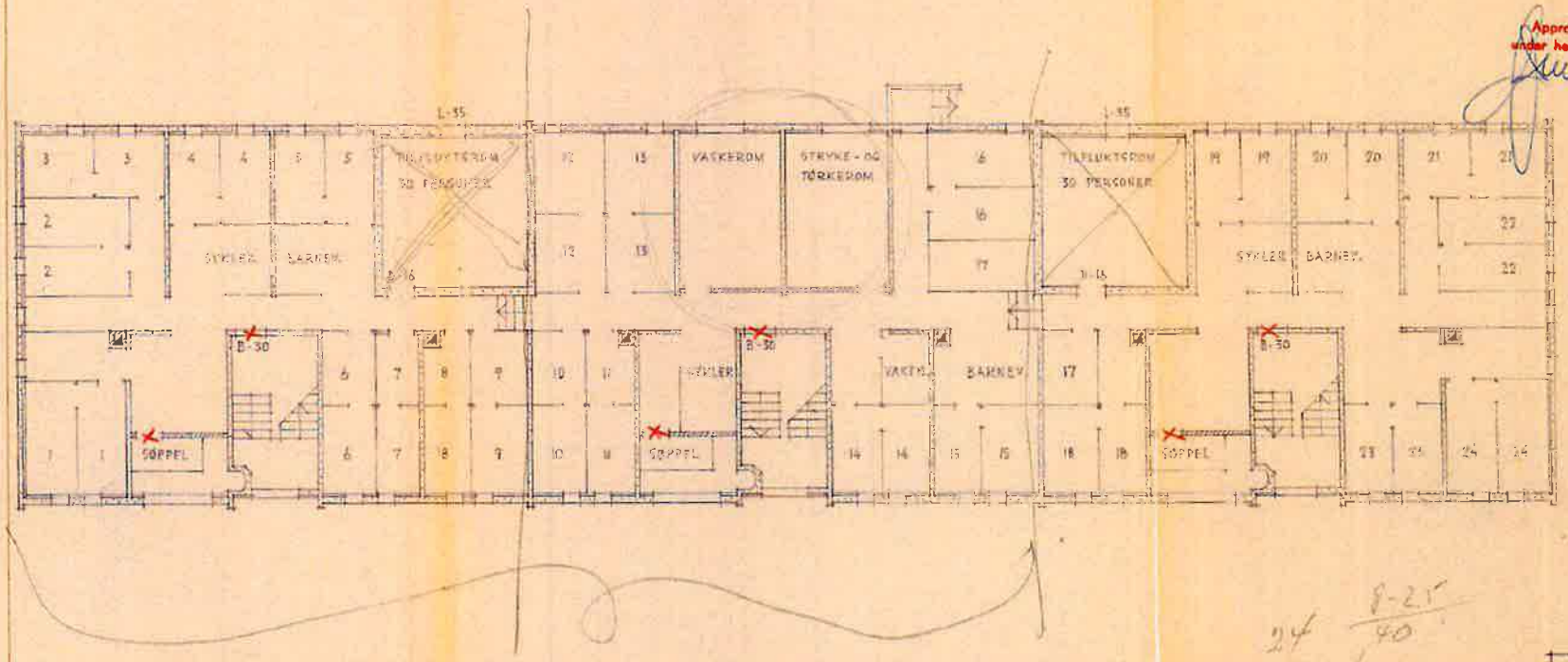

FAGERVANG
ETAGEPLAN
SVERRE PEDERSEN

Seksjon 3. (76)

15 APR 1961

Mottatt
- 7 APR 1961
Bygn. sjef jm 140/61

Approbert av bygningsrådet
under henvisning til beslutning av 26 APR 1961



24 B-25 / 40

FAGERVANG	DATO: 27.3-61
KJELLERPLAN	NR. 02
	M: 1:100
Svein Pedersen	MNAL-MNBF

enova

Energiattest



Adresse **Ladeveien 1B, 7066 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **06.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291811**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182124613**
Gårdsnummer **415**	Bruksnummer **76**
Seksjonsnummer **16**	Bruksenhetsnummer **H0402**



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 **1983**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **218,07 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **232,40 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 378 kWh**



Ladeveien 1B, 7066 TRONDHEIM

Detaljering

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

Ladeveien 1B, 7066 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

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

Boligopplysninger:

Sameiet Jarleveien 3		Vår ref.:	627/16
Ladeveien 1 B		Type:	Sameie frittstående
7066 TRONDHEIM		Eiere:	Sofie Mortensen Aalo
Organisasjonsnr:	980 330 230	Seksjonsnr:	16

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 365

Felleskostnader:	Felleskostnad renter	282
	Felleskostnad driftsdel	2 241
	Felleskostnad avdrag	1 063
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	779

Kollektiv avtale med Telenor

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

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

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):	43 899	Gjeld siste årsoppg.:	47 028
Klient ajourf. lån:	702 393,27	Klient gj. s. årsoppg.:	752 458

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364034567, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2026: 7.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 37

Saldo per 23.04.2026: 702 393

Andel av saldo: 43 900

Første termin/første avdrag: 01.07.2021 (siste termin 01.05.2029)

Flytende rente

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:	Mathias Cudrio
Adresse:	Jarleveien 3 B
Postnr/-sted:	7066 TRONDHEIM
E-post:	sameiet.jarleveien3@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.04.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	47 028	Andre inntekter:	481
Annen formue:	22 436	Utgifter:	4 454		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	16		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	415/76 - seksjon:16
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet Jarleveien 3	Vår ref.:	627/16
Ladeveien 1 B	Type:	Sameie frittstående
7066 TRONDHEIM	Eiere:	Sofie Mortensen Aalo
Organisasjonsnr: 980 330 230		

8: Bygning/eiendom

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal 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

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.

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP6232321

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:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Elektrisk og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3	BRA-I	75
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-	P-rom	75

Fasiliteter:

VEDLIKEHOLD UTFØRT
Rørfornying på alle avløpsrør. Påbegynt 2024.

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/.

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.

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 Jarleveien 3	Vår ref.:	627/16
Ladeveien 1 B	Type:	Sameie frittstående
7066 TRONDHEIM	Eiere:	Sofie Mortensen Aalo
Organisasjonsnr: 980 330 230		

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 FOR SAMEIET JARLEVEIEN 3

(org. nr. 980 330 230)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret på årsmøtet 4. april 2018.
Sist endret 27.08.2020.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Jarleveien 3. Sameiets stiftelsesdato er 12. oktober 1984.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 16 boligseksjoner på eiendommen gnr. 415, bnr. 76 i Trondheim kommune. Eiendommen ligger i sameie mellom eierne som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes verdi.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av nå værende boder. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

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.

(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. Dette gjelder ikke for erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner.

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.

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

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

(5) 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 fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Enerett til bruk
Hver seksjonseier har bruksrett til en bod på sameiets fellesareal.

3-3 Ordensregler
Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Ved utleie er seksjonseier pliktig til å opplyse leietaker om sameiets vedtekter og ordensregler. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. VEDLIKEHOLD

4-1 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. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(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.

4-2 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, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) 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) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles likt mellom seksjonseierne.

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

5-2 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.

5-3 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.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

6-1 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.

6-2 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

6-3 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.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Hver oppgang foreslår sine styrerepresentanter. Styreleder skal ha fast bopel i Jarleveien 3.

(2) Styreleder tjenestegjør i ett år og styremedlemmene i henholdsvis ett og to år. 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.

7-2 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.

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 beslutninger på årsmøtet.

7-4 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.

7-5 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.

7-6 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.

7-7 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.

8. ÅRSMØTET

8-1 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.

8-2 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.

8-3 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).

8-4 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 eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten 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.

8-5 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.

8-6 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.

8-7 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.

8-8 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.

8-9 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.

8-10 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.

8-11 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.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes 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.

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET JARLEVEIEN 3.

sist revidert etter årsmøtet april 2019

1. Husordensreglene tar sikte på å sikre sameierne orden og ro i hjemmene. De utgjør en del av vedtektene, og det er derfor nødvendig at reglene blir overholdt til alles beste.

2. Ytterdørene, dører til kjeller og loft skal alltid være låst.

3. Rom under trappen er kun for barne- og sportsvogner. Sykler som brukes aktivt settes i sykkelbodens hovedrom. Sesongavhengig utstyr som brukes regelmessig (ski, kjelker osv.) settes i sykkelbodens minste rom. Utstyr som ikke brukes settes i sameiers private bod eller på avsatt plass i kjelleren. Bomberommet er forbeholdt bildekk.

4. Søppelsjakt er ikke i bruk og skal ikke brukes. Restavfall skal kastes i søppelkassene utenfor blokka. Disse har lås. Søppelnøkkel henger ved oppslagstavlene i hver oppgang. Glass, metall, papp/papir og plast skal kastes ved kommunale miljøstasjoner (nærmeste finnes ved Lilleby skole).

5. Trappene vaskes av innleid firma. Seksjonseierne er selv pliktig til å fjerne gjenstander som kan være til hinder for denne rengjøringen. Vask av fellesområdene i kjeller og på loft gjøres ved behov og ved dugnadene av sameierne.

6. Felles trim - og tørkerom med utstyr skal rengjøres etter bruk. Instrukser for bruk av rommene står oppslått og må følges. Rommene skal bare brukes av beboere i sameiet.

7. Dersom husdyrhold påfører andre seksjonseiere urimelig plage eller ulempe, kan sameiestyret forlange at dyret skal fjernes.

8. Styret forbeholder seg retten til å delegere arbeidsoppgaver til resten av sameierne.

9. Styret mottar kun skriftlige klager. Styret involverer seg ikke i en konflikt uten at det har vært direkte kontakt mellom de aktuelle parter på forhånd.

10. Grilling med åpen flamme på veranda er ikke tillatt.

11. Det er utarbeidet egen instruks for vaktmesterarbeidet. Arbeidet går på omgang etter oppslått turnusliste. Utstyr til vaktmesterarbeidet finnes i merket bod nede i kjelleren i B-oppgangen.

12. All støyende aktivitet skal være avsluttet før kl 20.00. Beboere er pliktig til å varsle naboer om oppussing, fest og andre støyende aktiviteter som skal foregå, minst en dag i forveien. Dette kan gjøres ved å klistre opp varsel på inngangsdøren til oppgangene.

13. Hvis eierseksjonen leies ut er det sameiers plikt at leietakere kjenner til og overholder husordensreglene.

SAMEIET KAN ETTER BEHOV INNFØRE UTFYLLENDE REGLER. EVENTUELLE MELDINGER FRA STYRET TIL SEKSJONSEIERNE VED RUNDSKRIV, OPPSLAG ELLER E-POST SKAL GJELDE PÅ SAMME VIS SOM ORDENSREGLENES BESTEMMELSER.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Jarleveien 3

Tid: Mandag 11.05.2026 - kl.18:00
Sted: I vaskekjelleren

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

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Det er budsjettert med et styrehonorar på kr 6000,- for perioden. Styrehonoraret fordeler styret selv.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 6000,- vedtas.

4. Navnebytte på sameiet - sak fra styret

Sameiet har fått ny offisiell adresse. Dagens navn på sameiet samsvarer ikke lenger med adressen, og styret vurderer det som hensiktsmessig at sameiets navn oppdateres slik at det reflekterer korrekt adresse. Dette vil bidra til tydelig identifikasjon utad, blant annet overfor offentlige registre, leverandører og beboere.

Styret mener at en navneendring som samsvarer med ny adresse vil være praktisk og ryddig, redusere risiko for forveksling eller uklarhet i kommunikasjon og dokumentasjon. Endringen vil ikke ha betydning fir sameiets rettigheter eller forpliktelser, men er av administrativ karakter.

Vedtektsendring
Sameiets navn er angitt i vedtektene. Som følge av foreslått navneendring er det nødvendig å oppdatere vedtektene slik at disse til enhver tid inneholder korrekt og gjeldende navn på sameiet.

Styret anser oppdateringen av vedtektene som nødvendig og formell konsekvens av navneendringen. Endringen gjelder kun sameiets navn og innebærer ingen øvrige materielle endringer i vedtektene .

Forslag til vedtak:

Navnebytte:
Årsmøtet vedtar at sameiets navn endres fra Sameiet Jarleveien 3 til Sameiet Ladeveien 1 B og C

Vedtektsendring:
Årsmøtet vedtar å oppdatere vedtektene slik at sameiets navn endres i samsvar med vedtak om navneendring. Styret gis fullmakt til å foreta nødvendige redaksjonelle endringer og sørge for oppdatering i relevante registre sammen med forretningsfører.

Oppdatering av vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

5. Valg

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

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Mathias Cudrio

Styreleder flytter og ønsker i utgangspunktet og ikke bli gjenvalgt.
Dersom man ikke greier å få valgt ny styreleder, kan Mathias Cudrio stille som ekstern styreleder for 1 år, med et økt styrehonorar.

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Ann Ørjebu

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.

24.04.2026
Sameiet Jarleveien 3
styret

Sameiet Jarleveien 3 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		430 272	344 640	430 342	430 342
Felleskostnader kapitaldel		259 584	261 888	259 508	258 351
Tillegg elektroniske fellesavtaler		135 744	127 872	135 770	149 500
Andre driftsinntekter		0	912 000	0	0
Sum driftsinntekter		**825 600**	**1 646 400**	**825 620**	**838 193**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-846	-9 543	-846	-846
Styrehonorar		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Avskrivninger		0	-4 585	0	0
Forretningsførerhonorar		-53 424	-51 717	-53 425	-55 700
Honorar administrative tjenester		-17 119	-17 607	-16 985	-17 700
Eksterne honorar		0	-7 706	-5 000	-5 000
Drifts- og serviceavtaler	2	-10 240	-11 614	-12 000	-12 100
Vaktmestertjenester		0	-5 581	0	0
Renholdstjenester		-22 192	-21 359	-22 500	-23 100
Løpende vedlikehold	3	-13 909	-33 603	-25 000	-25 000
Periodisk vedlikehold		0	-942 655	-100 000	-100 000
Elektroniske fellesavtaler		-141 305	-128 057	-135 770	-149 500
Forsikring		-89 166	-151 228	-173 915	-95 500
Kommunale tjenester og renovasjon		0	-4 085	0	0
Energi, felles		-7 176	-5 963	-6 000	-7 100
Andre driftsutgifter	4	-15 126	-13 607	-10 000	-9 000
Sum driftskostnader		**-376 501**	**-1 414 909**	**-567 441**	**-506 546**
DRIFTSRESULTAT		**449 099**	**231 491**	**258 179**	**331 647**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		7 707	4 680	4 500	4 500
Finanskostnader		-71 253	-87 548	-72 752	-54 230
Netto finansposter		**-63 546**	**-82 868**	**-68 252**	**-49 730**
Resultat før skattekostnad		**385 553**	**148 623**	**189 927**	**281 917**
Ordinært resultat etter skatt		385 553	148 623	189 927	281 917
ÅRSRESULTAT	**5, 8**	**385 553**	**148 623**	**189 927**	**281 917**
Disponering av totalresultat:		385 553	148 623	189 927	281 917
Reduksjon av udekket tap		385 553	148 623	0	0

Sameiet Jarleveien 3 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		59 997	32 326
Mellomregning Klare Finans	6	4 365	0
Opptjente renter		7 707	4 680
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	7	324 593	134 852
Sum omløpsmidler		**396 662**	**171 858**
SUM EIENDELER		**396 662**	**171 858**

Sameiet Jarleveien 3 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-393 490	-779 043
Sum egenkapital		**-393 490**	**-779 043**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	9	752 458	941 047
Sum langsiktig gjeld		**752 458**	**941 047**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 009	8 450
Skyldig off. myndigheter		0	115
Forskudd kunder		4 365	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	817
Påløpte kostnader		608	473
Annen kortsiktig gjeld		712	0
Sum kortsiktig gjeld		**37 694**	**9 854**
Sum gjeld		**790 152**	**950 901**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**396 662**	**171 858**

Sted:_____, dato:_____

Mathias Cudrio Leder	Espen Warankov Godø Styremedlem	Ann Ørjebu Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Sameiet har det formelle kravet mot den enkelte sameier, men har panterett for kravet i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet iht Lov om Eierseksjoner § 25, dog begrenset oppad til Folketrygdens grunnbeløp. På bakgrunn av dette anses det at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Om virksomheten:

Foretaket driver et sameie i Trondheim Kommune.
Sameiet drives fra Ladeveien 1, 7066 Trondheim.

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Lønn	0	6 805
Arbeidsgiveravgift	846	1 921
Feriepenger	0	817
Sum personalkostnader	**846**	**9 543**

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

Note 2 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	10 240	11 614
Sum drifts- og serviceavtaler	**10 240**	**11 614**

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	13 719	16 547
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	17 056
Reparasjon og vedlikehold uteområde	190	0
Sum vedlikehold	**13 909**	**33 603**

Note 4 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	4 761	0
Drift maskiner	7 643	0
Gaver	0	900
Generalforsamling/årsmøte	196	8 925
Bankgebyrer	640	644
Andre gebyrer	1 763	3 137
Hjemmeside/internett/TV-abo	124	0
Sum andre driftsutgifter	**15 126**	**13 607**

Note 5 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**162 004**	**181 849**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	385 553	148 623
Tilbakeført avskrivning	0	4 585
Avdrag lån	-188 589	-173 053
Årets endring i disponible midler	**196 964**	**-19 845**
Disponible midler i periodens slutt	**358 968**	**162 004**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**358 968**	**162 004**

Note 6 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Sameiet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 7 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	324 593	134 852
Sum bankinnskudd	**324 593**	**134 852**

Note 8 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**-779 043**	**-927 666**
Annen egenkapital 01.01	-779 043	-927 666
Årets resultat	385 553	148 623
Annen egenkapital 31.12	**-393 490**	**-779 043**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**-393 490**	**-779 043**

Boligselskapet har negativ egenkapital. Positivt resultat i årene fremover og nedbetaling av lån vil på sikt medføre positiv egenkapital.

Note 9 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansiert lån 16362499082, samt opplåning til div. vedlikehold
Lånenummer:	**16364034567**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.85 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.05.2029
Opprinnelig lånebeløp:	1 541 983
Lånesaldo 01.01:	941 047
Avdrag i perioden:	188 589
Lånesaldo 31.12:	**752 458**

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364034567	16	47 029	752 464

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Jarleveien 3

Tid: Tirsdag 08.04.2025 - kl.17:00
Sted: Lilleby Skole

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 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

4. Valg

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

4.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Espen Warankov Godø

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

24.03.2025
Sameiet Jarleveien 3
styret

Sameiet Jarleveien 3 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		344 640	558 336	344 662	430 342
Felleskostnader kapitaldel		261 888	0	261 872	259 508
Tillegg elektroniske fellesavtaler		127 872	120 000	127 872	135 770
Andre driftsinntekter		912 000	0	1 600 000	0
Sum driftsinntekter		**1 646 400**	**678 336**	**2 334 406**	**825 620**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-9 543	-846	-846	-846
Styrehonorar		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Avskrivninger		-4 585	-6 112	-4 585	0
Forretningsførerhonorar		-51 717	-49 856	-51 720	-53 425
Honorar administrative tjenester		-17 607	-15 996	-16 650	-16 985
Eksterne honorar	2	-7 706	-18 413	-20 000	-5 000
Drifts- og serviceavtaler	3	-11 614	-16 238	-9 750	-12 000
Vaktmestertjenester		-5 581	0	0	0
Renholdstjenester		-21 359	-20 264	-21 300	-22 500
Løpende vedlikehold	4	-33 603	-27 480	-25 000	-25 000
Periodisk vedlikehold	5	-942 655	-64 706	-1 600 000	-100 000
Elektroniske fellesavtaler		-128 057	-120 299	-127 872	-135 770
Forsikring		-151 228	-137 925	-148 280	-173 915
Kommunale tjenester og renovasjon		-4 085	-4 085	0	0
Energi, felles		-5 963	-4 789	-6 000	-6 000
Andre driftsutgifter	6	-13 607	-6 469	-4 500	-10 000
Sum driftskostnader		**-1 414 909**	**-499 479**	**-2 042 503**	**-567 441**
DRIFTSRESULTAT		**231 491**	**178 857**	**291 903**	**258 179**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		4 680	8 016	4 500	4 500
Finanskostnader		-87 548	-89 193	-91 047	-72 752
Netto finansposter		**-82 868**	**-81 177**	**-86 547**	**-68 252**
Resultat før skattekostnad		**148 623**	**97 680**	**205 356**	**189 927**
Ordinært resultat etter skatt		148 623	97 680	205 356	189 927
ÅRSRESULTAT	7, 1 1	**148 623**	**97 680**	**205 356**	**189 927**
Disponering av totalresultat:		148 623	97 680	205 356	189 927
Reduksjon av udekket tap		148 623	97 680	0	0

Sameiet Jarleveien 3 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	8	0	4 585
Sum anleggsmidler		**0**	**4 585**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	9	32 326	70 745
Opptjente renter	9	4 680	8 016
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	134 852	166 653
Sum omløpsmidler		**171 858**	**245 414**
SUM EIENDELER		**171 858**	**249 999**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-779 043	-927 666
Sum egenkapital		**-779 043**	**-927 666**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	12	941 047	1 114 100
Sum langsiktig gjeld		**941 047**	**1 114 100**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 450	63 151
Skyldig off. myndigheter		115	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		817	0
Påløpte kostnader		473	414
Sum kortsiktig gjeld		**9 854**	**63 565**
Sum gjeld		**950 901**	**1 177 665**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**171 858**	**249 999**

Sted:_____, dato:_____

Mathias Cudrio Leder	Espen Wærankov Godø Styremedlem	Ann Ørjebu Styremedlem

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Jarleveien 3 tirsdag 08.04.2025 kl. 17:00 - Lilleby Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Mathias Cudrio

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Mathias Cudrio

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

Vedtak:
Valgt ble: Espen Warankov Godø

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 3

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 3

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

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.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 6000,- for hele styret.

4. Valg

4.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Espen Warankov Godø

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Espen Warankov Godø

Protokoll for Sameiet Jarleveien 3

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mathias Cudrio (sign.)	09.04.2025
Sekretær	Mathias Cudrio (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Espen Warankov Godø (sign.)	09.04.2025

Ad. 190/61

A/S Jernbeton,

H e r.

Ad. Jarleveien 3. Fagervang.

Midlertidig innflyttningstillatelse kan meddeles på betingelse av at trådglass blir satt inn i 1. 2. og 3. etasje i gavelvinduene mot vest.

Deres söknad om å få godkjennelse av tilfluktsrommet er forelagt Sivilforsvaret. På betingelse av at byggherren avgir erklæring om at tilfluktsrommet blir innredet i (hus A) vil Bygningskontrollenslik som forholdene ligger an imötekomme söknaden.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 24. juli 1963
For bygningssjefen:

I. Maalø. K. Bekken.

BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 68 90 00

26

HFT

G.nr.	Br.nr.	Dato:	
Matr.nr. Jarleveien 3		07.05.1985	Sak nr. DB 579/85

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2. behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd / fylkesmann.

Byggemelding av 18.04.1985 fra Borettslaget Jarleveien 3 A/L på utskifting av gamle 2- og 3-fags vinduer til hele ruter.

Vedtak:

Vindusutskiftingen godkjennes som omsøkt.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

Johan Sandvik
Jarlevegen 3B

7047 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Trondheim
	1419/88 HFT/ml	08.06.88

JARLEVEGEN 3B/C - TAKTEKKING.

Deres søknad av 23-5-88 om skifte av taktekking til Plannja Combipanne med sort farve godkjennes.

BYGGESAKSKONTORET

Harald F. Tangen

BR0025/8/TXTBYGG

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 0385/98

Sameiet Jarleveien 3 c/o TOBB
Krambugata 1
7005 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/24831/1997 oppgis ved alle henvendelser	Dato 10.03.98

JARLEVEIEN 3B-C, BYGGESØKNAD FOR FASADEREENDRING OG TILBYGG TIL EKSISTERENDE BOLIGBLOKK

Byggested: JARLEVEIEN 3B-C G.nr.: 415/76
Byggherre: Sameiet Jarleveien 3 c/o TOBB
Anmelder: Enghs Arkitektkontor AS

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning/saksframstilling
Søknaden er mottatt 26.11.97.

Saken gjelder fasaderehabilitering med nye balkonger og to nye inngangspartier til eksisterende boligblokk. Balkongene er tenkt bygget 2 meter dype og tilsammen 16 stk.

Planstatus
Gjeldende reguleringsplaner for området er, R 343, "Reguleringsplan for et område begrenset av Jarleveien, Stjørdalsveien, Ladeveien og jernbanen", stadfestet 07.03.91 og R 602, "Omregulering av eiendommen Fagervang m.fl. fra industriområde til boligområde", stadfestet 18.04.61.

Søknaden er i strid med reguleringsplan R 343 da de nye inngangspartiene med søppelrom ligger på areal som er regulert til gatetun.

Vurdering/begrunnelse
Omsøkte tiltak vil bedre eksisterende situasjon betraktelig mht. søppelforhold (søppelboder i kjeller) og gi beboerne et romsligere inngangsparti. Fasaden med inngangspartier vender ut mot en blindveg/ regulert gatetun. Eksisterende balkonger beslaglegger allerede en del av det offentlige arealet og de omsøkte inngangspartiene strekker seg kun 1,5 meter ut fra veggliv. Gatetunet er regulert i 15 meters bredde. Eksisterende fortauskant går 4 meter fra veggliv. Etter Byggesakskontorets faglige vurdering vil ikke tiltaket forringe situasjonen i vesentlig grad.

Arealet som er tenkt bebygget eies i dag av Trondheim kommune. Eiendomsgrensen går i veggliv. Det foreligger ikke skriftlig erklæring om tillatelse til å bygge på kommunens grunn. Byggesakskontoret finner å kunne innvilge søknad om dispensasjon, under forutsetning av at skriftlig tillatelse til å bygge på kommunal grunn foreligger før byggetillatelse gis.

Byggesakskontoret har ingen innvendinger til søknaden forøvrig, som ikke anses å være i strid med plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

Det dispenseres i medhold av plan- og bygningsloven § 7 fra gjeldende reguleringsplan på vilkår av at det fremlegges erklæring om tillatelse til å bygge på kommunens eiendom

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A1 Skriftlig erklæring om tillatelse til å bygge på kommunal eiendom skal fremlegges.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

B2 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

C1 Statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner skal innsendes i to eksemplarer. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittbærende takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.

C2 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

ANDRE VILKÅR:

E1 Når arbeidet er utført, skal Byggesakskontoret varsles for inspeksjon.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaker

Liv Svare
seksjonsleder

Connie Gaupset
saksbehandler

Kopi til: Trondheim bygg- og eiendom
Enghs Arkitektkontor AS, Erling Skakkes gt. 54, 7012 Trondheim

Vedlegg
%%%:::...

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

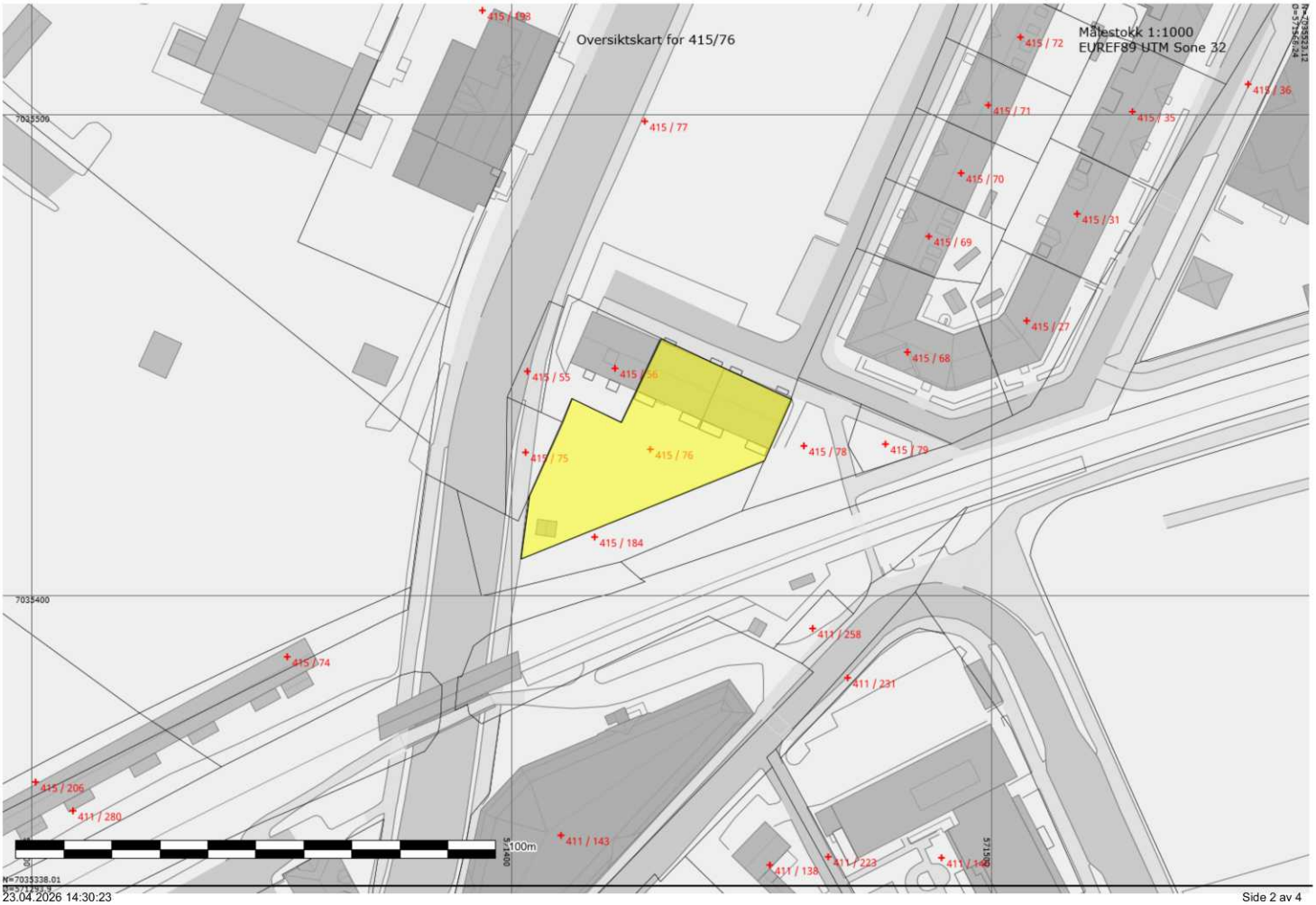
Trondheim

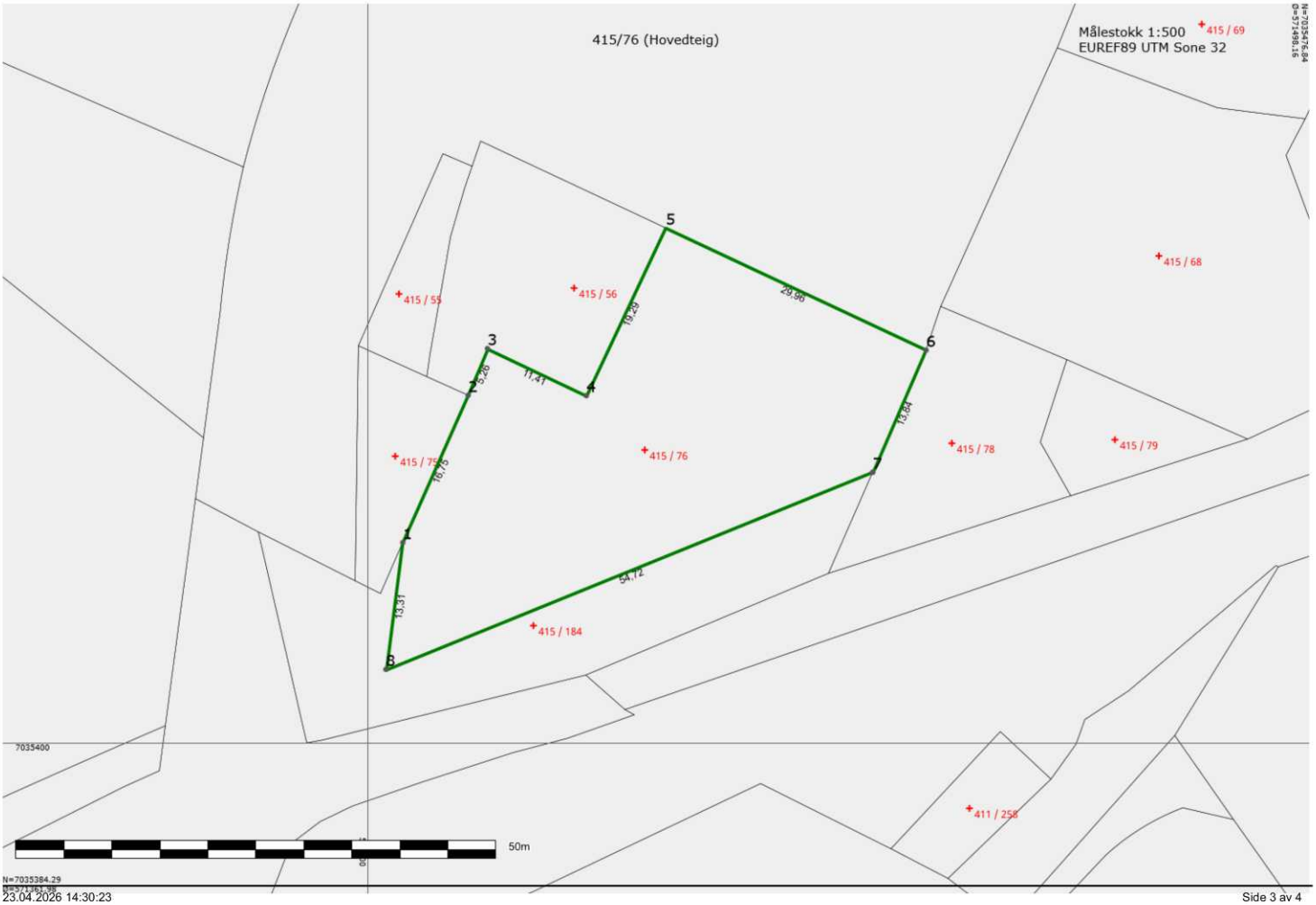
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**415**	**76**	**0**	**16**

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 415/76
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
415 / 72
415 / 36
415 / 71
415 / 35
415 / 77
415 / 70
415 / 31
415 / 69
415 / 27
415 / 68
415 / 55
415 / 56
415 / 75
415 / 76
415 / 78
415 / 79
415 / 184
7035500
7035400
411 / 258
415 / 74
411 / 231
415 / 206
411 / 280
411 / 143
411 / 138
411 / 223
100m


415/76 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
415 / 69
415 / 68
415 / 55
415 / 56
415 / 75
415 / 76
415 / 78
415 / 79
415 / 184
411 / 258
1
2
3
4
5
6
7
8
5,26
11,41
19,29
29,96
13,84
16,79
54,72
13,31
7035400
50m

Areal og koordinater

Areal: 1244,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035430,42 Øst: 571428,91

Ytre avgrensning

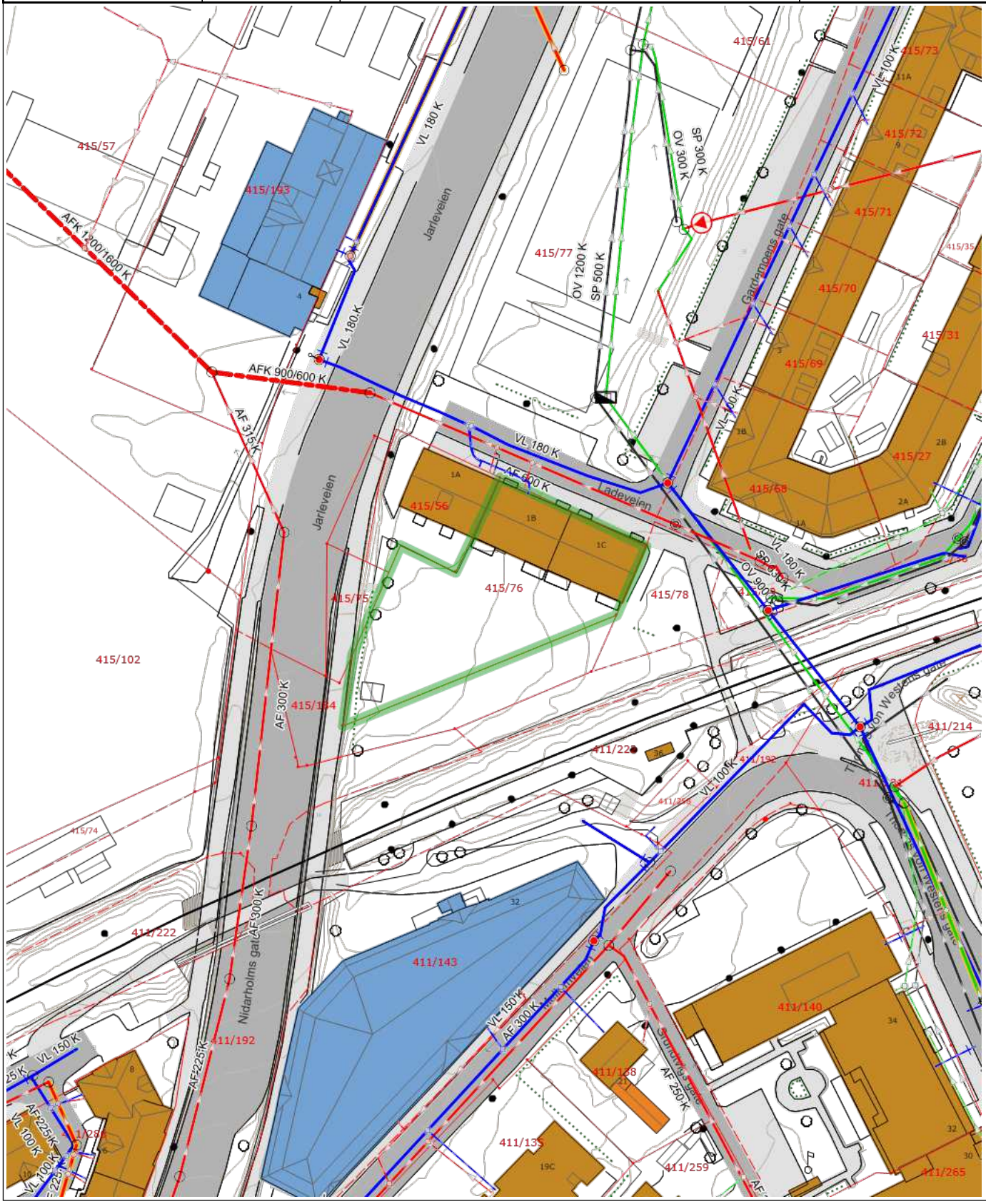
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035420,81	571403,69	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			16,75	Ikke hjelpelinje		11	
2	7035436,11	571410,50	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			5,26	Ikke hjelpelinje		10	
3	7035440,97	571412,51	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			11,41	Ikke hjelpelinje		11	
4	7035436,08	571422,82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			19,29	Ikke hjelpelinje		11	
5	7035453,51	571431,08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			29,96	Ikke hjelpelinje		11	
6	7035440,81	571458,21	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,84	Ikke hjelpelinje		11	
7	7035428,13	571452,66	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			54,72	Ikke hjelpelinje		11	
8	7035407,62	571401,93	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,31	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Ladeveien 1B 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Rørgate
- Plattformkant for jernbane
- Vegdekkekant på bru
- Bolig
- Husnummer
- Midtlinje bane
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant undergang
- Privatveg gatenavn .
- Toppunkt
- Gang- og sykkelveg på bru
- Bru
- Trapp
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Loddrett mur
- Midtlinje bane
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant undergang
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Midtlinje bane på bru
- Vegdekkekant
- Riksveg gatenavn .
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Idrettsanlegg
- Rørgate
- Midtlinje bane på bru
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Plattformkant for jernbane
- Vegdekkekant på bru
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Veg
- Gang- og sykkelveg undergang
- Eiendomsinfo

R 343, bystyret 07.03.91 R343

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

Dato på plankartet: 10.05.90

Dato for siste revisjon av planen:

Dato for bystyrets vedtak: 07.03.91

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

1. Å tilrettelegge for opparbeiding av uteområder og gater til lek, opphold og ferdsel, etter mer detaljerte opparbeidelsesplaner i overenstemmelse med "Miljøplan for Lilleby" datert 17.02.88 med senere revisjoner, merket plankontoret, Bolig- og Byfornyelsesseksjonen.

2. Å tilrettelegge for effektiv og kontrollert byfornyelse gjennom de hjemler som bl.a. reguleringsformålet "Fornyelsesområde" gir.

3. Å anvise løsning på parkeringsproblemet i området.

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

Området reguleres til følgende formål:

- Offentlige trafikkområder
- Friområde
- Fornyelsesområde

1. Offentlige trafikkområder.

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

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

R343 V

2. Friområde:

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

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

3. Fornyelsesområde.

3.1 Eksisterende boligbebyggelse.

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

3.2. Fornyelsesformål.

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

3.3. Ny bebyggelse etter brann/riving.

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

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

Ny bebyggelse skal utformes som sammenhengende i samsvar med plankartet.

4. Fellesbestemmelser.

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

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

Planident: r20210057
Arkivsak:21/25509

Lilleby skole - Strandveien, hovedsykkelrute, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 04.10.2022
Dato for godkjenning av bystyret : 08.12.2022

§ 6.1 er rettet, og flertallsmerknad er lagt til, i henhold til bystyrets vedtak av 08.12.2022.

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket *Statens vegvesen*, datert *14.09.2022*. Reguleringsplanen består av plankart i målestokk 1:1000 (A2) med plannivå over og under grunnen i målestokk 1:500 (A2).

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for sykkelveg med fortau fra Lilleby skole til Strandveien.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse (B)
  - Industri (IND)
- Samferdsel og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg (o_KV)
  - Fortau (o_FO)
  - Gatetun (o_GT)
  - Gang- og sykkelveg (o_GS)
  - Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG)
  - Annen banegrunn - grøntareal (o_ABG)
  - Hovednett for sykkel (o_HS)
- Grønnstruktur
  - Vegetasjonsskjerm (o_VS)
- Hensynssoner
  - Frisiktsone (H140)
- Bestemmelsesområder
  - Midlertidig bygge- og anleggsområde (#)
  - Bru (#B)
  - Kulvert (#K)
  - Trapp (#T)
  - Gang- og sykkelveg (#G)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Massehåndtering

Geoteknisk rapport datert 18.05.2022 og *notat for miljøteknisk grunnundersøkelse* datert 19.05.2022 skal legges til grunn for prosjektering og bygging av veganlegget. Det skal gjøres nødvendige tilleggsundersøkelser når det gjelder stabilitet under byggeprosjektering. Det kan etableres risikoreduserende tiltak som stabiliserende terrengtiltak, drenering, overløpsledninger (flomløp) og flomsikringstiltak innenfor planområdet. Dette gjelder også for nødvendige sikringstiltak mellom gang- og sykkelvegen og jernbanesporene som ligger utenfor reguleringsplanens avgrensning.

§ 3.2 Forurenset grunn

Det skal utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises fram for forurensningsmyndigheten.

§ 3.3 Klima

Det skal legges til rette for bruk av materialer med lavt klimagassutslipp og reduksjon av klimagassutslipp skal brukes som ett av beslutningsgrunnlagene for valg av materialer og energibruk.

§ 3.4 Teknisk infrastruktur

Eksisterende stikkrenner og vannledning som berøres innenfor planområdet skal ivaretas i anleggsperioden, slik at de har samme funksjon som før gjennomføring av tiltaket. Omlegging av fiber-, tele-, lavspent- og høyspentkabler innenfor planområdet må koordineres med kabeleiere, slik at tilgang og funksjon opprettholdes i både midlertidig og permanent situasjon.

§ 3.5 Universell utforming

Sykkelveger skal utformes med god fremkommelighet og orienterbarhet. Det skal etableres belysning langs sykkelvegene. Ved nyplanting av anlegg skal det beplantes med allergivennlige planter.

§ 3.6 Automatisk fredete kulturminner (§ 12-6 nr.6)

Dersom det under anleggsarbeid framkommer gjenstander eller spor etter menneskelig aktivitet som omfattes av kulturminneloven, skal arbeidet stanses og melding sendes Trøndelag fylkeskommune, jamfør Lov av 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner, § 8.2.

§ 3.7 Støy og luftkvalitet i anleggsfasen

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal anbefalte grenseverdier for luftkvalitet og støy som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanlegging, T-1442 og T-1520, legges til grunn.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse (B)

Innenfor område B1 skal reguleringsplan r0219b fortsatt gjelde.
Innenfor område B2 skal reguleringsplan r0602 fortsatt gjelde.
Innenfor område B3 skal reguleringsplan r0343 fortsatt gjelde.

§ 4.2 Industri (IND)
Innenfor område IND1-4 tillates industri og lagervirksomhet. Reguleringsplan r1075a skal fortsatt gjelde.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg (o_KV)
Kjøreveg merket o_KV1-3 omfatter offentlig kjøreveg.

§ 5.2 Fortau (o_FO)
Innenfor område o_FO tillates etablering av offentlig fortau.

§ 5.3 Gatetun (o_GT)
O_GT skal utformes slik at det muliggjør kjøring for varelevering, renovasjon og brann- og redningskjøretøy.

§ 5.4 Gang- og sykkelveg (o_GS)
Innenfor område o_GS tillates etablering av gang- og sykkelveg.

Gang- og sykkelveg f_GS4 tillates brukt for nyttetrafikk og brann- og redningskjøretøy. F_GS4 skal fortsatt ha grusdekke. Det kan etableres en vannrenne med storgatestein innenfor området.

§ 5.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)
Innenfor områdene o_AVG kan det etableres belysning, vegteknisk infrastruktur, støttemurer, beplantning, rekkverk, sikringsgjerder, støyskjerm mellom jernbane og sykkelveg, grøfter, skjærings- og fyllingsskråninger og andre innretninger som naturlig hører inn under formålet.

Støyskjerm kan oppføres innenfor o_AVG1, o_AVG3 og o_AVG5. Støyskjerm kan oppføres inntil to meter over skinneoverkant.

Arealene skal arronderes, tilsås og/eller beplantes senest i løpet av andre sommerhalvår etter at anleggsarbeidet er ferdig avsluttet.

Innenfor området o_AVG2 skal det plantes nye trær og busker minimum tilsvarende antallet som fjernes. Beplanting skal ha funksjon som skjerming. Det skal etableres en støttemur i naturstein. Planlegging av beplantning innenfor o_AVG2 skal skje i samråd med sameiet Jarleveien 3.

Innenfor området o_AVG4 skal det beplantes et bunndekke med lave busker, høyde 0,5-1,0 meter og enkeltstående trær. Det skal etableres en støttemur i naturstein og en trapp opp mot o_GT.

§ 5.6 Annen banegrunn – grøntareal (o_ABG)
Arealene innenfor o_ABG1-3 kan benyttes til jernbaneteknisk infrastruktur.

Støyskjerm kan oppføres innenfor o_ABG1-3. Støyskjerm kan oppføres inntil to meter over skinneoverkant.

§ 5.7 Hovednett for sykkel (o_HS)

Arealene innenfor o_HS skal utformes som offentlige arealer til sykkelveg. Støttemur mellom o_HS2 og o_VS2 skal være maks 0,5 meter høy, uten gjerde og i naturstein.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Vegetasjonsskjerm (o_VS)

Innenfor område o_VS1-2 skal det beplantes løvtrær og bartrær. Det skal benyttes arter med naturpreg og som favoriseres av pollinerende insekter, og beplantningen skal ha en variert sammensetning av høyder og arter langs strekningen.

§7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over vegdekket på tilstøtende veg.

§ 8 BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 8.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1-5)

Områdene som er merket med bestemmelsesområde #1-5 kan i anleggsperioden benyttes til rigg- og anleggsområde. Innenfor bestemmelsesområdene #2-4 kan det mellomlagres masser, materialer, maskiner og utstyr som kreves for gjennomføring av anlegget. Det kan og anlegges interimsveger. Bestemmelsesområdene #1 og #5 skal ikke brukes til lagring av maskiner. Boligene skal ha adkomst i anleggsfasen.
Bestemmelsesområdene #1-5 kan fjernes fra plankartet administrativt av planmyndigheten ett år etter at anleggsperioden er over.

§ 8.2 Bru (#B)

Innenfor området #B tillates etablert bru over Jarleveien.

§ 8.3 Kulvert (#K)

Innenfor området #K tillates etablert kulvert med vingemurer. Kulvert og vingemurer skal bekles med naturstein, og kulvert skal være innvendig belyst.

§ 8.4 Gang- og sykkelveg (#G)

Innenfor området #G tillates justeringer av o_GS3 og o_GS5 sin plassering, for tilpasning til fremtidig gang-og sykkeltrasé gjennom Reina.

§ 8.5 Trapp (#T)

Innenfor området #T tillates etablering av en trapp.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 9.1 Byggeplan

Før anleggsstart skal det utarbeides komplett dokumentasjon, inkludert en rigg- og marksikringsplan for hele tiltaket med berørte sidearealer. Planen skal vise hvordan terrengbehandling, masselagring, istandsetting, revegetering og tilbakeføring av arealer til sitt opprinnelige formål skal utføres, samt hvordan vegetasjon skal sikres under anleggsfasen. I tillegg skal det redegjøres for trafikkavvikling, inkludert kollektivtransport, trafikksikkerhet for gående og syklende, inkludert trafikksikker skoleveg, støvdemping og støyforhold og hvordan forhindre spredning av fremmede og skadelige plantearter.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Før anleggsstart skal teknisk plangodkjenning for vann og avløp være gitt av Trondheim kommune.

For tiltak som berører kommunale veger skal teknisk plan godkjennes av Trondheim kommune før igangsetting av tiltak.

§ 9.2 Etter at tiltaket er tatt i bruk:

Følgende skal være ferdigstilt senest i løpet av andre sommerhalvår etter at anleggsarbeidet er avsluttet:

- Midlertidige bygge- og anleggsområder skal istandsettes.
- Kunstinstallasjonen i enden av Nordtvedts gate som må flyttes, skal ha fått en ny plassering. Lokasjonen skal avklares i samråd med Trondheim kommune og beboere på Svartlamoen.

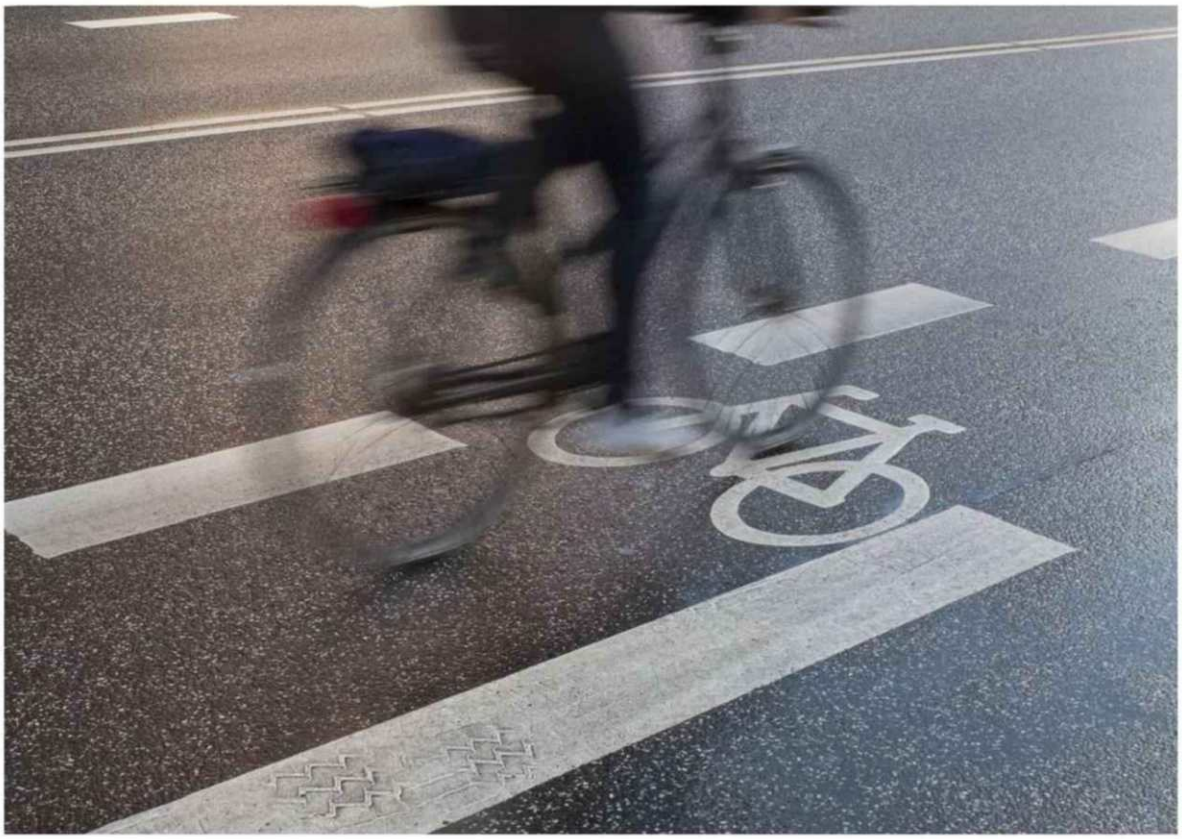
Signatur *(Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).*

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:
Vedlegg 1: Geoteknisk rapport, datert 18.05.2022
Vedlegg 2: Miljøteknisk grunnundersøkelse, datert 19.05.2022

Flertallsmerknad – MDG, Ap, H, SV, Sp, R, KrF, V, PP, Uavh Vorkinnslien:
Merknadstiller vil påpeke viktigheten av at akebakken i Nordtvedts gate bevares, da det er ingen andre mulighet for slik lek i nærområdet. Ved tidligere arbeid i området har skoleveien blitt stengt av uten varsel. Merknadstiller ber om at det varsles i god tid ved endringer av skoleveien når tiltaket gjennomføres, og at det legges til rette for trafikksikre løsninger for skolevei jf. bestemmelsen § 9.1.

Hovedsykkelrute Lilleby skole – Strandveien

Geoteknisk rapport til reguleringsplan



SWECO

Revisjonshistorikk

Rev:	Dato:	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Kontrollert av
A01	29.04.2022	Original	NOHEAL	NOASEL
A02	18.05.2022	Mindre endringer/oppdateringer	NOHEAL	NOASEL

Prosjekt:	SVV: Avrop U105 Rv706-Lilleby skole – Nordtvedts gate
Prosjektnummer:	10228247
Kunde:	Statens vegvesen
Rev:	1
Dato:	16.02.2022
Opprettet av:	Helene Alexandra Amundsen
Dokumentreferanse	10228247_RIG_R01

Innholdsfortegnelse

1. Innledning 5

2. Grunnlag 6

3. Topografi og grunnforhold 8
3.1 Topografi og kvartærgeologi 8
3.2 Grunnforhold 8
3.3 Grunnvann og poretrykk 9

4. Prosjekteringsforutsetninger 10

5. Geoteknisk vurdering 11
5.1 Beregningsforutsetninger 11
5.2 Profil -30 – 70, Gardemoundergang 11
5.2.1 Grunnforhold 13
5.2.2 Valg av geotekniske parametere 13
5.2.3 Stabilitetsforhold 14
5.2.4 Setningsforhold 15
5.3 Profil 70 – 250 Nidarholmsbrua med tilstøtende fyllinger 16
5.3.1 Grunnforhold 18
5.3.2 Valg av geotekniske parametere 18
5.3.3 Bæreevne 19
5.3.4 Stabilitetsforhold 20
5.3.5 Setningsforhold 20
5.4 Profil 250 – 420 21
5.4.1 Grunnforhold 21
5.4.2 Valg av geotekniske parametere 22
5.4.3 Stabilitetsforhold 22
5.4.4 Setningsforhold 23
5.5 Profil 420 – 560 24
5.5.1 Grunnforhold 24
5.5.2 Stabilitetsforhold 25
5.5.3 Setningsforhold 25

6. Videre arbeider 26

7. Konklusjon 27

8. Referanser 28

Vedlegg

Vedlegg 1 – Detaljerte prosjekteringsforutsetninger og valg av materialfaktorer

Vedlegg 2 – Bæreevneberegninger

Vedlegg 3 – Tolkning av grunnundersøkelser

Tegninger

Tegning nr.	Tittel	Målestokk
V101	Borplan	1:1 000
V102	Tverrprofil 60	1:300
V103	Tverrprofil 120	1:300
V104	Tverrprofil 180	1:300
V105	Tverrprofil 340	1:300
V106	Tverrprofil 380	1:300
V107	Tverrprofil 440	1:300
V108	Tverrprofil 550	1:300
V109	Stabilitetsberegninger – profil 120	1:300
V110	Stabilitetsberegninger – profil 380	1:300

1. Innledning

Foreliggende rapport inneholder detaljregulering for hovedsykkelrute Lilleby skole – Strandveien, gnr. 411 bnr. 192 m.fl. i Trondheim kommune. Tiltakshaver er Statens vegvesen på vegne av Miljøpakken. Rapporter inneholder geoteknisk vurdering av gang- og sykkelveien.

Planområdet ligger ca. 2 km øst for Trondheim sentrum. Områdene er preget av store infrastrukturanlegg som Nordlandsbanen og veganlegg som Nidarholms gate/Jarleveien. Vest for Jarleveien har området et industrielt preg, med Dahls bryggeri og kontorbygg og lager ved Reina. Ned Nordtvedts gate går sykkelvegen nær Svartlamoen med sitt byøkologiske særpreg.

2. Grunnlag

Det har ikke blitt gjennomført grunnundersøkelser i forbindelse med utarbeidelsen av foreliggende rapport. Geotekniske rapporter og notater som ligger til grunn for prosjekteringen er oppsummert i Tabell 1.

Tabell 1 Tidligere grunnundersøkelser.

Tittel	Dok.nr.	Dato	Utarbeidet av	Ref.
Reina - Resultater av boringer og laboratorieundersøkelser	R.0043	1956	Trondheim kommune	[1]
Undergang Nidarholms gate Trondheim	KU-019743	1957	Norges statsbaner	[2]
Nidarholmsgate - Støttemur ved jernbaneundergang. Grunnundersøkelse og vurdering	R.0639	1984	Trondheim kommune	[3]
Strandvegen industriområdet - Grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering	R.0694	1986	Trondheim kommune	[4]
E6 øst Nidelv bru-Bromstadvegen, Miljøtunell PR.750-1500 - Datarapport	Ud450J-89-R02	1989	SVV	[5]
E6 øst ved Lilleby skole - Datarapport	Ud450J-92-R07	1992	SVV	[6]
Strandvegen Møllenberg - Grunnundersøkelser, Datarapport	R.0883	1992	Trondheim kommune	[7]
Østersundsgate-Ulstadløkkveien. Grunnundersøkelser Datarapport.	R.1088-3	2000	Trondheim kommune	[8]
Svartlamon - Grunnundersøkelser, datarapport	R.1170	2002	Trondheim kommune	[9]
Jarleveien 3 - Grunnundersøkelser Datarapport	R.1298	2006	Trondheim kommune	[10]
Biskop Darres gate 13. Datarapport	R.1611 rev.02	2014	Trondheim kommune	[11]
Ladebekken-Meråkerbanen. Datarapport fra grunnundersøkelser	1350022707-1	2017	Rambøll	[12]
Strandveien 41, geofaglig rådgivning	10213493-RIG-NOT-001	2019	Multiconsult	[13]

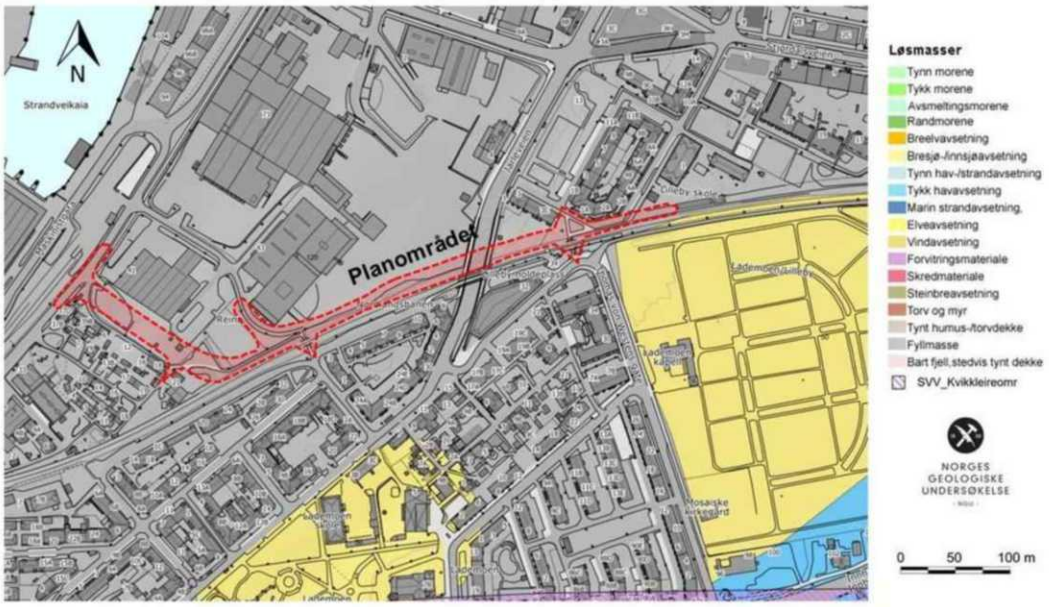
Tittel	Dok.nr.	Dato	Utarbeidet av	Ref.
Investeringsprosjekt 315 AS EC Dahls bryggeri. Datarapport fra grunnundersøkelser	1350033056-1	2019	Rambøll	[14]
Bryggeribyen EC Dahls AS, Dora Jarleveien AS og Strandveien 43 KS. Datarapport fra grunnundersøkelser	1350040087-1	2021	Rambøll	[15]

3. Topografi og grunnforhold

3.1 Topografi og kvartærgeologi

Terrenget på planområdet varierer mellom ca. kote +3,5 og +4,0 langs Strandveien i vest og øker i østlig retning til ca. kote +8,0 – +9,0 mot Nordlandsbanen og Nidarholmsbru. Videre østover stiger terrenget til ca. kote +12,5 – +15,0 ved Gardemoundergang og Lilleby skole.

Kvartærgeologisk kart, se Figur 1, viser at planområdet ligger i et område med fyllmasser over antatte elveavsetninger og marine avsetninger. Elveavsetninger består av sand og grus og ligger over marine havavsetninger av silt og leire.



Figur 1. Oversiktskart planområdet markert i rødt, utsnitt fra kvartærgeologisk kart [16].

3.2 Grunnforhold

Det har blitt uført en del grunnundersøkelser i planområdet mellom 1956 og 2021, se Tabell 1 og Tegning V101. Grunnforholdene varierer lite over planområdet, men med varierende lagtykkelser. Øverst er det registrert et par meter fyllmasser/sand, over silt og siltig leire som i dybden går over til meget plastisk og middels plastisk leire. Øst for Nidarholmsbrua er grunnforholdene dominert av meget plastisk leire med opptil 1 m siltig leire og leirig silt mellom sand/fyllmassen og plastisk leire. Vest for brua er det silt og siltig leire i de øvrige 10 – 12 meterne. Ved Strandveien kan laget med silt og siltig leire være enda tykkere, men det ikke er bekreftet med dype prøvetakinger. Grunnforhold er beskrevet mer detaljert for hvert enkelt tiltak/profilgruppe langs gang- og sykkelveien i kap. 5.

Berg er ikke påtruffet ved noen av sonderingene og forventes å ligge dypt i dette området.

3.3 Grunnvann og poretrykk

Tidligere poretrykksmålinger viser at grunnvannstanden i øst ligger ca. 1,0-1,6 m under terreng og ca. 2,5 – 3,0 m under terreng i vest. Grunnvannstanden varierer normalt med årstider og nedbør, og kan også være endret på grunn av blant annet graving, drenering og nye ledningsanlegg.

4. Prosjekteringsforutsetninger

Tabell 2 oppsummer valgte sikkerhetsprinsipper for planlagt utbygging. En utfyllende begrunnelse for klassifisering av prosjektet er gitt i Vedlegg 1.

Tabell 2. Oppsummering av valgte sikkerhetsprinsipper for prosjektet.

	Geoteknisk kategori [17]	CC/RC [18]	PKK/UKK [18]
Gardemoundergang	2	2	2
Nidarholmbrua	3	3	3
Fyllinger ved Nidarholmbrua	3	3	3
Øvrig veilinje m/sideveier	2	2	2
Støttemurer under 5 meter høyde	2	2	2
Støttemurer over 5 meter høyde	3	3	3

Tabell 3: Oppsummering av partialfaktorer (γ_M) for jordparametere. Nøytral bruddmekanisme er antatt.

	N200 [19], Teknisk regelverk [20]	
	CC2	CC3
Effektivspenningsanalyser, ADP-metoden	1,4	1,5
Totalspenningsanalyser, aφ-metoden	1,4	1,5

5. Geoteknisk vurdering

5.1 Beregningsforutsetninger

Setningsberegninger ble utført ved hjelp av dataprogrammet «Novapoint Settlements» versjon 2020 med jordmodell «Janbu, sand» for sand og fylling og «Janbu» for leirig silt og leire.

Stabilitetsberegningene ble utført ved hjelp av dataprogrammet «Novapoint GeoSuite Stability» versjon 2020 med beregningsmetode BEAST 2003. Programmet benytter grenselikevektprinsippet for beregning av stabilitet. Faktor som tar hensyn til 3D sidefriksjon er satt til null for alle beregningene, noe som anses å være konservativt.



Figur 2. Profil -30 - 40, med sidevei.

5.2 Profil -30 – 70, Gardemoundergang

Fra profil -30 til 40 vil veien ligge langs eksisterende jernbanespor til Nordlandsbanen og Ladeveien, se Figur 2. Ny gang- og sykkelvei blir liggende tilnærmet i terrengoverflaten.



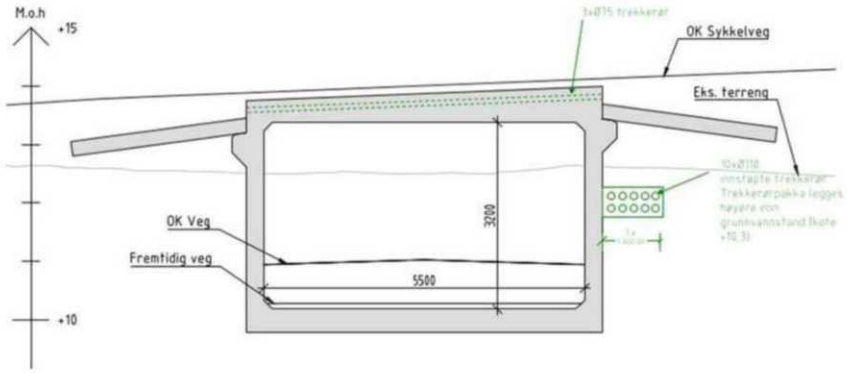
Figur 3. Dagens situasjon – Gardemoundergangen, sett mot sør.

Det planlegges en utvidelse av eksisterende undergang, Gardemoundergangen, mellom profil 60 og 70. Dagens situasjon er vist i Figur 3 og utvidelsen er skissert i Figur 4 og Figur 5. Mellom profil 40 og 60 blir veien derfor liggende på en gradvis økende fylling opp til ca. 1,3 m over dagens terreng inntil undergangen. Det er planlagt støttemur langs nordsiden av gang- og sykkelveien, samt langs veien som kommer ut av undergangen, se Figur 4. Høyden til støttemuren er maksimalt 1,5 m.



Figur 4. Profil 40 - 70.

Ved profil 70, eller ved undergangen, vil veien ligge på en ca. 1,3 m fylling som øker vestover. Langs nordsiden av fyllingen er det planlagt en støttemur.



Figur 5. Gardemoundergang – snitt B-B.

5.2.1 Grunnforhold

Ifølge dreietrykksonderingene er grunnforholdene meget jevne på den aktuelle strekning [5]. Grunnen består av ca. 2,5 m sand/grus. Deretter er det bløt til middels fast leire til meget store dyp. Dybden til berg er ukjent, men det er boret til 50 – 66 m uten å treffe fast grunn. Leiren er meget finkornig med leirinnhold på opptil 70% (pkt. SVV2-1255-20H, SVV7-1315-13V og RB1-10 [5], [6], [12]). Den udrenerte skjærstyrken er 20-30 kPa og øker til 40-60 kPa på 19 m dybde. Grunnvannet står mellom sand- og leirelaget på 2,5-3,0 m dybde [5], [12]. Grunnvannsmåling ble utført sommer 2017 og kan avvike for dagen situasjon.

5.2.2 Valg av geotekniske parametere

Geotekniske materialparametrene er tolket fra eksisterende grunnundersøkelser i nærområdet. Det ble brukt de mest representative testresultater for lagene med leirig silt, siltig leire og leire, se Tabell 4 og Tabell 5. Parametere som er brukt i beregningene kan avvike noe fra direkte tolkning av laboratorieresultater på grunn av konservativt valg av geotekniske parameterne. Tolkning av grunnundersøkelsene er i Vedlegg 3.

Grunnvannstanden 2,5 m under dagens terreng, overgang mellom sand og leire, er brukt i beregningene.

Tabell 4. Materialparametere for setningsberegninger. γ – tyngdetetthet; σ'_c – prekonsolideringsspenning; M_0 – deformasjonsmodul; m_0 – modultall; σ'_r – referansespenning.

Materiale	γ (kN/m³)	σ'_c (kPa)	M_0 (MPa)	m_0 (-)	σ'_r (kPa)
Sand[1]	17,0	-	-	200	0
Leire[2]	17,8	300	6,6	13	70

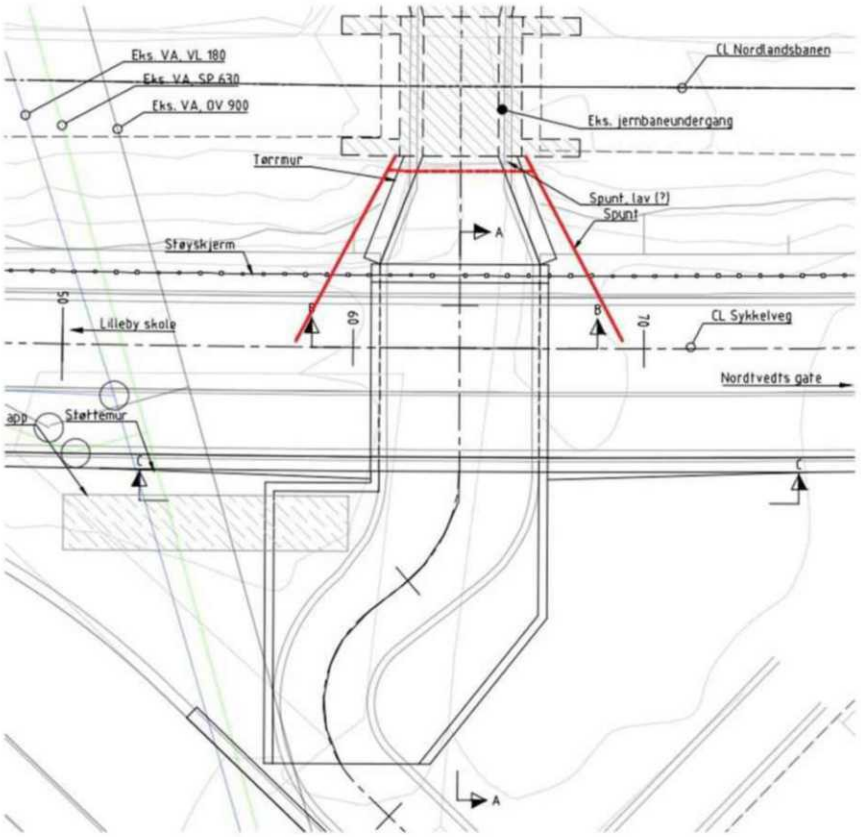
[1]Håndbok V220, figur 2.39 [21]

[2]Tolkning utført med data fra rapport 1350040087-1, pkt. RB2-2, dybde 12,7 m, tegn. nr. V3-6 [15]

Tabell 5. Materialparametere for stabilitets- og bæreevneberegninger. γ – tyngdetetthet; c_u – udrenert skjærfasthet; ϕ'- friksjonsvinkel; a – attraksjon.

Materiale	γ (kN/m^3)	c_u (kPa)	ϕ' (°)	a (kPa)
Jernbanefylling[1]	19,0	-	42	0
Sand[1]	17,0	-	33	0
Leire[2]	17,5	24-40	25	10

[1]Håndbok V220, figur 2.39 [21]
[2]Tolkning utført med data fra rapport 1350022707-1, pkt. RB1-10, dybde 5,5 m, tegn.nr. V3-2 [12]

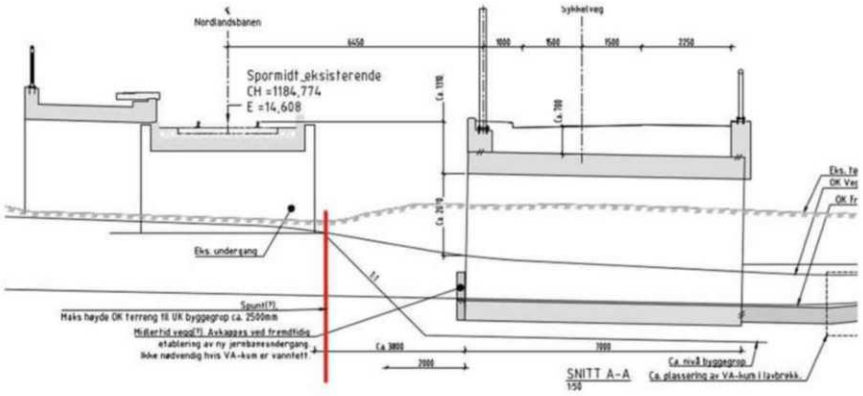


Figur 6. Gardemoundergang – planoversikt med spunt markert med rødt.

5.2.3 Stabilitetsforhold

Fyllingen på 1,3 m i høyde inntil foten av jernbanefyllingen virker stabiliserende. Fyllingen skal støttes opp med natursteinmur som vist i Figur 11.

For utbygging av kulverten vist i Figur 5 er det nødvendig med tiltak for å oppnå tilfredsstillende stabilitet under gravearbeidet. Den planlagte kulverten vil ligge ca. 3,8 m fra eksisterende undergang, se Figur 7, med gravedybde på ca. kote +9, som skissert i Figur 8. Det anbefales å installere spunt, som skissert i Figur 6 – Figur 8 for å oppnå tilfredsstillende stabiliteten i byggefasen. Det kan være aktuelt med forankring av spunten. Detaljprosjekteringen må utføres i byggeplanen.

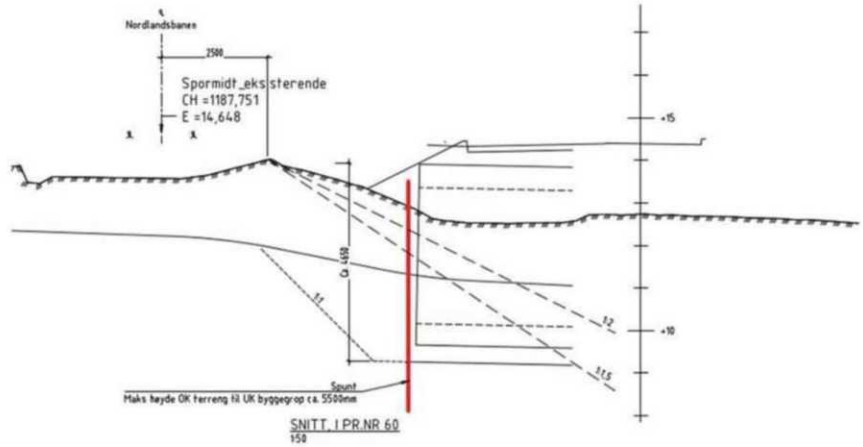


Figur 7. Gardemoundergang – snitt A-A med spunt markert med rødt.

5.2.4 Setningsforhold

Den planlagte kulverten vil ligge ca. på kote +9,0, se Figur 5 og Figur 8. Kulverten vil ligge under grunnvannstanden som er registrert ved kote + 10,2 [12]. Senkningen av grunnvannet vil føre til setninger, også under jernbanefyllingen og bør derfor unngås. Det vil si at kulverten bør bygges vanntett.

Setninger under fyllingen på 1,3 m er forventet å være ca. 3 cm og jernbanefyllingen forventes å bli påvirket med mindre enn 1 cm. Dette er innenfor kravet til skjevsetning iht. Teknisk regelverk [20].



Figur 8. Gardemoundergang – snitt i profil 60 med spunt markert med rødt.

Egenlast fra kulverten er ca. 43 kPa og oppdriften fra grunnvannet er ca. 10 kPa. Oppdriften vil derfor ikke være et problem, men det anbefales å utføre måling og overvåking av grunnvannstanden før og under utbyggingen av kulverten. Avlastningen fra massene som skal fjernes er ca. 51 kPa, derfor forventes det minimalt med setninger under kulverten. Det kan være en setningsforskjell i overgangen mellom tilstøtende fyllinger og kulverten, derfor anbefales det å la grunnen konsolidere seg lengst mulig før ferdigstilling av veidekke.

5.3 Profil 70 – 250 Nidarholmsbrua med tilstøtende fyllinger

Fra profil 70 til 130 vil veien ligge på 2,5 – 3,0 m fylling, se Figur 9(a), som grenser mot Nidarholmsbrua i Figur 9(b). Mellom profil 80 og 130 vil støttemuren ligge på en fylling med en helning på 1:2.



(a) Profil 70 – 130.

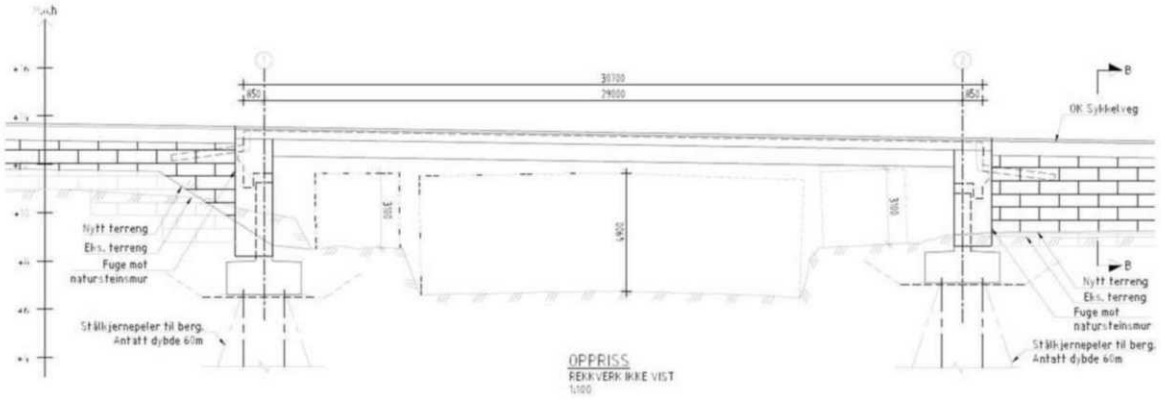


(c) Profil 170 – 250, fylling med støttemur vest for Nidarholms gate.

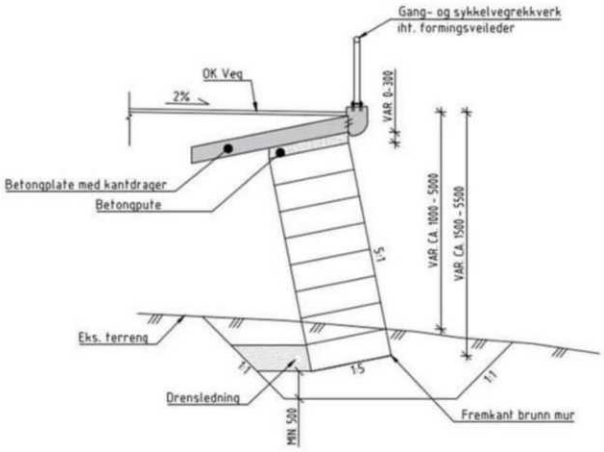


(b) Profil 130 - 170, Nidarholmsbrua med tilstøtende fyllinger.

Figur 9. Profil 70 – 250 Nidarholmsbrua med tilstøtende fyllinger.



Figur 10. Nidarholmsbrua – lengdesnitt (KON).



Figur 11. Natursteinmur langs gang- og sykkelvei mellom profil 70 og 250.

Ved Nidarholmsbru vil fyllingen avsluttes ved eksisterende støttemur langs Nidarholms gate, se Figur 12.

Nidarholmsbrua er planlagt å ligge parallelt med en jernbanebru som er fundamentert på peler [2]. Den planlagte gang- og sykkelveibru er vist i Figur 9(b) og skissen av lengdesnitt i Figur 10.

Mellom profil 170 – 250 vil veien ligge på en maksimal 4 m høy fylling, se Figur 9(c). Støttemuren langs fyllingen, med maksimal murhøyde på 5 m, er skissert i Figur 11. Sideveien vil ligge tilnærmet i terreng med en ca. 0,5 – 1,0 m skjæring ved Nidarholmsbru og ca. 1 m fylling ved tilkobling til gang- og sykkelveien, se Figur 9(c).



Figur 12. Dagens situasjon ved profil 80 - 130.

5.3.1 Grunnforhold

Grunnforhold er noe forskjellige mellom øst- og vestside av den planlagte brua. I øst er det et lag med silt og siltig leire (ca. 2,5 m) mellom 2 m med sand/grus og plastisk leire som begynner 5 m under terrengoverflaten (punkt R1298-1 [10]). I vest er det ca. 2,5 m sand/grus over et 3,5 m lag med leirig silt, et 4,5 m lag med siltig leire over plastisk leire (punkt SVV2-1100 [5]). Lignende forskjeller ble også registrer ved planleggingen av jernbanebrua [2].

Ved profil 130 består grunnen under den eksisterende gangveien, se Figur 12, av ca. 2,0 – 2,5 m fyllmasse over siltig leire [3]. Grunnen under Nidarholms gate består av ca. 1,6 m grusig sand over silt [3]. Grunnvannet er målt å ligge ca. 1,75 m under gangveien [3], det vil si kote +7,0. Målingen ble utført i 1984 og dagens grunnvannstand kan avvike.

Berg er ikke påtruffet ved noen av boringen og forventes å ligge dypt i dette området.

5.3.2 Valg av geotekniske parametere

Geotekniske materialparametrene er tolket fra eksisterende grunnundersøkelser i nærområdet. Det ble brukt de mest representative testresultater for lagene med leirig silt, siltig leire og leire, se Tabell 6 og Tabell 7.

Parametere som er brukt i beregningene kan avvike noe fra direkte tolkning av laboratorieresultater på grunn av konservativt valg av geotekniske parameterne.

Grunnvannstand 2,0 m under dagens terreng, overgangen mellom sand/fyllmasse og silt/leire, er brukt i beregningen.

Tabell 6. Materialparametere for setningsberegninger. γ – tyngdetetthet; σ'_c – prekonsolideringsspenning; M_0 – deformasjonsmodul; m_0 – modultall; σ'_r – referansespenning.

Materiale	γ (kN/m³)	σ'_c (kPa)	M_0 (MPa)	m_0 (-)	σ'_r (kPa)
Sand[1]	17,0	-	-	200	0
Silt, leirig[2]	20,0	-	-	16	-150
Siltig leire[3]	20,0	200	6,4	16	0
Leire[4]	17,8	300	8,8	13	65

[1]Håndbok V220, figur 2.39 [21]
[2]Tolkning utført med data fra rapport R.0694, pkt. R0694-2, dybde 4,5-6,3 m, tegn. nr. V3-08 [4]
[3]Tolkning utført med data fra rapport R.1298, pkt. R1298-1, dybde 4,4 m, tegn. nr. V3-13 [10]
[4]Tolkning utført med data fra rapport 1350040087, pkt. RB2-2, dybde 12,7 m, tegn. nr. V3-06 [15]

Anisotropifaktorer for stabilitetsberegninger (c_{uD}/c_{uC} og c_{uE}/c_{uC}) er valg med bakgrunn i NIFS-rapport 14/2014 [22]. Verdiene er beregnet med utgangspunkt i plastisitetsindeks (I_p) som er funnet ved hjelp av tilgjengelige laboratorieresultater, se Vedlegg 3. Tabell 7 oppsummerer verdiene som er brukt i beregningene.

Tabell 7. Materialparametere for stabilitets- og bæreevneberegninger. γ – tyngdetetthet; c_u – udrenert skjærfasthet; ϕ'- friksjonsvinkel; a – attraksjon; c_{uD}/c_{uC} – direkte anisotropifaktor; c_{uE}/c_{uC} – passiv anisotropifaktor.

Materiale	γ (kN/m³)	c_u (kPa)	ϕ' (°)	a (kPa)	c_{uD}/c_{uC} (-)	c_{uE}/c_{uC} (-)
Jernbanefylling[1]	19,0	-	42	0	-	-
Lettmassefylling	4,0	-	35	0	-	-
Sand[1]	17,0	-	33	0	-	-
Silt, leirig[2,3] (I_p<10%)	20,0	30-40	24	25	0,63	0,35
Siltig leire[4] (I_p=12%)	20,0	40-60	27	13	0,64	0,36
Leire[5] (I_p=25%)	17,8	30-60	25	10	0,69	0,41

[1]Håndbok V220, figur 2.39 [21]
[2]Tolkning utført med data fra rapport R.1170, pkt. R1170-1, dybde 4,3-4,4 m, tegn. nr. V3-10 [9]
[3]Tolkning utført med data fra rapport Ud450J-89-R02, pkt. SVV2-12H, dybde 2,5-6,0 m, tegn. nr. V3-15 [5]
[4]Tolkning utført med data fra rapport R.1298, pkt. R1298-1, dybde 3,4-3,5 m, tegn. nr. V3-12 [10]
[5]Tolkning utført med data fra rapport 1350022707-1, pkt. RB1-10, dybde 5,5-5,6 m, tegn. nr. V3-02 [12]

5.3.3 Bæreevne

Grunnen har en tilfredsstillende bæreevne for å ta opp lasten (4554 kN) fra brufundamentene (5,5 x 10,0 m). Beregningene er presentert i Vedlegg 2.

5.3.4 Stabilitetsforhold

Det har blitt utført stabilitetsberegninger for fyllingen øst for brua, se Profil 120, se Tegning V101 og V109. Stabiliteten er tilfredsstillende både for total- og effektivspenningsanalyser, se Tabell 8, bare dersom fyllingen består av lettmasser. Profil 120 er representativ også for den vestlige siden av bruen hvor fyllingen er støttet opp med en støttemur, som er opp til ca. 4 m høy.

Tabell 8: Oppsummering av resultater fra stabilitetsberegninger.

Profil	Tegning nr.	Beregninger	Analyse	γ_M kritisk glideflate
120	V109	Prosjektert terreng	ADP	1,68
120	V109	Prosjektert terreng	aφ	3,67

Avstanden mellom brufundamentene og eksisterende støttemurer langs Nidarholms gate er 5,5 – 6,0 m, se Figur 9(c). Stabiliteten av eksisterende støttemurer er derfor ikke vil bli påvirket av brufundamenter eller tilstøtende fyllinger.

5.3.5 Setningsforhold

Det har blitt utført setningsberegninger for brufundamenter (5,5 m x 10 m) og tilhørende fyllinger. Materialparametrene er oppsummert i Tabell 6. Den representative lagdelingen for østsiden av bruen er presentert i borpunkt R1298-1 [10] og borpunkt SVV2-1100 [5] for vestsiden av bruen. Setningsberegninger er utført med utgangspunkt i disse to lagdelingene.

Setningene for det østlige fundamentet er estimert å være ca. 7 cm og tilhørende fylling (2,7 – 3,0 m høyde) ca. 2 – 3 cm.

Det er estimert at det vestlige fundamentet kommer til å sette seg ca. 8 cm og tilhørende fylling, som er 4 m høy, ca. 4 cm. Lengere vest fra bruen, hvor fyllingshøyde gradvis avtar, forventes det ca. 3 cm (3 m fyllingshøyde) til 2 cm (1,5 m fyllingshøyde).

Setningsforskjellene langs fyllingene er innenfor kravet for setningsforskjeller langs veien med fartsgrense ≤ 40 km/t [19] bortsett fra overgangen mellom bru og tilløpsfyllinger.

Påvirkningen av Nordlandsbanen har blitt kontrollert og det forventes rundt enn 1,0 cm setninger ved senterlinjen. Dersom brufundamentene pelefundamenteres til fjell vil det minimere påvirkningen av Nordlandsbanen. Den antatte dybden til fjell er mer enn 60 m under terrengoverflate. Det kan være behov for nye grunnundersøkelser for å kartlegge bergoverflate.

Sideveien ved den vestlige siden av brua vil ligge i en ca. 0,5 – 1,0 m løsmasseskjæring hvor grunnen består av ca. 2,5 m sand over leirig silt som har telefarlighetsgrad T4 (SVV2-12H [5]). Tykkelsen av sanden kan variere og telefarlige masse kan ligge noe grunnere 2,5 m under terreng. Det anbefales å kontrollere grunnen i dette området for å unngå telehiv i telefarlige masser.



Figur 13. Dagens situasjon - undergang ved Anders Buens gate.

5.4 Profil 250 – 420

Fra profil 250 til 320 vil veien ligge i terreng. Ved profil 330 ligger det en eksisterende jernbaneundergang, se Figur 13. Det er planlagt å bygge støttemurer på begge sider av undergangen som vist i Figur 14. Mellom profil 330 og 420 vil veien ligge ca. 0,7 – 2,5 m under dagens terreng og jernbanefyllingen vil være støttet opp med en støttemur opp til ca. 3 m høyde. Sideveien mellom profil 310 og 370, se Figur 17, skal også støttes opp med en støttemur opp til ca. 2,5 m høyde.



Figur 14. Profil 310 - 340, undergangen ved Anders Buens gate.

5.4.1 Grunnforhold

Grunnforhold varierer noe i de øverste ti meterne mellom profil 300 og 370. Tykkelsen av silt og siltig leire over plastisk leire øker vestover.

Ved profil 300 består grunnen av ca. 1,5 m sand og et 2,5 m lag av finsand/silt over plastisk leire som begynner ved ca. 4 m dybde (borpunkt R0043-H5 [1]). Udrenert skjærstyrke varier mellom 35 kPa og 45 kPa.

Ved profil 340 består grunnen av ca. 1,5 m sand, 1 m lag med grov silt, ca. 3 m lag med siltig leire over leire (borpunkt R0043-H4 [1]). Udrenert skjærstyrke varierer mellom 25 kPa og 55 kPa. Se Tegning 105.

Grunnen ved profil 370 består av ca. 2 m sand, et 5,5 m lag med leirig silt, et 4 m lag med siltig leire over plastisk leire som begynner ved 11,5 m dybde (borpunkt SVV2-10H [5]). Udrenert skjærstyrke varierer for det meste mellom 20 kPa og 60 kPa [5].

5.4.2 Valg av geotekniske parametere

Geotekniske materialparametrene er tolket fra eksisterende grunnundersøkelser i nærområdet. Det ble brukt de mest representative testresultater for lagene med leirig silt, siltig leire og leire, se Tabell 6, Tabell 7 og Vedlegg 3.

Parametere som er brukt i beregningene kan avvike noe fra direkte tolkning av laboratorieresultater på grunn av konservativt valg av geotekniske parameterne.

5.4.3 Stabilitetsforhold

Det er planlagt å legge gang- og sykkelveien ca. 0,7 – 2,5 m under terreng mellom profil 330 og 420, noe som forverrer stabiliteten til den nærliggende jernbanefyllingen. Det har blitt utført stabilitetsberegninger i profil 380, se Tegning V110, for prosjektert terreng. Stabiliteten er ikke tilfredsstillende for prosjektert terreng, se Tabell 9. For å bygge støttemuren må utgravingen være enda større, noe som vil forverre stabiliteten ytterligere. Det anbefales derfor å installere spunt langs jernbanefyllingen, mellom profil 330 og 420, for å opprettholde stabiliteten i byggefasen og for prosjektert terreng. Figur 15 viser omtrentlig plasseringen av spunten i plantegning og Figur 16 viser profil 380. Spuntlengde må dimensjoneres for alle profiler og forventes å være kortere ved profil 330 og 420. For de laveste delene av støttemuren kan det være aktuelt med seksjonsvis utbygging istedenfor spunt. Nye grunnundersøkelser langs støttemuren kan bidra til å optimalisere spuntlengde. Detaljprosjektering og kontroll av stabiliteten må utføres i byggeplan.

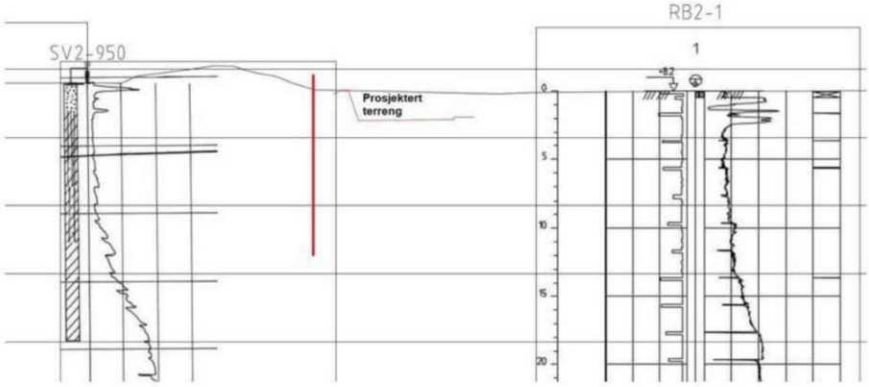
Grunnvannet ligger ca. i overgangen mellom fylling/sand og leirig silt i dette området og kan ligge noe høyere enn den planlagte gang- og sykkelveien. Det anbefales derfor å måle grunnvannstanden i byggeplan og unngår senkningen av grunnvannet.

Tabell 9: Oppsummering av resultater fra stabilitetsberegninger.

Profil	Tegning nr.	Beregninger	Analyse	γ_M kritisk glideflate
380	V110	Prosjektert terreng	ADP	1,22



Figur 15. Utsnitt fra tegning V101 med spunt markert med rødt mellom profil 340 og 420.

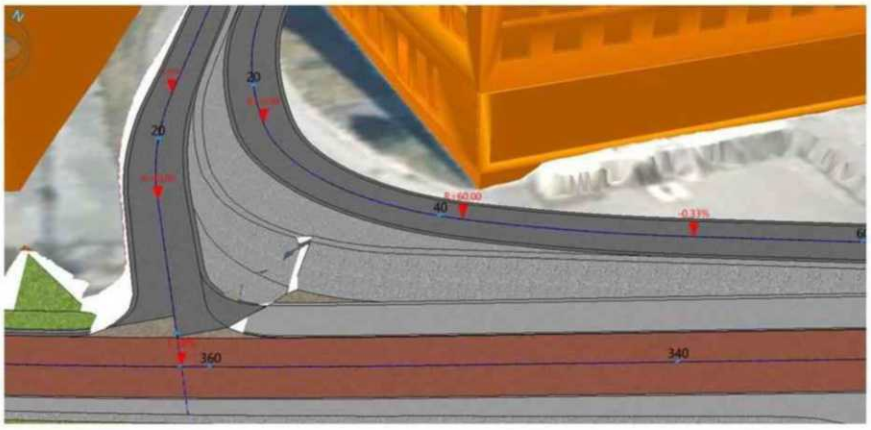


Figur 16. Utsnitt fra tegning V106, profil 380, med spunt markert med rødt

5.4.4 Setningsforhold

Mellom profil 330 og 420 vil veien ligge 0,7 – 2,5 m under terreng i dybden hvor man finner finsand/silt og leirig silt, se Tegning 104 og 105. Massene er telefarlige med telefarlighetsklasse T4 (se borpunkt SVV2-10H [5]). Det er derfor fare for telehiv i dette området dersom silten ikke utskiftes med telesikre masser.

Setninger fra støttemurene forventet å være neglisjerbare.

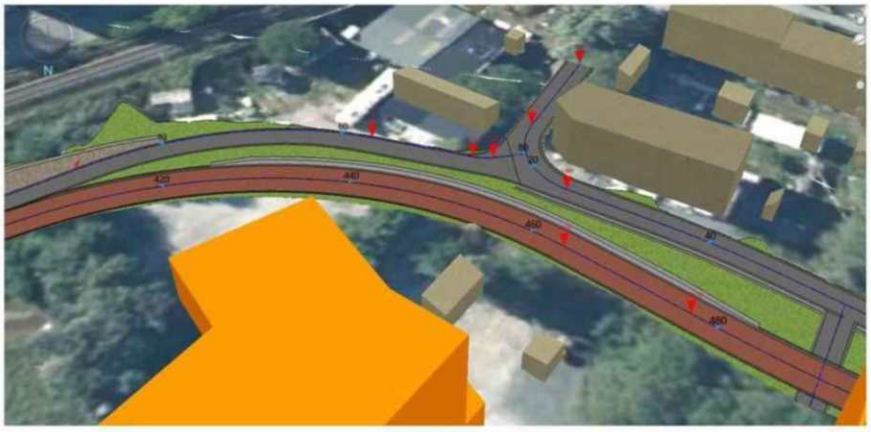


Figur 17. Profil 340 - 360.

5.5 Profil 420 – 560

Mellom profil 420 og 490 vil veien ligge ca. 0,7 – 1,7 m under dagens terreng, se Figur 18 og Tegning 107. Ved profil 510 vil gangveien ligge ca. 0,5 m under terreng og sykkelveien vil ligge på ca. 0,7 m fylling, videre mellom profil 510 og 560 vil veien ligge tilnærmet i terreng som vist i Figur 19 og Tegning 108.

Fra profil 430 vil veien ligge lengre fra Nordlandsbanen og ikke lengre ha noe innvirkning på den.



Figur 18. Profil 420 - 480.

5.5.1 Grunnforhold

Ved profil 440 består grunnen av fyllmasse og sand ned til ca. 2,5 m under terrengoverflaten. Dypere er det et ca. 3 m med finsand over grov silt ned til minst 10 m under terreng (borpunkt R0043-H1 [1]).

Ved profil 470 består grunnen av ca. 3 m sand over silt ned til ca. 10 m under terreng (borpunkt R0694-2 [4]).



Figur 19. Profil 480 - 560.

Ved profil 550 består grunnen av ca. 3 m med fyllmasse og sand, under er det leirig silt ned til minst 8 m under terreng (borpunkt R1170-1 [9]).

Langs sideveien nord for profil 560 består grunnen av ca. 1 m grus og ca. 2,5 m sand over finsandig silt (borpunkt R883-A11 [7]).

Grunnvannstanden har blitt målt å ligge ca. 2,2 m under terreng [13]. Grunnvannstanden varierer normal med årstider og nedbør, og kan også være endret på grunn av blant annet graving, drenering og nye ledningsanlegg.

Berg er ikke påtruffet ved noen av boringen og forventes å ligge dypere enn 40 m under terreng.

5.5.2 Stabilitetsforhold

Det antas ikke å oppstå stabilitetsproblemer grunnet vegens beliggenhet i forhold til dagens terreng, samt gode grunnforhold

5.5.3 Setningsforhold

Veien er planlagt å ligge 0,5 – 1,7 m under terreng mellom profil 420 og 510. Grunnen i dette området består av 2,5 – 3,0 m med fyllmasse og sand over silt og siltig leire. Det kan oppstå problemer med telehiv dersom noe av massene inneholder telefarlig materiale. Det anbefales å prosjektere for, og kontrollere dette i byggefasen.

6. Videre arbeider

- Grunnvannstanden bør måles og overvåkes i forbindelse med byggeplan ved den planlagte Gardemoundergangen og bruen over Nidarholms gate.
- Det anbefales å kontrollere telefarligheten til løsmassene ved alle planlagte løsmasseskjæringer for å unngå telehiv.
- Detaljprosjektering av spunt ved Gardemoundergangen mellom profil 55 og 70.
- Vurdering av behovet for nye grunnundersøkelser dersom Nidarholmsbrua skal pelefundamenteres til fjell.
- Vurdering av behovet for nye grunnundersøkelser for å optimalisere spuntlengden mellom profil 330 og 420.
- Detaljprosjektering av spunt mellom profil 330 og 420.
- Detaljprosjektering av støttemurene langs gang- og sykkelveien.

7. Konklusjon

Det er generelt gunstige grunnforhold for utbygging av gang- og sykkelveien, men det oppstår noen utfordringer fordi man må ta hensyn til den nærliggende Nordlandsbanen. For å opprettholde tilfredsstillende stabilitet inntil jernbanefyllingen er det nødvendig å installere spunt ved Gardemoundergangen (profil 55-70) og langs en støttemur ved Reina (profil 330-420).

Ved Nidarholmsbrua er det nødvendig å bruke lettmasser i tilløpsfyllinger for å unngå å påføre setninger under jernbanefyllingen, samt å opprettholde tilfredsstillende stabilitet.

Det har ikke blitt påvist sprøbruddmateriale i noen av geotekniske prøvene som ble tatt langs den planlagte gang- og sykkelveien ifølge de tidligere utførte grunnundersøkelsene. Veien ligger heller ikke i nærheten av tidligere kartlagte kvikkleiresoner. Med grunnlag i topografiske forhold og laboratorieresultater vurderes sikkerhet mot områdeskred å være tilfredsstillende.

Sweco Norge AS ser ingen uløsbare geotekniske problemer med å regulere den angitte gang- og sykkelveistrekningen.

8. Referanser

[1] Trondheim kommune, "R.0043 Reina - Resultater av boringer og laboratorieundersøkelser." 1956.

[2] Norges Statsbaner Brukontoret, "KU-019743-000_000_002 Undergang Nidarholmsgaten Trondheim," 1957.

[3] Trondheim kommune, "R.0639 Nidarholmsgate - Støttemur ved jernbaneundergang. Grunnundersøkelse og vurdering." 1984.

[4] Trondheim kommune, "R.0694 Strandvegen industriområdet - Grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering." 1986.

[5] Statens Vegvesen, "Ud450J-89-R02 E6 øst Nidelv bru-Bromstadvegen, Miljøtunell PR.750-1500 - Datarapport." 1989.

[6] Statens Vegvesen, "Ud450J-92-R07 E6 øst ved Lilleby skole - Datarapport." 1992.

[7] Trondheim kommune, "R.0883 Strandvegen Møllenberg - Grunnundersøkelser, Datarapport." 1992.

[8] Trondheim kommune, "R.1088-3 Østersundsgate-Ulstadløkkveien. Grunnundersøkelser Datarapport.," 2000.

[9] Trondheim kommune, "R.1170 Svartlamon - Grunnundersøkelser, datarapport." 2002.

[10] Trondheim kommune, "R.1298 Jarleveien 3 - Grunnundersøkelser Datarapport," 2006.

[11] Trondheim kommune, "R.1611 rev.02 Biskop Darres gate 13. Datarapport," 2014.

[12] Rambøll Norge AS, "1350022707-1 Ladebekken-Meråkerbanen. Datarapport fra grunnundersøkelser," 2017.

[13] Multiconsult AS, "10213493-RIG-NOT-001 Strandveien 41, geofaglig rådgivning," 2019.

[14] Rambøll Norge AS, "1350033056-1 Investeringsprosjekt 315 AS EC Dahls bryggeri. Datarapport fra grunnundersøkelser," 2019. doi: 10.04.2019.

[15] Rambøll Norge AS, "1350040087-1 Bryggeribyen EC Dahls AS, Dora Jarleveien AS og Strandveien 43 KS. Datarapport fra grunnundersøkelser," 2021.

[16] NGU, "Løsmassekart," 2022. http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/ (accessed Sep. 20, 2021).

[17] Standard Norge, "Eurokode 7: Geoteknisk prosjektering. Del 1: Allmenne regler. NS-EN 1997-1:2004+A1:2013+NA:2020." 2004.

[18] Standard Norge, "Eurokode 0: Grunnlag for prosjektering av konstruksjoner. NS-EN 1990:2002+A1:2005+NA:2016," 2016.

[19] Statens vegvesen, "Vegnormal N200 Vegbygging," 2021.

[20] Bane NOR, "Teknisk regelverk, Underbygging/Prosjektering og bygging/Stabilitet," 2022. https://trv.banenor.no/wiki/Underbygning/Prosjektering_og_bygging/Stabilitet#Valg_av_geoteknisk_kategori_og_konsekvensklasse (accessed Mar. 21, 2022).

[21] Statens vegvesen, "Håndbok V220 - Geoteknikk i vegbygging," 2018.

[22] NIFS, "En omforent anbefaling for bruk av anisotropifaktorer i prosjektering i norske leirer. Naturfareprosjekt Dp. 6 Kvikkleire. Rapport nr. 14/2014," 2014.

[23] Standard Norge, "Eurokode 7: Geoteknisk prosjektering - Del 2: Regler basert på grunnundersøkelser og laboratorieprøver," 2008.

[24] Standard Norge, "Eurokode 8: Prosjektering av konstruksjoner for seismisk påvirkning. Del1: Allmenneregler, seismiske laster og regler for bygninger NS-EN 1998-1:2004+A1:2013+NA:2021," 2004.

[25] Statens vegvesen, "N400 Bruprosjektering," 2022.

[26] Statens vegvesen, "Håndbok V221 - Grunnforsterkning, fyllinger og skråninger," 2014.

[27] NVE, "Aktomhestsområder, Faresonekart - skred i bratt terreng," 2022. https://gis3.nve.no/link/?link=faresoner (accessed Jan. 22, 2020).

[28] NVE, "Sikkerhet mot kvikkleireskred. Veileder Nr. 1/2019," 2019. [Online]. Available: https://publikasjoner.nve.no/veileder/2019/veileder2019_01.pdf

Vedlegg 1

Detaljerte prosjekteringsforutsetninger og valg av materialfaktorer

Myndighetskrav

Gjeldende regelverk skal legges til grunn for geotekniske prosjektering:

- Eurokode 0: Grunnlag for prosjektering av konstruksjoner [18]
- Eurokode 7: Geoteknisk prosjektering. Del 1: Allmenne regler [17]
- Eurokode 7: Geoteknisk prosjektering. Del 2: Regler basert på grunnundersøkelser og laboratorieprøver [23]
- Eurokode 8: Prosjektering av konstruksjoner for seismisk påvirkning. Del 1: Allmenne regler, seismiske laster og regler for bygninger [24]
- Vegnormal N200 Vegbygging [19]
- N400 Bruprosjektering [25]
- Teknisk regelverk Bane NOR [20]

Følgende veiledninger anbefales å benytte:

- Statens vegvesen, Håndbok V220 Geoteknikk i vegbygging [21]
- Statens vegvesen (SVV), Håndbok V221, Grunnforsterkning, fyllinger og skråninger [26]

Tabell 10. Oversikt over geoteknisk kategori, konsekvens- og pålitelighetsklasse og kontrollklasse for de ulike elementene i prosjektet.

	Geoteknisk kategori [17]	CC/RC [18]	PKK/UKK [18]
Gardemoundergangen	2	2	2
Nidarholmsbrua	3	3	3
Fyllinger ved Nidarholmsbrua	3	3	3
Øvrig veilinje m/sideveier	2	2	2
Støttemurer under 5 meter høyde	2	2	2
Støttemurer over 5 meter høyde	3	3	3

Geoteknisk kategori

Eurokode 7 stiller krav til prosjektering av geotekniske konstruksjoner. Kravene til geoteknisk prosjektering deles i tre geotekniske kategorier, 1 - 3, og geoteknisk konstruksjon klassifiseres etter geoteknisk kategori (se kapittel 2.1 i Eurokode 7 [17]). Tiltaket er vurdert til å være i henhold til **geoteknisk kategori 2** og samsvarer med konvensjonelle geotekniske konstruksjoner som «vegger og

andre støttekonstruksjoner som holder igjen jord eller vann», «utgravinger», «fyllinger og andre jordarbeider».

Fyllinger og Nidarholmsbrua er satt til **geoteknisk kategori 3** på grunn av nærheten til en jernbanebru.

Konsekvens- og pålitelighetsklasse (CC/RC)

Eurokode 0 [18] stiller krav til pålitelighetsdifferensiering for å vurdere konsekvensene av brudd eller funksjonssvikt for konstruksjoner. Konstruksjoner klassifiseres etter tre konsekvensklasser, CC1 – CC3 (se Tillegg B1, Tabell B1 [18]). Pålitelighetsklasse er vurdert etter Tabell NA.A1(901) [18]. Det er valgt **pålitelighetsklasse (CC/RC) 2** for prosjektet, som samsvarer med et veiledende eksempel «Grunn- og fundamenteringsarbeider og undergrunnsanlegg ved enkle og oversiktlige grunnforhold» hvor man tar hensyn til omkringliggende områder og byggverk». I dette tilfelle Nordlandsbanen.

Fyllinger og Nidarholmsbrua er satt til **pålitelighetsklasse (CC/RC) 3** på grunn av nærheten til en jernbanebru.

Prosjekterings- og utførelseskontroll

Eurokode 0 [18] gir videre føringer til krav til omfang av prosjekteringskontroll og utførelseskontroll avhengig av pålitelighetsklasse. I henhold til tabell NA.A1(902) og NA.A1(903) i Eurokode 0 [18] settes prosjekteringskontroll og utførelseskontroll av geotekniske arbeider til kontrollklasse **PKK/UKK 2 og 3**.

Prosjektering av de aktuelle murer bygd for Statens vegvesen skal kontrolleres sentralt av Vegdirektoratet når netto støttemurhøyde er større enn 5 meter [25].

For prosjektering gjelder dermed at det utføres egenkontroll (DSL 1), intern systematisk kontroll (DSL 2) og i tillegg utvidet kontroll (DSL 3). I henhold til standarden kan prosjekteringskontrollklasse PKK2 begrenses til en kontroll av at egenkontroll og intern systematisk kontroll er gjennomført og dokumentert av det prosjekterende foretaket. Dette gjelder for områdene med CC2. For utvidet kontroll i PKK3 skal det utføres som en faglig kontroll for områdene med CC3. Det er nødvendig med uavhengig kontroll på områdene med geoteknisk kategori 3.

For utførelsen gjelder at det skal utføres egenkontroll (IL 1), intern systematisk kontroll (IL 2) og i tillegg utvidet kontroll (IL 3). I henhold til standarden skal utvidet utførelseskontroll i utførelseskontrollklasse UKK2 bekrefte at egenkontroll og intern systematisk kontroll er gjennomført og dokumentert av det utførende tiltaket. Dette gjelder for områdene med CC2. For utvidet kontroll i UKK3 skal det utføres som en faglig kontroll for områdene med CC3. Det er nødvendig med uavhengig kontroll på områdene med geoteknisk kategori 3.

Sikkerhet mot naturpåkjenninger

I henhold til TEK 17 § 7 skal byggverk plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger (flom, stormflo og skred).

Vurdering av områdestabilitet

Planområdet ligger under marin grense. I henhold til faresonekart på NVE-Atlas [27] er det ingen tidligere kartlagte faresoner for kvikkleireskred i det aktuelle området. Nærmeste påviste forekomst av kvikkleire i dette faresonekartet er et «SVV kvikkleireområde» ca. 280 meter sørøst langs Innherredsveien.

Tidligere utførte grunnundersøkelser, se Tabell 1, viser at omrørt skjærfasthet er ca. 3-5 kPa og høyere. Det vil si at området ikke består av sprøbruddmateriale i henhold til NVEs veileder 1/2019 [28].

Skråningshelninger i området er ganske slake. Det er derfor vurdert at aktivitetene i området ikke vil ha påvirkning på/eller bli berørt av globale brudd.

Basert på utredning fra Statens vegvesen i notat Ud450J-N15, av dato 18.06.2009 kan det konkluderes med at det ikke vil være risiko for kvikkleireskred fra område med kvikkleire sørøst for området.

Med grunnlag i topografiske forhold og laboratorieresultater, se Tabell 1, vurderes sikkerhet mot områdeskred å være tilfredsstillende.

Krav til sikkerhetsnivå

Materialfaktoren γ_M er bestemt ut fra SVVs håndbok N200, Tabell 1.8 og Tabell 1.9 [19]. Ut fra vurdering av konsekvensklasse (CC2-CC3) og bruddmekanisme (seigt, nøytralt eller sprøtt) er nødvendige materialfaktor, γ_M satt til 1,4 og 1,5 for både totalspenningsanalyse (ADP) og for effektivspenningsanalyse ($a\varphi$) [19], se Tabell 11.

Tabell 11: Partialfaktorer (γ_M) for lokalstabilitet. Konsekvensklasse CC2 og nøytral bruddmekanisme er antatt.

	N200 [19], Teknisk regelverk [20]	
	CC2	CC3
Effektivspenningsanalyser	1,4	1,5
Totalspenningsanalyser	1,4	1,5

Trafikklaster

Det er i stabilitetsberegningene medtatt trafikklaster iht. N200 [19]. Det er benyttet karakteristisk last på 10 kPa over hele vegbredden der lasten er ugunstig. Det benyttes partialfaktor for trafikklast på γ_Q= 1,3. Ved positivt bidrag tas ikke trafikklasten med i beregningene.

Ved geotekniske beregninger av jernbanefyllingens stabilitet og bæreevne, samt midlertidige/provisoriske forstøtninger mot sporet skal det benyttes en karakteristisk linjelast lik 110 kN/m spor for enkeltsporet jernbane [20]. For dagens bane skal karakteristisk last ganges med lastfaktor 1,3. For ny bane gjelder det strengere krav i henhold til Eurokode 0 [18].

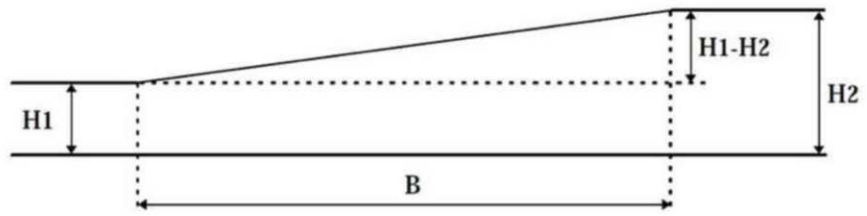
Setninger

Setninger beregnes for bruksgrensetilstanden med partialfaktor γ_M = 1,0 med karakteristiske parametere. Krav til setninger er gitt i vegnormal N200 [19], kapittel 1.1.6. I Tabell 1.10, Figur 1.1 og tabell 1.11 [19] er det spesifisert krav til tillatte totalsetninger og tillatte differansesetninger på langs og på tvers av veien.

I henhold til Teknisk regelverk (TRV:05045 [20]) er det tillatt med ujevnheter i høyden av hver skinnestreng på ±13 mm for vedlikeholdsgrense av kvalitetsklasse Q3. Tillatte ujevnheter i overhøyde er ± 8 mm for vedlikeholdsgrense av kvalitetsklasse Q3.

Følgende definisjoner er listet opp i Teknisk regelverk, TRV:05045 [20]:

- Overhøyde er høydeforskjellen mellom de to skinnestrenger målt vinkelrett på sporaksen.
- Ujevnheter i overhøyden er avvik mellom midlere og målt overhøyde.
- Ujevnheter i høyden er utslagene fra middellinjen gjennom vertikalmålte pilhøyder.
- Et spor er vindskjevt når overhøyden varierer fra punkt til punkt i sporet som vist Figur 20. Vindskjevhet kan skyldes feil i skinnenes vertikale beliggenhet eller være tilsiktet i forbindelse med overhøyderamper.



Figur 20. Definisjon av vindskjevhet iht. Teknisk regelverk.

Seismisk dimensjonering

Etter Eurokode 8 [24] vurderes området å ha en grunntype D med følgende beskrivelse «*Avleiringer av løs til middels fast kohesjonsløs jord (med eller uten enkelte myke kohesjonslag) eller av hovedsakelig myk til fast kohesjonsjord*». De valgte forsterkningsfaktorene for støttemurer er som følgende:

Seismisk klasse II (støttemur, nedgravde konstruksjoner, geotekniske konstruksjoner), γI = 1,0, S = 1,35.

Tabell NA.3.2 (909) [24] oppgir a_{gR} for å være 0,25 m/s^2 for Trondheim kommune.

Dimensjonerende akselerasjon for støttemurer er som følgende ($a_g \cdot S = \gamma_I \cdot a_{gR} \cdot S$): $a_g \cdot S$ = 1,0*0,25*1,35 m/s2 = <u>0,34 m/s^2</u>

Grunnens dimensjonerende akselerasjon er mindre enn utelatelseskriteriet for lav seismisitet $a_g \cdot S \leq 0{,}49$ m/s^2. Det stilles derfor **ikke krav om dimensjonering for jordskjelv for noen av konstruksjonene**.

Vedlegg 2

Bæreevne totalspennings- og effektivspenningsanalyse

Jorddata							
γ_s	20	kN/m^3	P_v	300	kN/m	$P_{v,d}$	455.35 kN/m
γ_M	1.5		P_v	53	kN/m	$P_{h,d}$	0.0135 kN/m
cu	30	kN/m2	P_h	0.01	kN/m	M	0.0756 kNm/m
τ_d	20.00	kN/m^2	γ	1.35			
			γ	0.95			

Fundament

Dybde 0 m

Enkeltfundament B/L=1

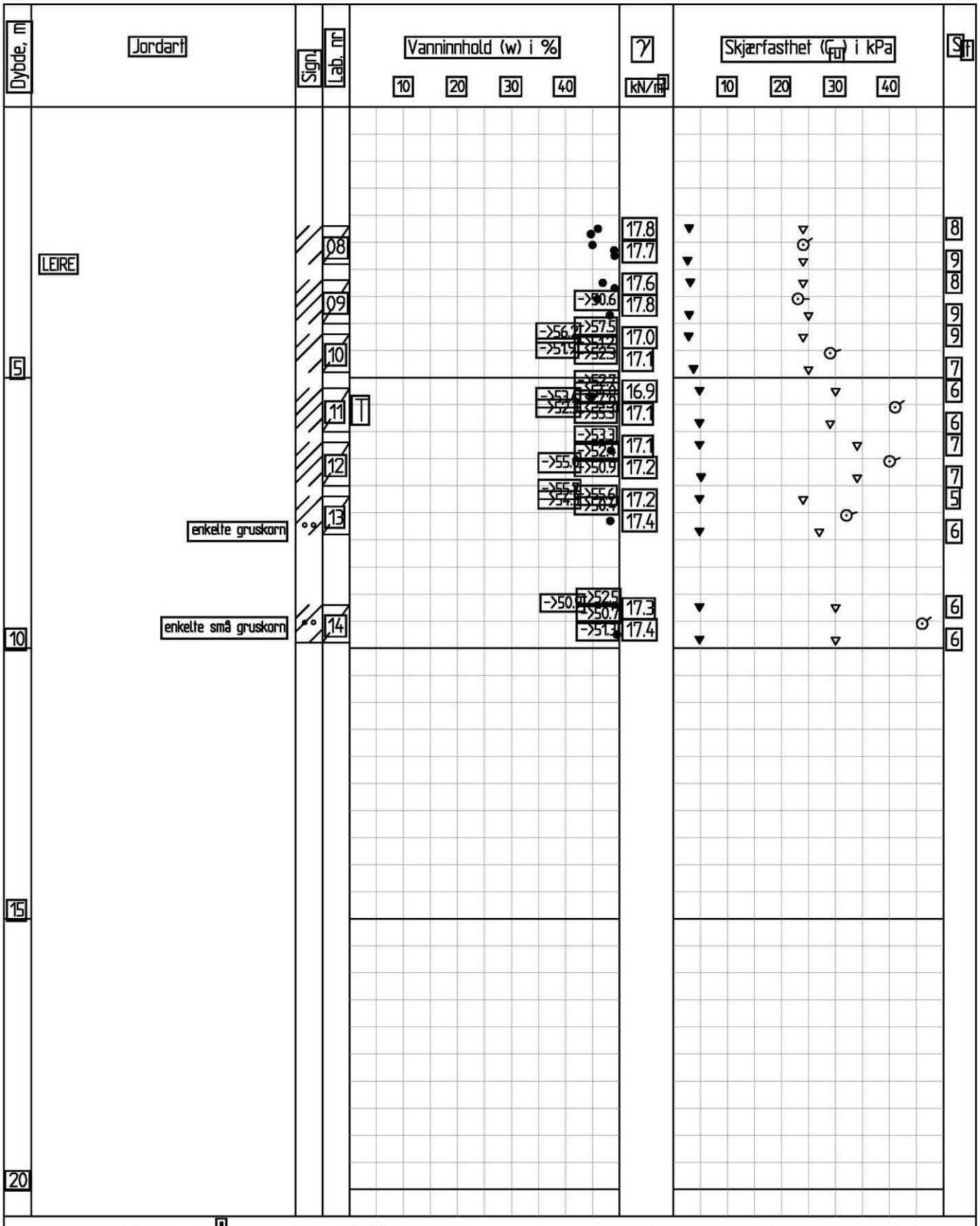
Stripefundament B/L=0

Bredde	Eff. Bredde	Ruhet	Bæreevnefaktor		Bæreevne		Fundamentlast	
B	B_0	r	N_c		σ_v		q_v	
[m]	[m]	[-]	[-]	[-]	[kN/m^2]	[kN/m]	[kN/m^2]	[kN/m]
			B/L=1	B/L=0	B/L=1	B/L=0	B/L=1	B/L=0
4.2	4.2	0.00	6.14	5.14	122.83	102.83	25.81	108.42
5.5	5.5	0.00	6.14	5.14	122.83	102.83	15.05	82.79

tan ϕ	0.47		P_v	300	kN/m	$P_{v,d}$	455.35 kN/m
a	10.00	kPa	P_v	53	kN/m	$P_{h,d}$	0.0135 kN/m
γ_M	1.50		P_h	0.01	kN/m	M	0.0756 kNm/m
tan ρ	0.311		γ	1.35			
γ_s	20	kN/m^3	γ	0.95			
γ_w	10	kN/m^3					

Bredde	Eff. Bredde	Ruhet	Bæreevnefaktor		Bæreevne	Fundamentlast	
B	B_0	r	N_q	N_γ	σ_v	q_v	
[m]	[m]	[-]	[-]	[-]	[kN/m^2]	[kN/m^2]	[kN/m]
						B/L=1	B/L=0
4.2	4.2	0.00	4.90	3.36	119.5	25.8	108.4
5.5	5.5	0.00	4.90	3.36	141.3	15.1	82.8

Vedlegg 3
Tolkning av grunnundersøkelser



Enkelt trykkforsøk : (strek angir def.% v/brudd) Konusforsøk - Omrørt/uforstyrret: ▼ / ▽

Penetrometerforsøk □ Konsistensgrense VP VL Andre forsøk:

T= Treaksialforsøk Ø= Ødometerforsøk K= Kornfordeling

Tegn. nr. V3-01

Rev.	Dato	Tekst	Utarb	Kontr	Godkj
	30.06.2017		GBR	MAL	PAW

Oppdrag nr. 1350022707 Målestokk: 1:100 Status:

Ladebekken - Meråkerbanen
Trondheim kommune

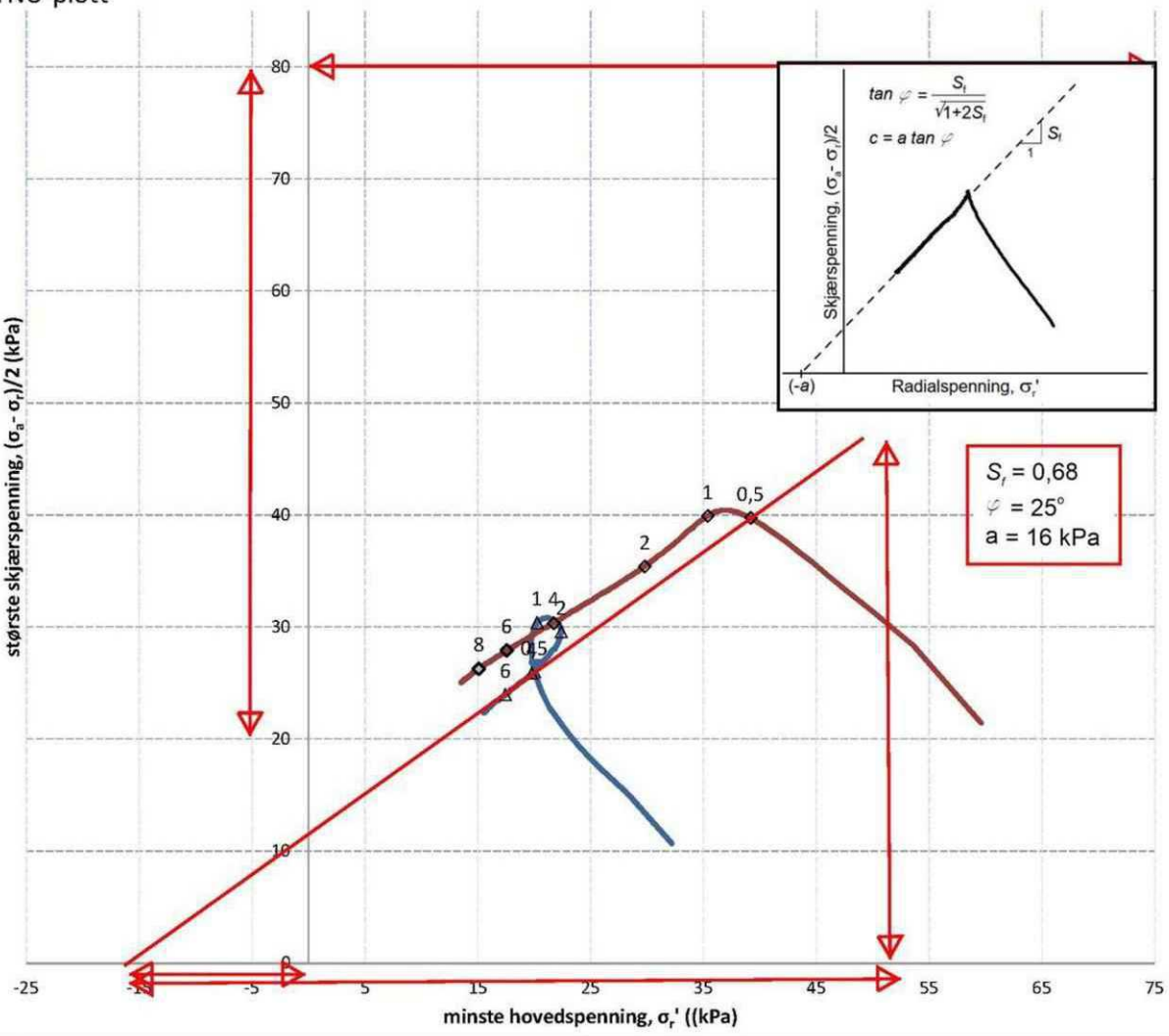
BORPROFIL HULL NR.: 10

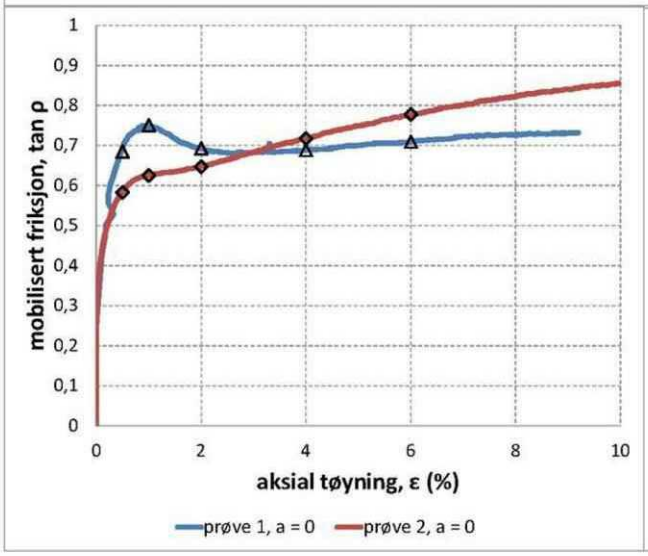
TERRENGHØYDE: +12,8 PRØVETYPE: 54mm

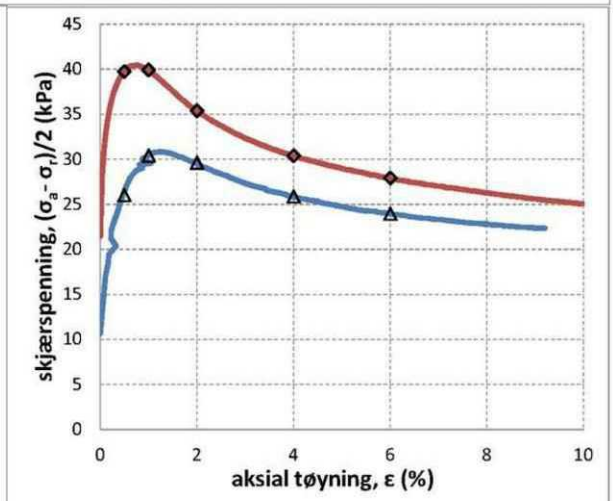
RAMBØLL
Rambøll AS - Region Midt-Norge
P.b. 9420 Sluppen
Mellomila 79, N-7493 Trondheim
TLF: 73 84 10 00 - FAX: 73 84 10 60
www.ramboll.no

Tegning nr. 108 Rev.

NTNU-plott







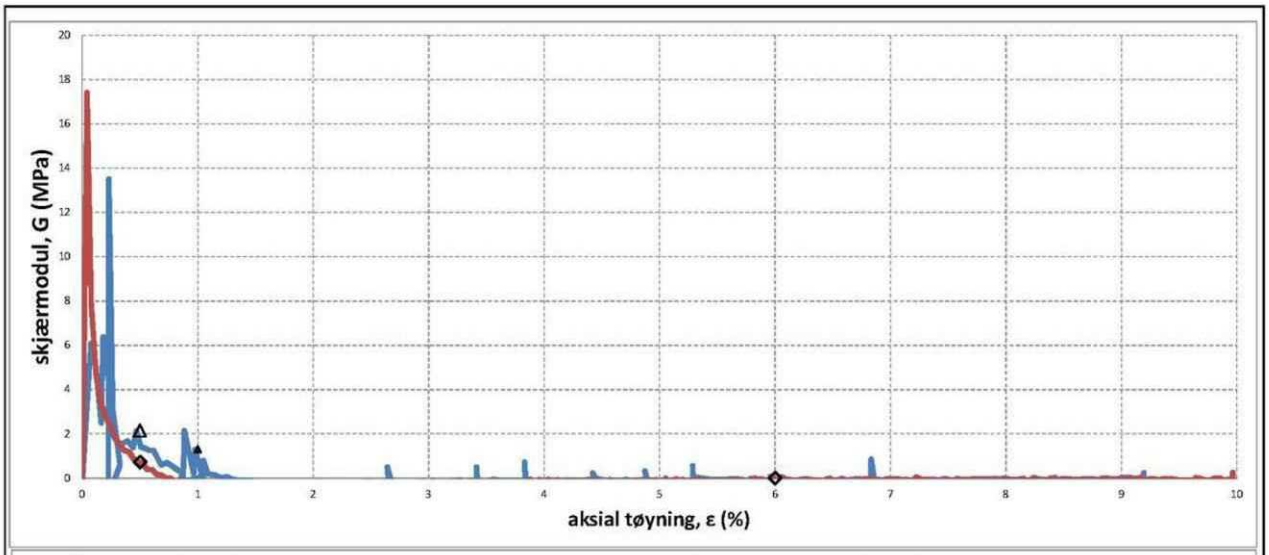
PRØVE	SYMBOL	PUNKT	LAB	DYBDE	TYPE	w(vekt%)	dV (%)	de/e$_0$	Konsolideringsspenninger p$_0$' (kPa)	p$_a$' (kPa)	p$_r$' (kPa)	KOMMENTAR
1	Δ	10	11	5,50m	CAUc	53,7	1,5	0,024	67	53	32	Leire
2	◊	10	11	5,60m	CAUc	52,9	2,3	0,038	67	102	60	Leire

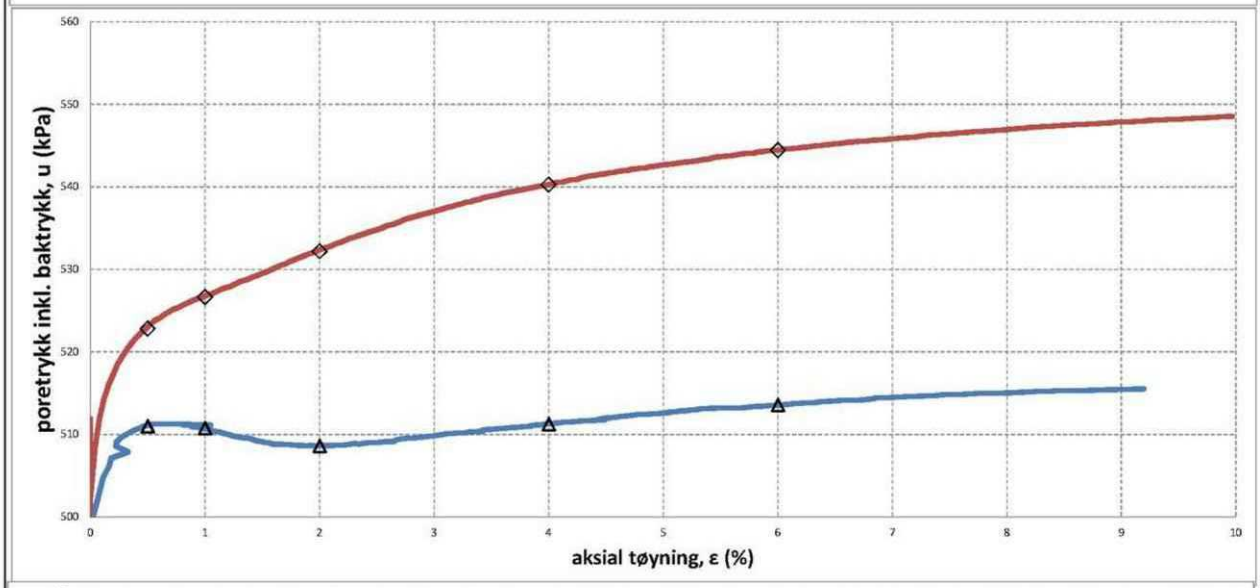
Tegn. nr. V3-02

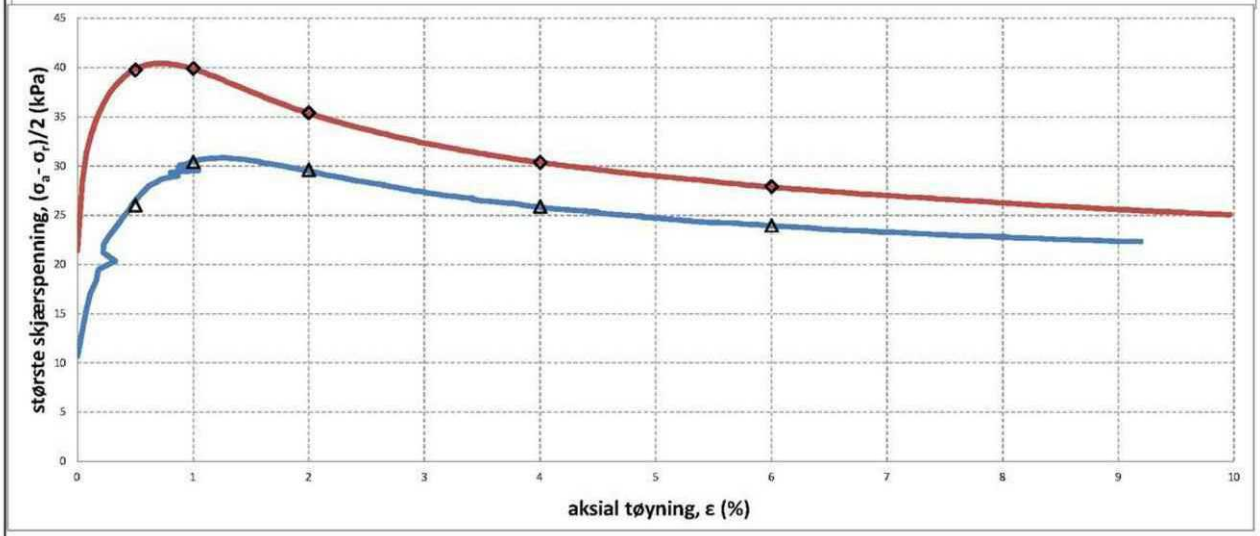
RAMBØLL

Versjon: 2017-01-10B

Ladebekken-Meråkerbanen		Oppdrag 1350022707
Trondheim kommune	Tegn./kontr. GBR/MAL	Bilag -
TREAKSIALFORSØK	Dato 30.06.2017	Tegn. Nr. 109A







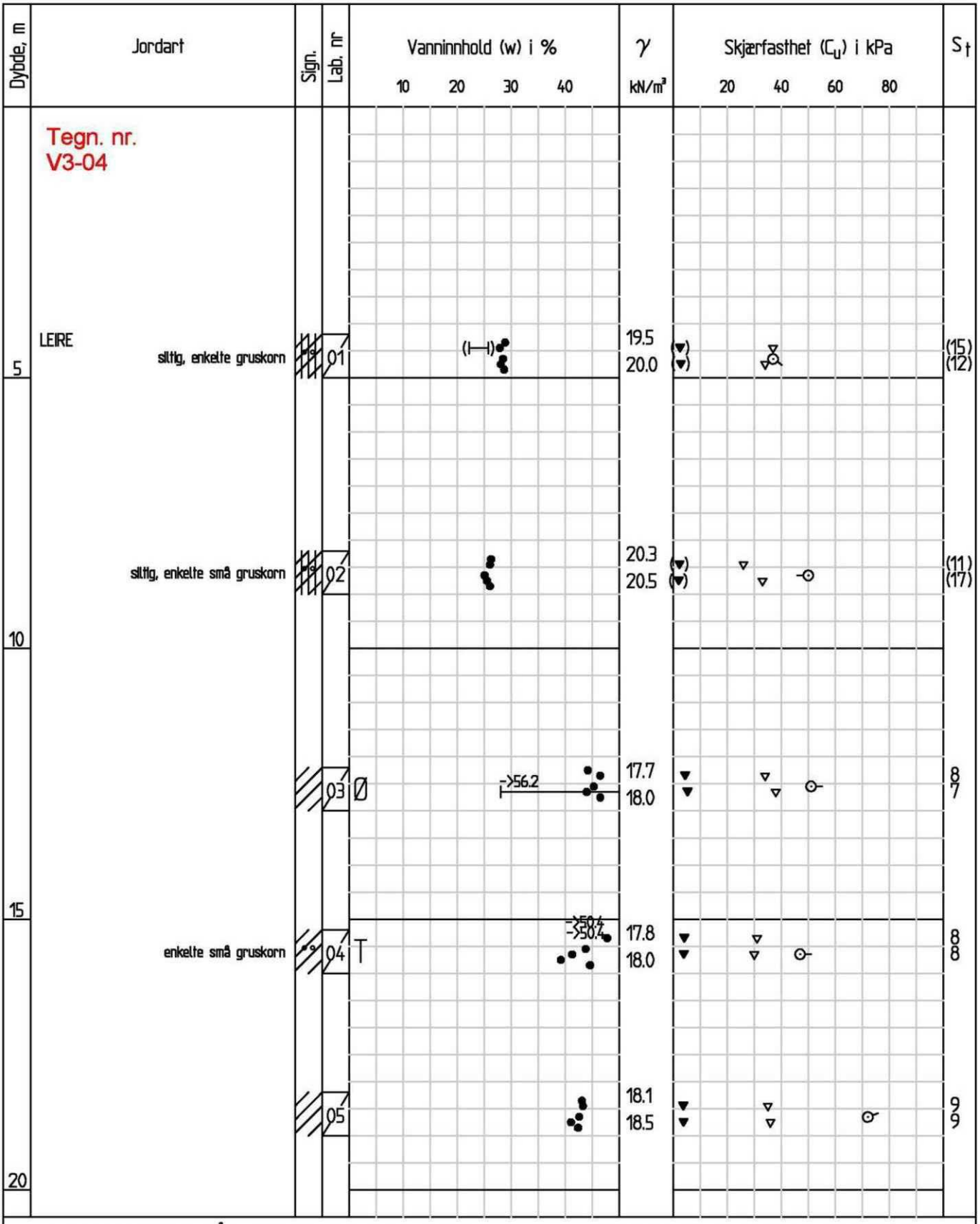
PRØVE	SYMBOL	PUNKT	LAB	DYBDE	TYPE	w(vekt%)	dV (%)	de/e$_0$	Konsolideringsspenninger p$_0$' (kPa)	p$_a$' (kPa)	p$_r$' (kPa)	KOMMENTAR
1	Δ	10	11	5,50m	CAUc	53,7	1,5	0,024	67	53	32	Leire
2	◊	10	11	5,60m	CAUc	52,9	2,3	0,038	67	102	60	Leire

Tegn. nr. V3-03

RAMBØLL

Versjon: 2017-01-10B

Ladebekken-Meråkerbanen		Oppdrag 1350022707
Trondheim kommune	Tegn./kontr. GBR/MAL	Bilag -
TREAKSIALFORSØK	Dato 30.06.2017	Tegn. Nr. 109B



Enkelt trykkforsøk : (strek angir def.% v/brudd)

Konusforsøk - Omrørt/uforstyrret: ▼ / ∇

Penetrometerforsøk □ Konsistensgrense w_P ⊢—⊣ w_L

Konusforsøk er utført i hht ISO 17892-6:2017

T= Treaksialforsøk Ø= Ødometerforsøk K= Kornfordeling Gl%= Glødetap

Rev.	Dato	Tekst	Utarb	Kontr	Godkj
00	27.08.2021		TOFU	BAGJ	BAGJ

Oppdrag nr. 1350040087 Målestokk: 1:100 (A4) Status: DATARAPPORT

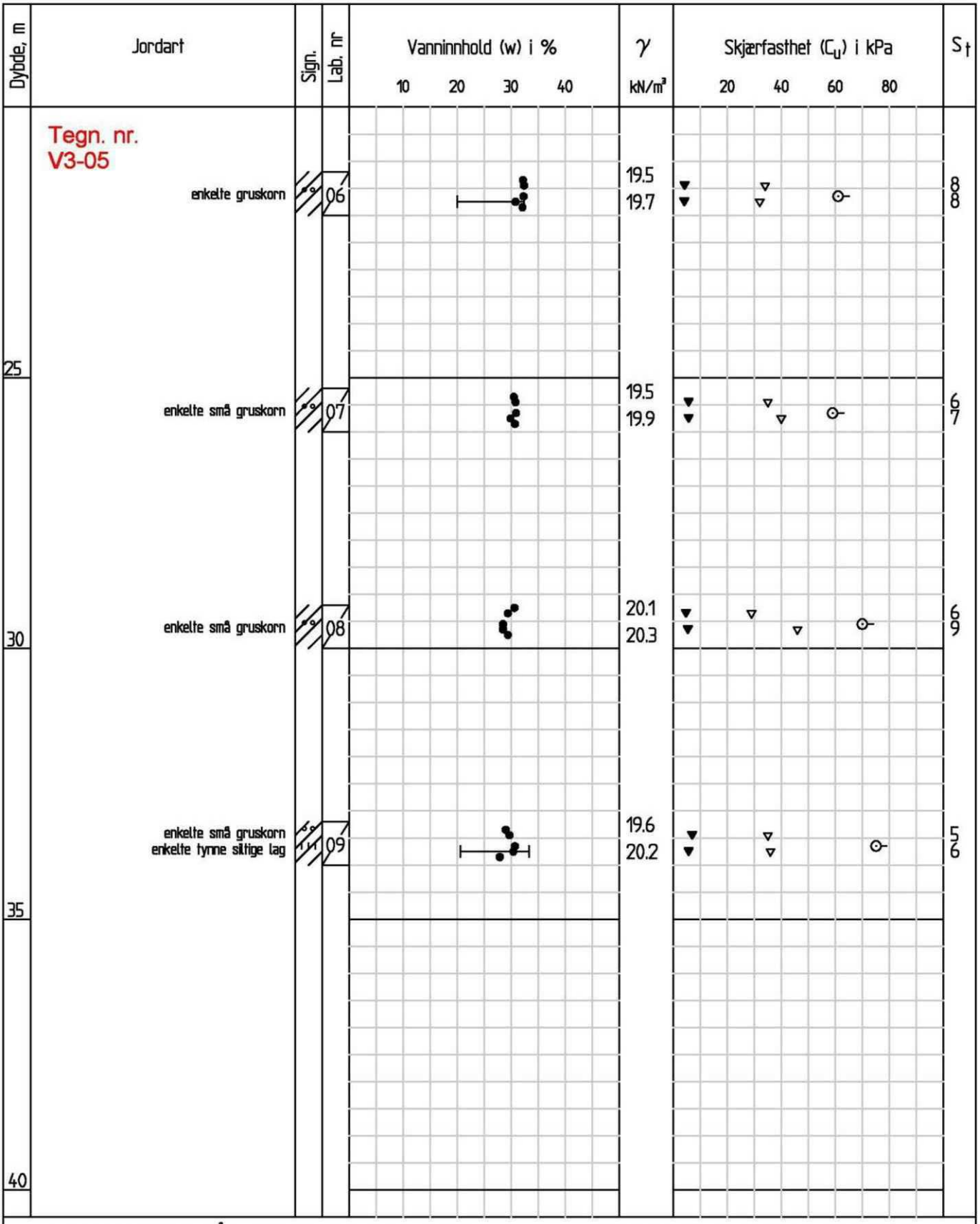
Reina - Reguleringsbistand
Bryggeribyen EC Dahls AS, Dora Jarleveien AS, Strandveien 43 KS

BORPROFIL HULL NR.: 2

TERRENGHØYDE: +8.5 PRØVETYPE: 54mm

RAMBØLL
Rambøll Norge AS
P.b. 9420 Torgarden
7493 Tr.heim
TLF: 73 84 10 00
www.ramboll.no

Tegning nr. 108 Rev. 00



Enkelt trykkforsøk : (strek angir def.% v/brudd)

Penetrometerforsøk □ Konsistensgrense w_P ⊢——⊣ w_L

T= Treaksialforsøk Ø= Ødometerforsøk

Konusforsøk - Omrørt/uforstyrret: ▼ / ▽

Konusforsøk er utført i hht ISO 17892-6:2017

K= Kornfordeling Gl%= Glødetap

Rev.	Dato	Tekst	Utarb	Kontr	Godkj
00	27.08.2021		TOFU	BAGJ	BAGJ

Oppdrag nr. 1350040087 Målestokk: 1:100 (A4) Status: DATARAPPORT

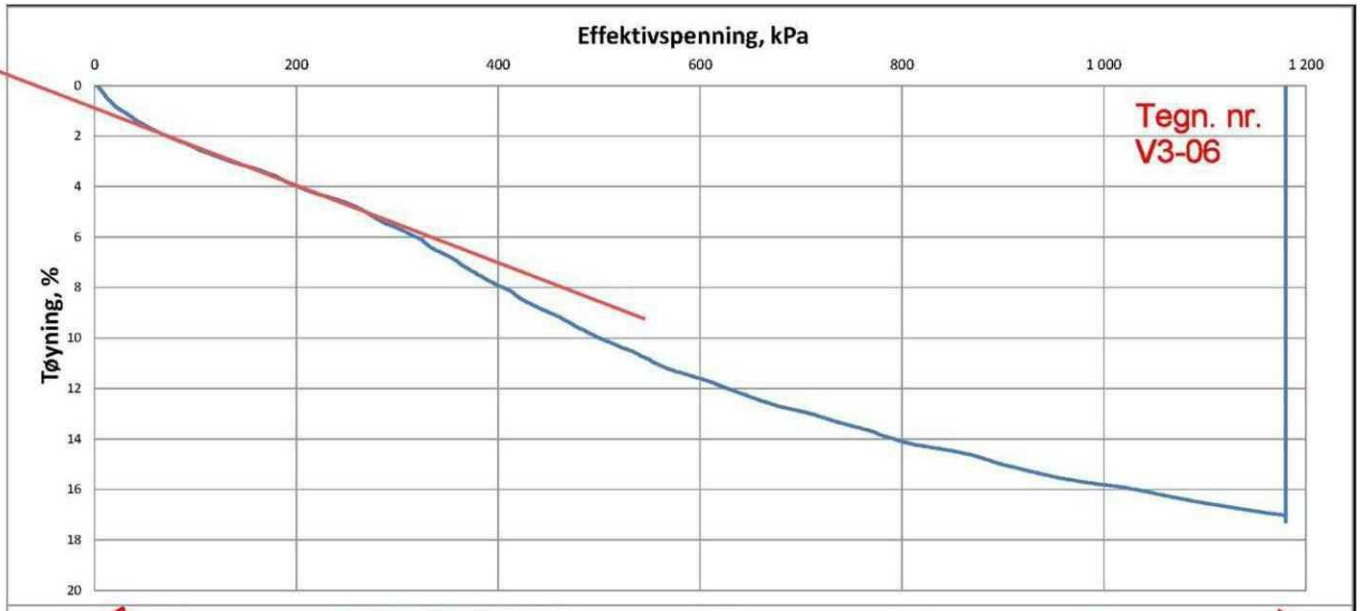
Reina - Reguleringsbistand
Bryggeribyen EC Dahls AS, Dora Jarleveien AS, Strandveien 43 KS

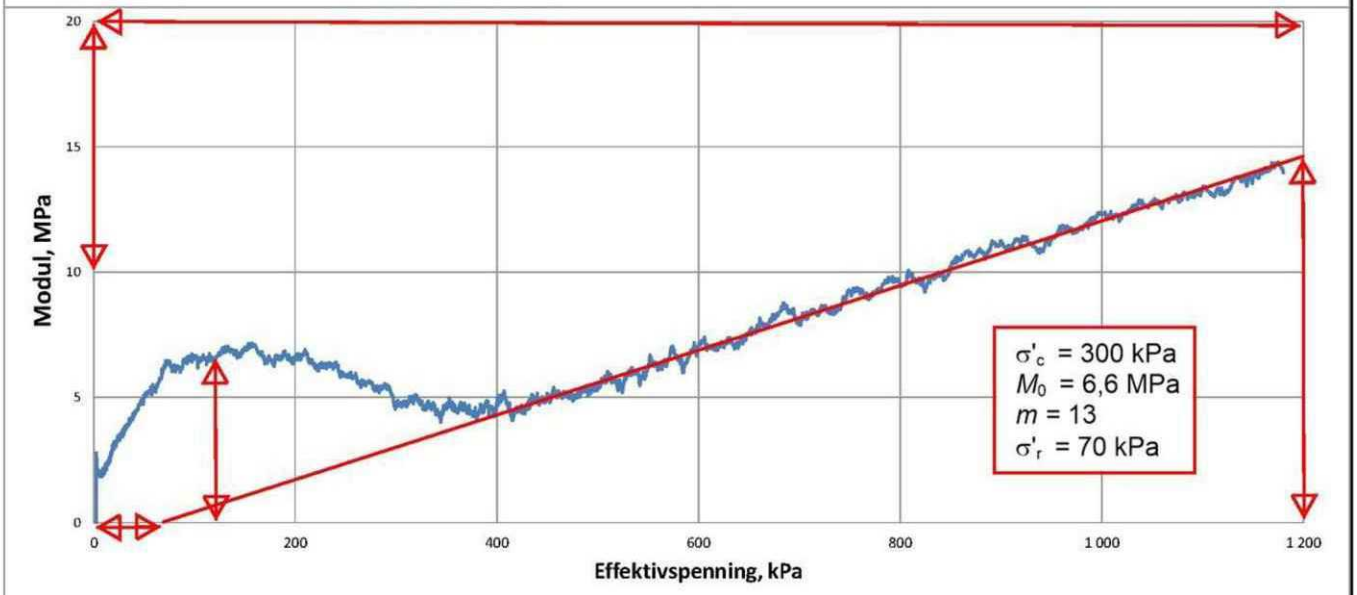
BORPROFIL HULL NR.: 2

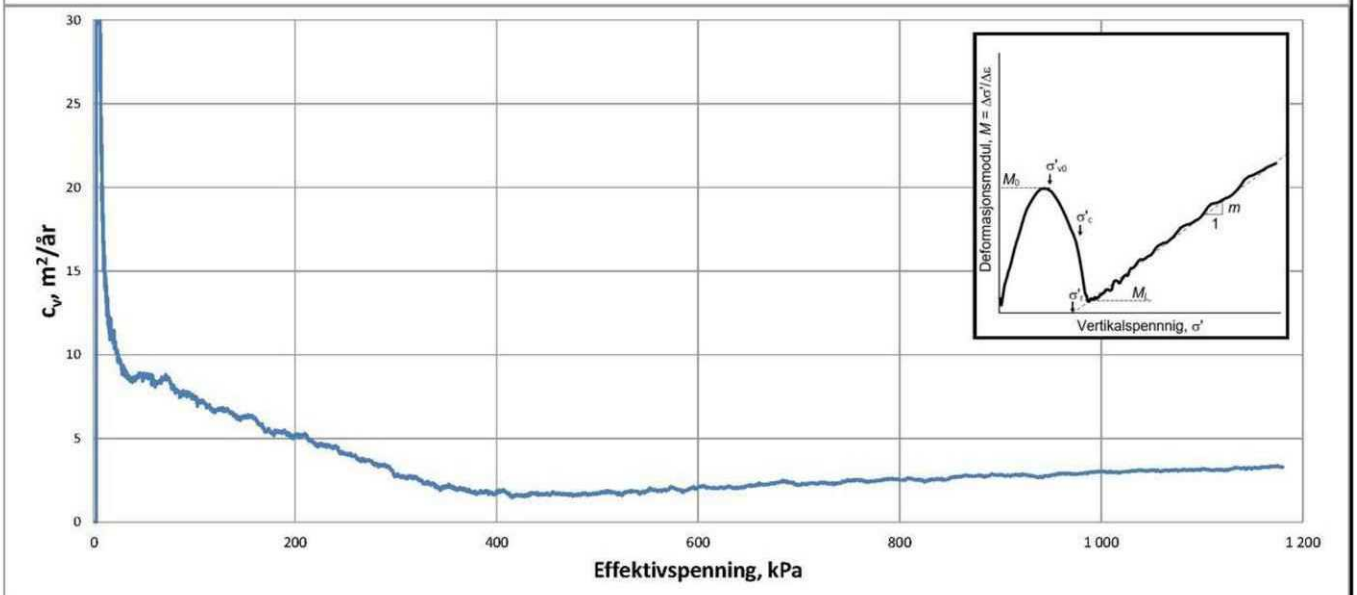
TERRENGHØYDE: +8.5 PRØVETYPE: 54mm

RAMBØLL
Rambøll Norge AS
P.b. 9420 Torgarden
7493 Tr.heim
TLF: 73 84 10 00
www.ramboll.no

Tegning nr. 109 Rev. 00







pkt 2 lab 3 dybde 12.7 Leire

RAMBØLL	Reina - Reguleringsbistand		Oppdrag 1350040087
	Bryggeribyen EC Dahls AS, Dora Jarleveien AS, Strandveien 43 KS	Tegn./kontr. TOFU/BAGJ	Bilag -
	ØDOMETERFORSØK	Dato 05.08.2021	Tegn. Nr. 111

Versjon: 2019-01-30

TRONDHEIM KOMMUNE, geoteknisk seksjon
BORPROFIL

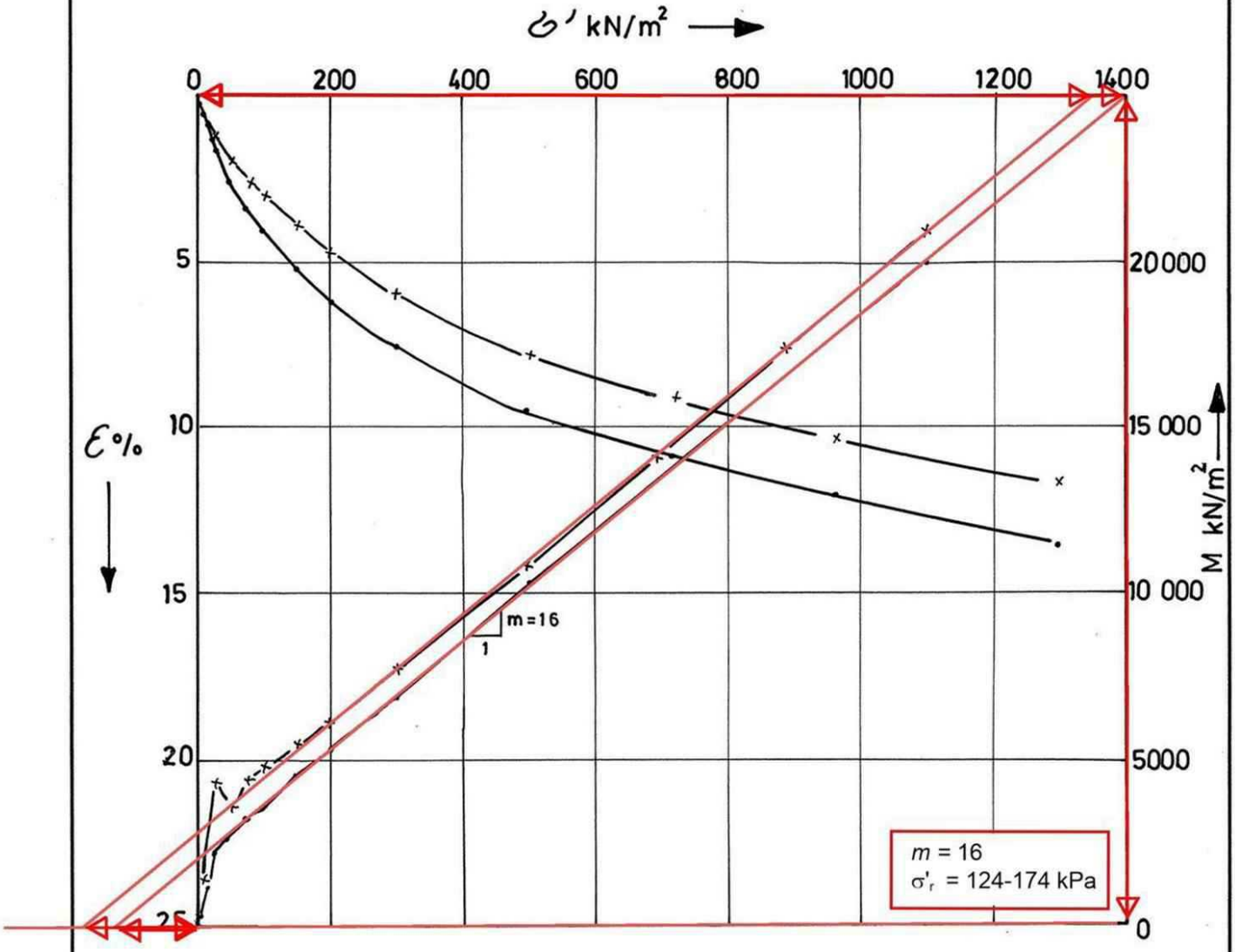
Sted: STRANDVEGEN

BORING: 2
Nivå: ca. kote 9
Prøvetaker: 54 mm / skrubor

BILAG: 2
Oppdrag: R.694
Dato: 28.5.86

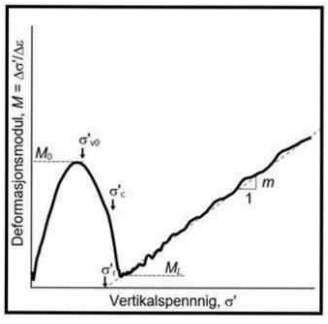
Dybde m	Jordart	Symbol	Pr. nr.	Vanninnhold w ○ Plastisk område w_P — w_L 20 30 40 50%	Romvekt kN/m³	Skjærfasthet ved trykkforsøk ⊙ Konusforsøk ▽ Vingeboring + 20 40 60 80 100 kN/m²	Sensitivitet
	SAND. humus (FYLLMASSE)		1				
			2	← 3,6 %			
			3	← 3,1 %			
	SAND		4	← 3,7 %			
	grusig siltkl.		5	← 4,7 %			
			6	← 5,6 %			
	finsand noe humus		7		19,6	omrørt / uforstyrret	9
5			8		19,4		9 5
	SILT noe leirig		9		19,6		8 14
			10		19,7	22%	8 7
			11		19,4		8 9
			12		20,0		7 6
10			13		19,8		8 8
15							
20							
25							

Tegn. nr.
V3-07



DYBDE 4,5 m

DYBDE 6,25m



Tegn. nr.
V3-08

TRONDHEIM KOMMUNE GEOTEKNISK SEKSJON	STRANDVEGEN INDUSTRIOMR.	MÅLESTOKK	
	Ødometer BORING 2, Dybde 4,5 og 6,25 m Relativ deformasjon og kompresjonsmodul	TEGNET AV K.T.	RAPP NR. 694
		DATO 28.5..86	BILAG 4

TRONDHEIM KOMMUNE, teknisk seksjon

BORPROFIL

BORING: 1

Nivå:

Sted: SVARTLAMON

Prøvetaker: Skrue/54mm

BILAG: 3

Oppdrag: R.1170

Dato: 18.04.02

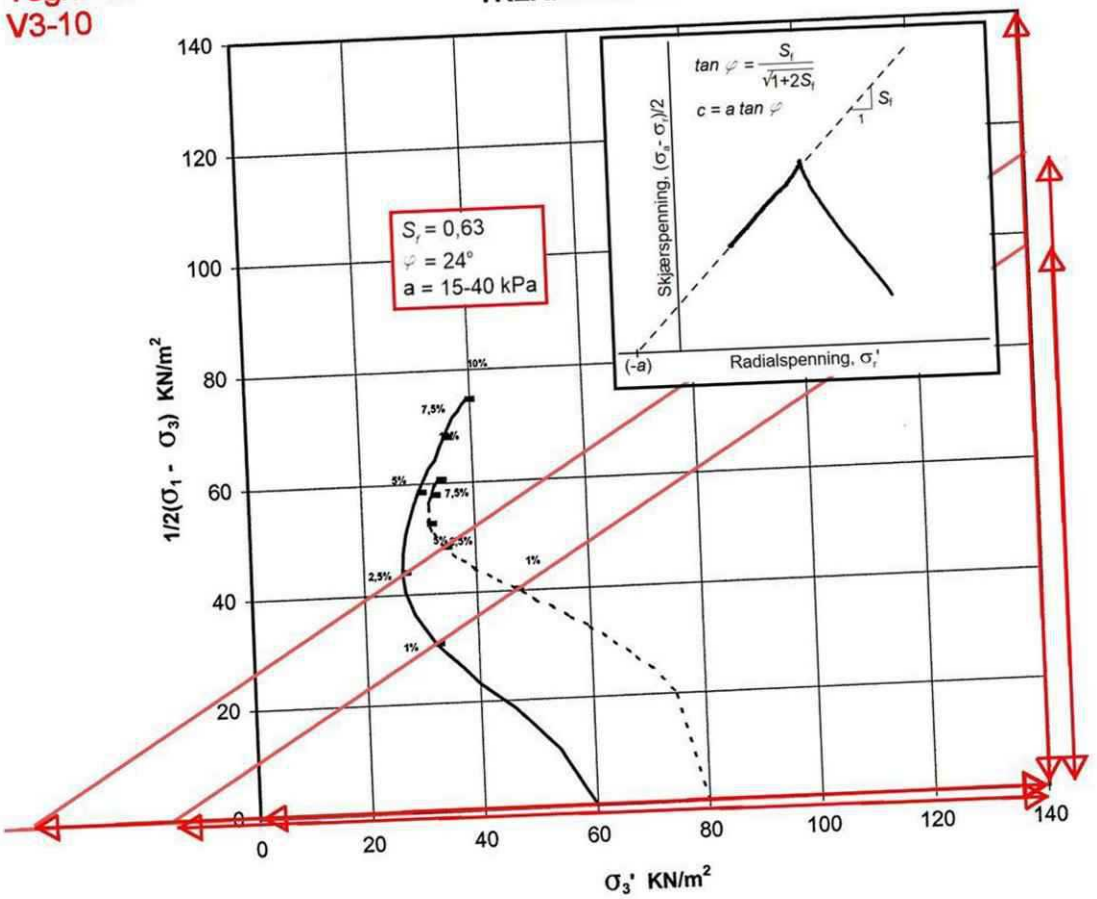
Dybde m	Jordart	Symbol	Pr. nr.	Vanninnhold w ○ Plastisk område w_P — w_L 20 30 40 50%	Rom-vekt kN/m³	Skjærfasthet ved trykkforsøk ⊙ Konusforsøk ▽ Vingeboring + 20 40 60 80 100 kN/m²	Sensi-tivitet
	SAND, GRUS, HUMUS OG TEGL (FYLLMASSE)		01				
	SAND, fin - middels		02				
			03			UFORSTYRRET	
			04		19,7 (19,7)	OMRØRT	4
	SILT, leirig enk. skjellrester		05		19,7 (19,2)		3
			06		19,7 (19,6)		3
			07		(19,6) (19,4)		4
	LEIRE, enk.tynne siltlag		08		(19,0)		7
	SILT, leirig						3

Tegn. nr.
V3-09

TRONDHEIM KOMMUNE UTBYGGINGSKONTORET TEKNISK SEKSJON Laboratorium for geoteknikk	TREAKSIALFORSØK			
	Prosj. :	R. 1170 SVARTLAMOEN		
	Boring	1	Dato	09.04.2002
	Operatør	KTR	Bilag Nr.	6

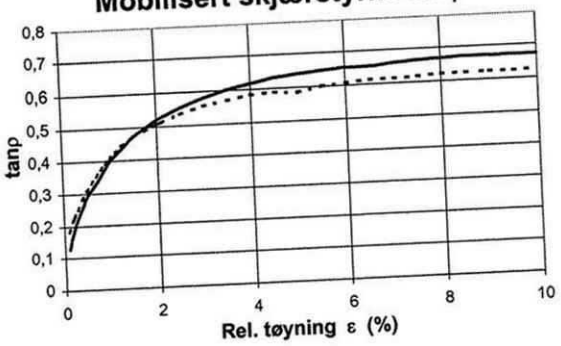
Tegn. nr.
V3-10

TREAKSIALFORSØK



Kjøring 1 - - - - - Kjøring 2

Mobilisert skjærstyrke tanρ



a= 20 kPa

Kjøring	Lab. Nr.	Dybde (m)	Beskrivelse
1	5	4,25	SILT, leirig
2	5	4,38	SILT, leirig

TRONDHEIM KOMMUNE, teknisk seksjon

BORPROFIL

Sted: JARLEVEIEN 3

BORING: 1

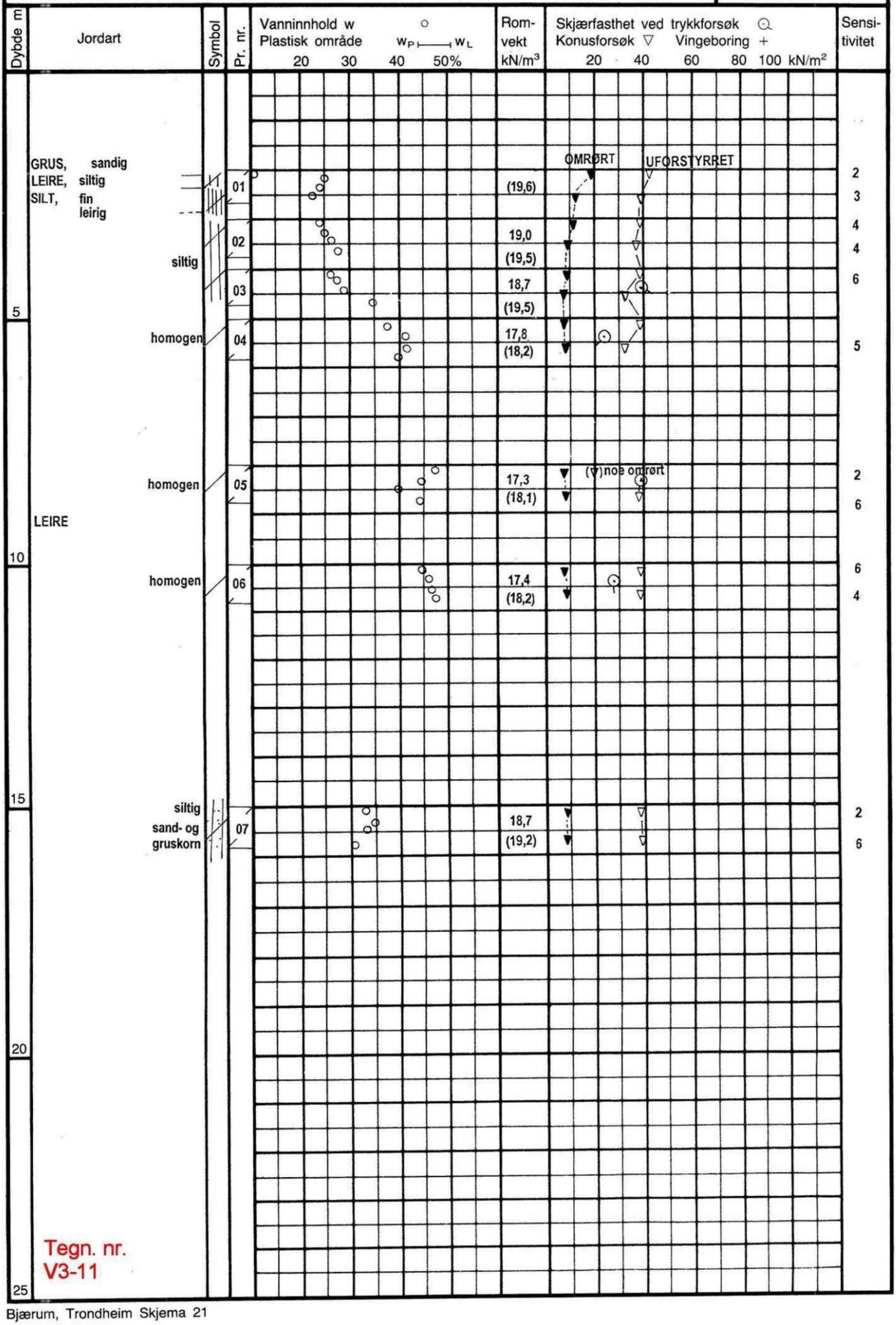
Nivå:

Prøvetaker: 54mm

BILAG: 3

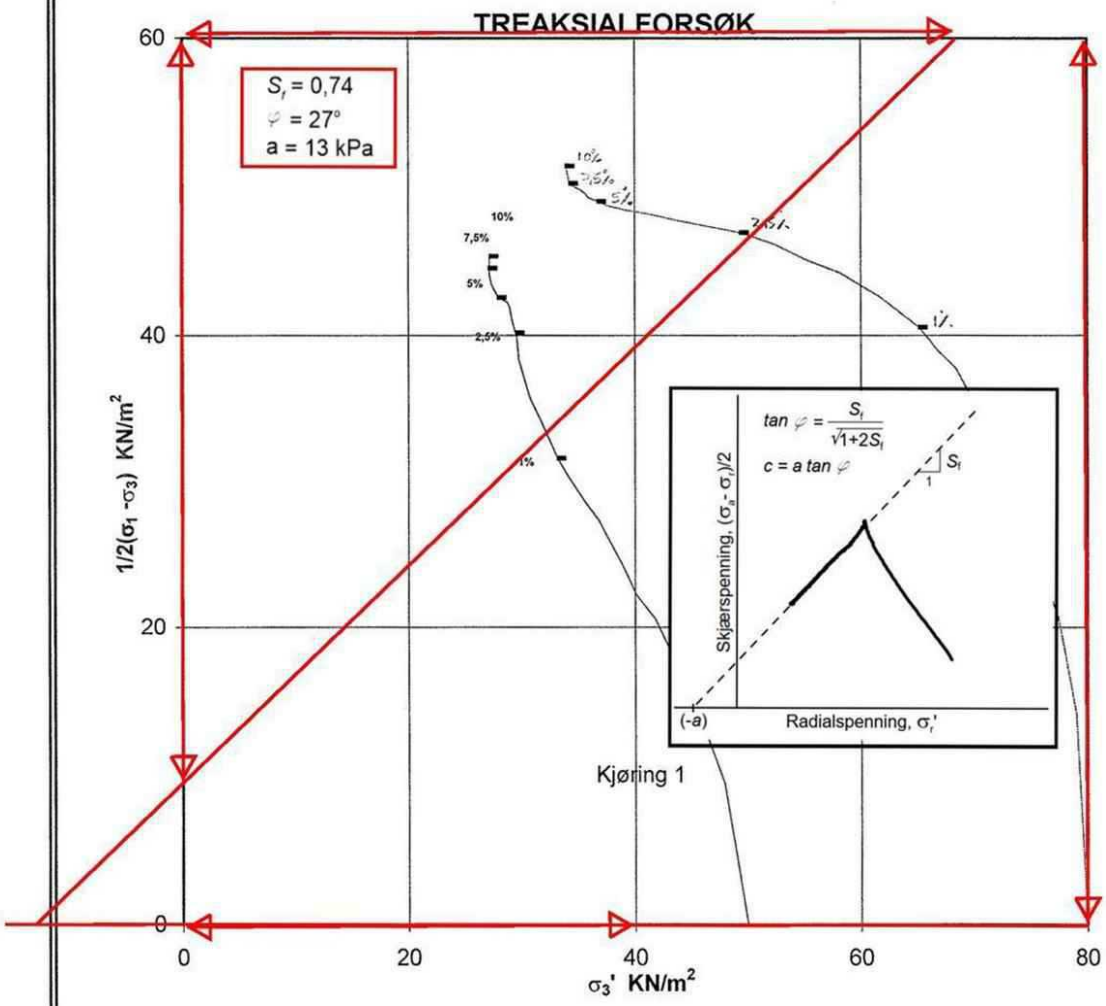
Oppdrag: R.1298

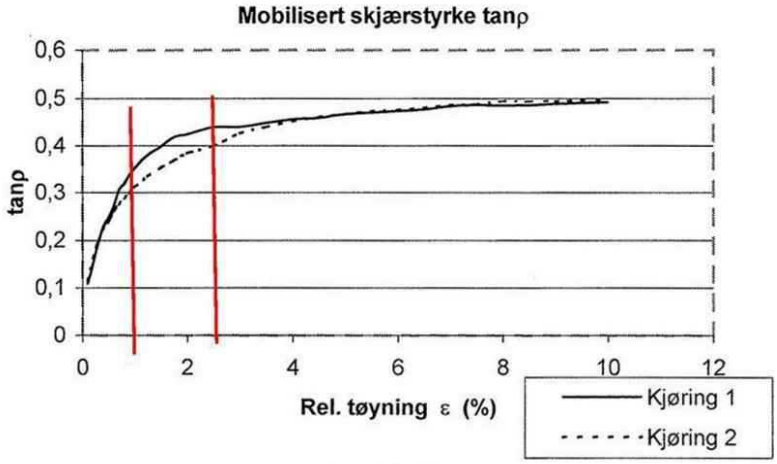
Dato: 01.03.06



Tegn. nr.
V3-11

TRONDHEIM KOMMUNE Trondheim byteknikk Laboratorium for geoteknikk	TREAKSIALFORSØK			
	Prosj. :	R.1298 JARLEVEIEN 3		
	Boring	1	Dato	31.01.006
	Operatør	ktr	Bilag Nr.	4





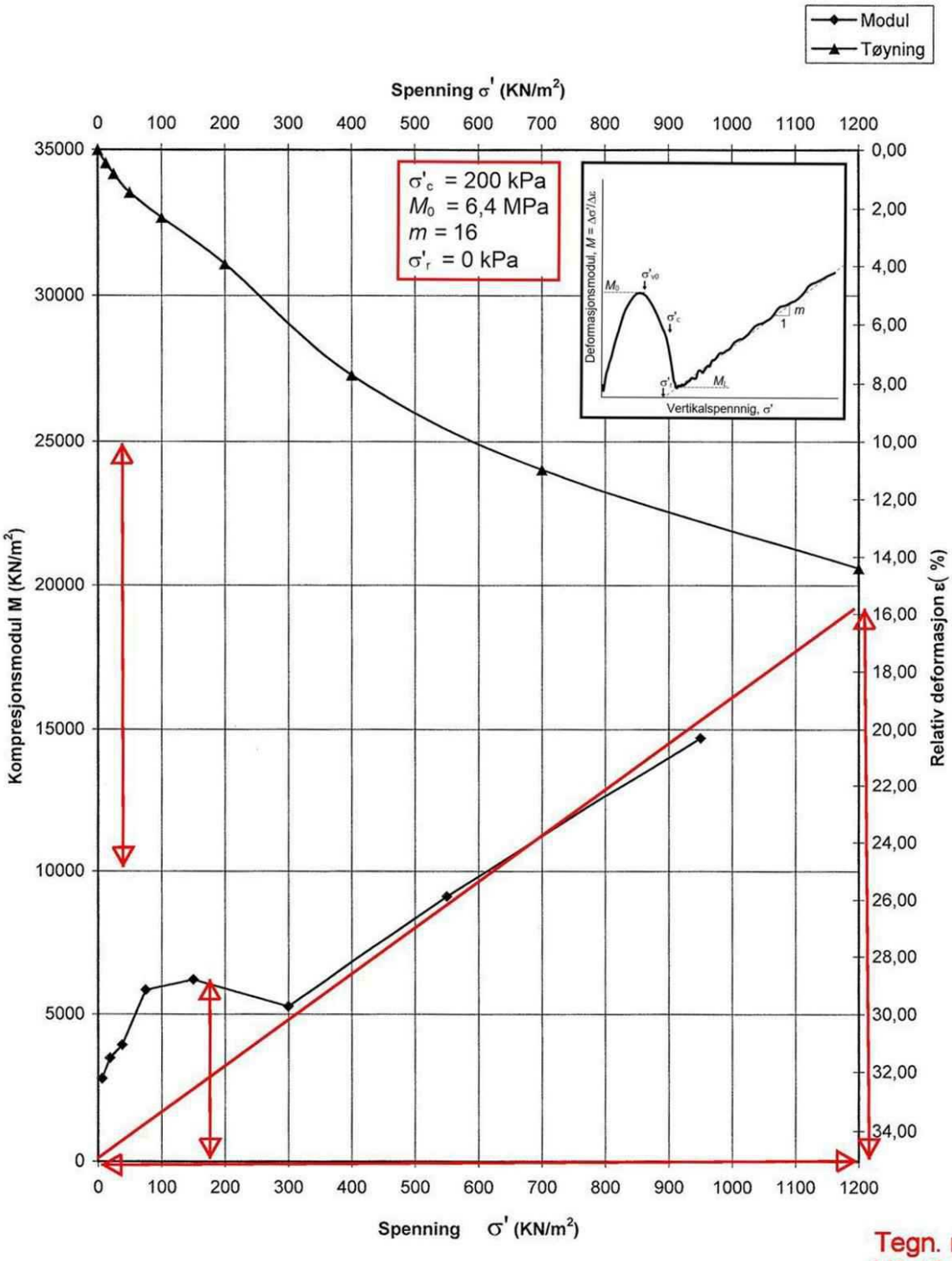
a = 30 kPa

Tegn. nr.
V3-12

Kjøring	Lab. Nr.	Prøve Nr.	Dybde (m)	Beskrivelse
1	2	1 av 1	3,4	LEIRE,siltig
2	2	1 av 2	3,50	LEIRE,siltig

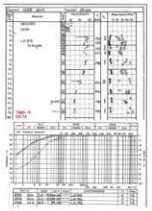
TRONDHEIM KOMMUNE UTBYGGINGSKONTORET TEKNISK SEKSJON Laboratorium for geoteknikk	Ødometerforsøk			
	Prosj. :	R.1298 JARLEVEIEN 3		
	Boring	1	Dato :	28.01.006
	Operatør	ktr	Bilag Nr.	5

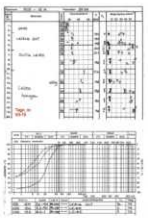
ØDOMETERFORSØK

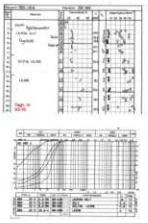


Tegn. nr.
V3-13

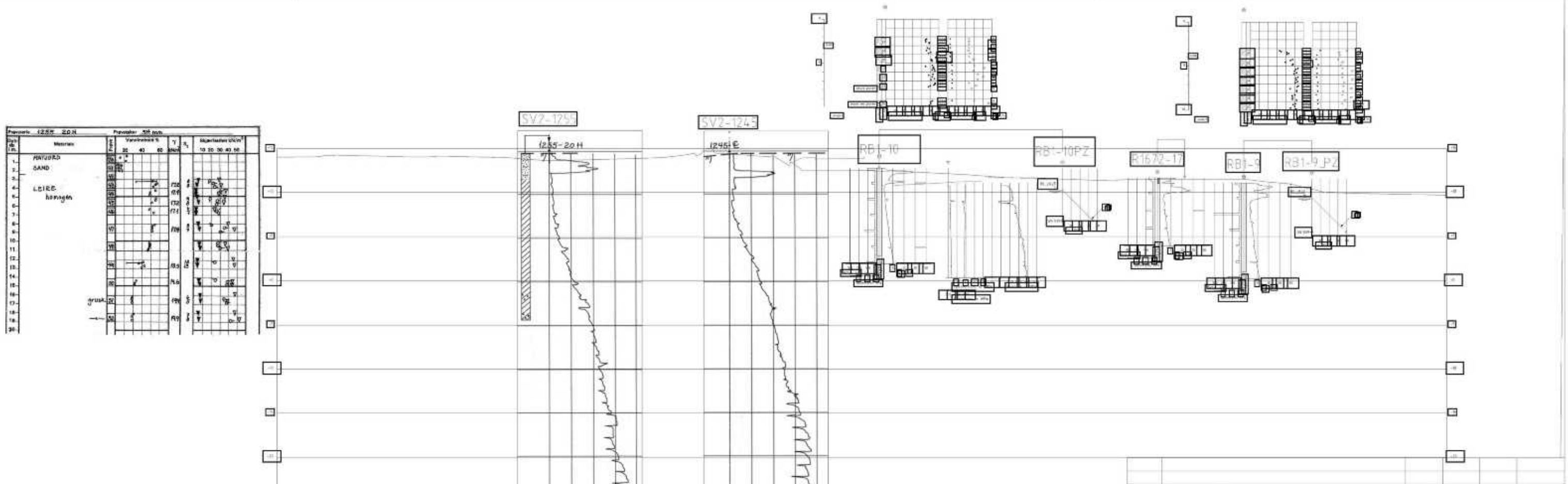
Lab. Nr:	Hull Nr.	Dybde	P_0'	P_c'	OCR	Jordart	Anm.
3	1	4,4				LEIRE,siltig	








Statens vegvesen
Rv.786 Hovedsykkelrute
Tilleby skole – Nordtvedts gate
Borgton
Reguleringsplan
V101



Statens vegvesen

Rv786 Hovedsykkelrute

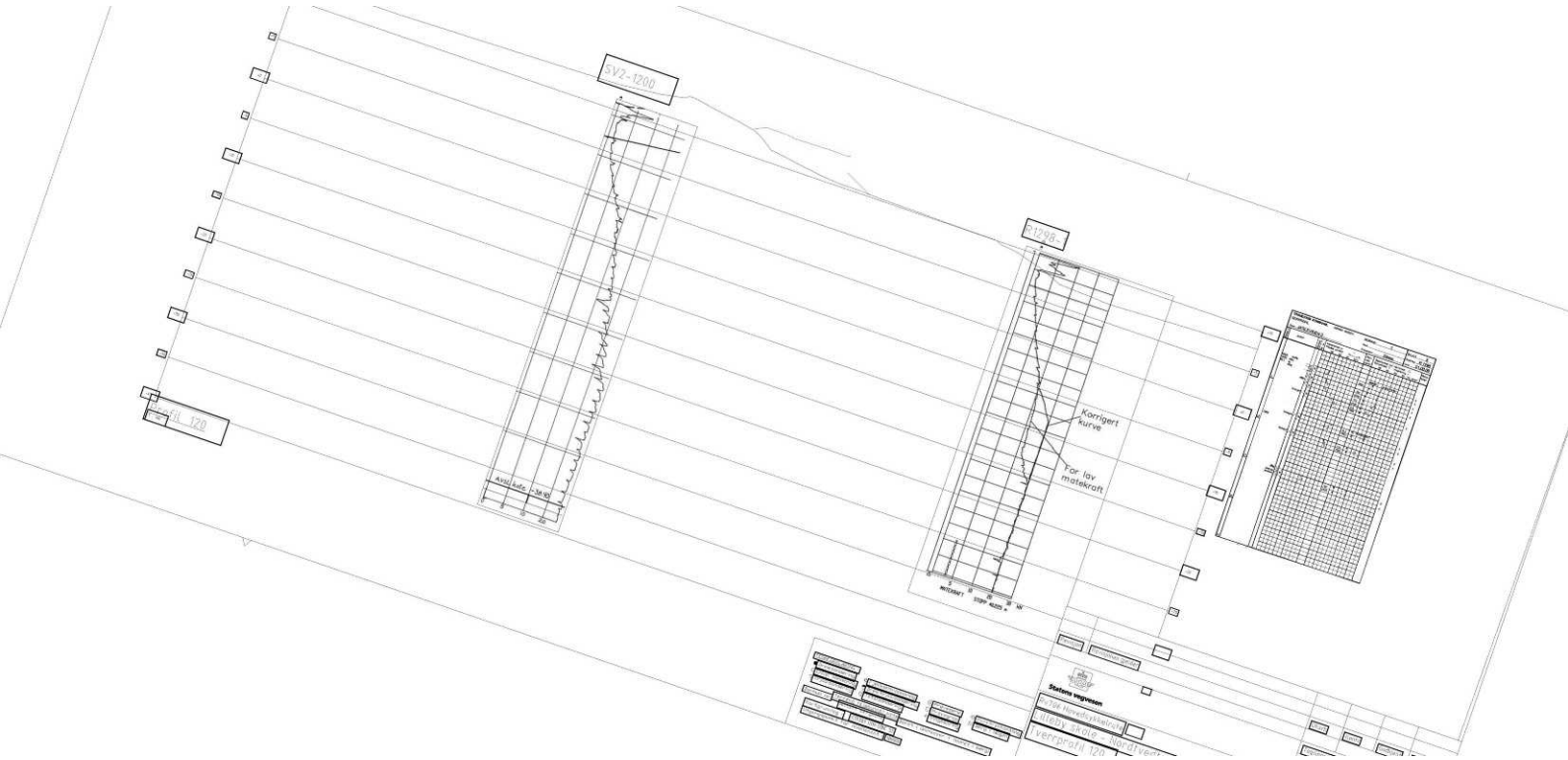
Lilleby skole - Nordtvedts gate

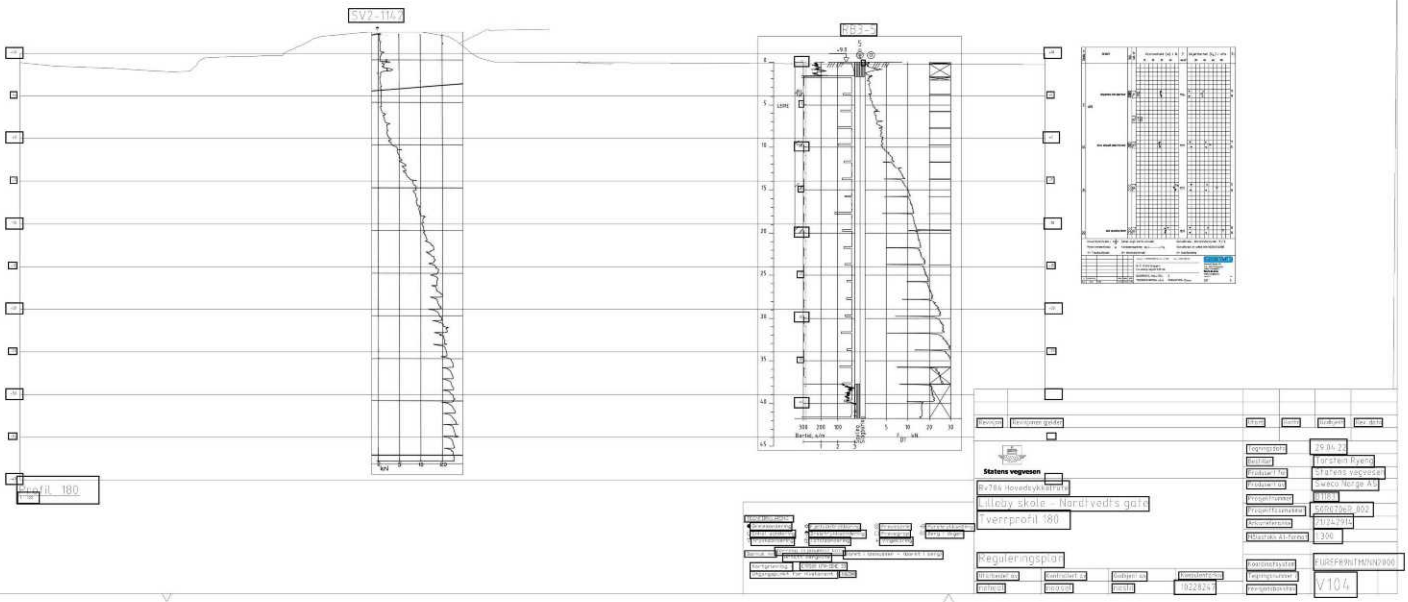
Tverrprofil 60

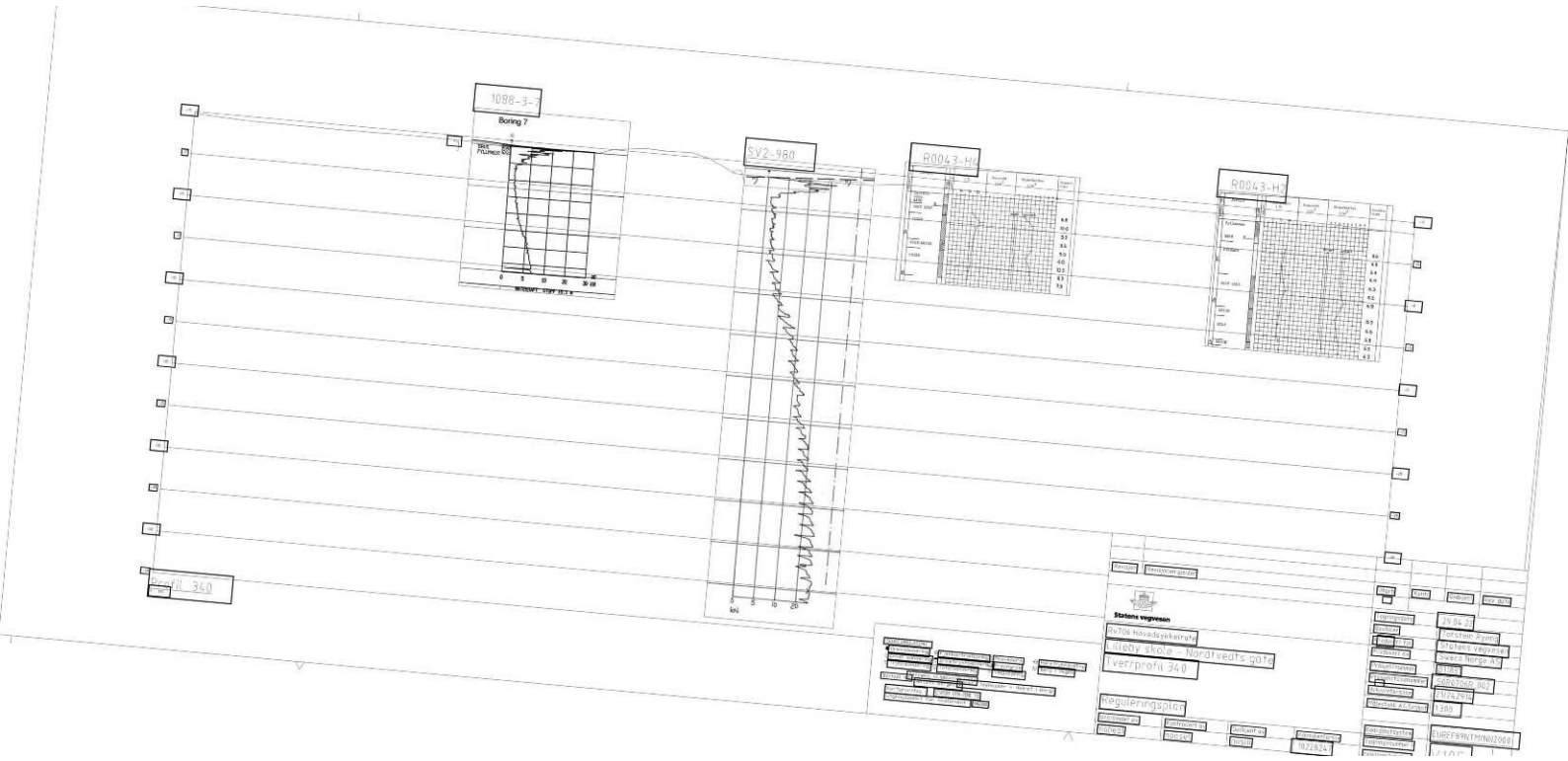
Reguleringsplan

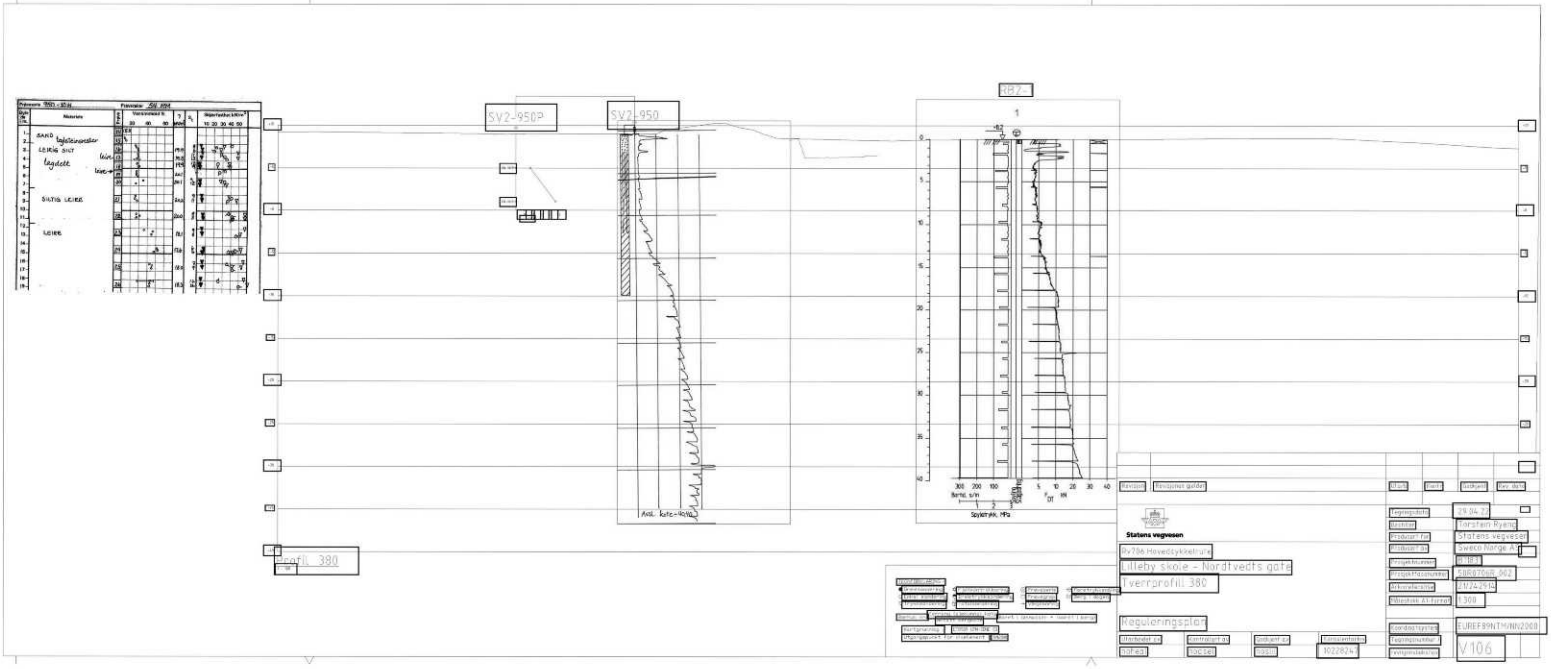
Tegningsdato	29.04.22
Bestiller	Torstein Ryeng
Produsert for	Statens vegvesen
Produsert av	Sweco Norge AS
Prosjektnummer	01183
Prosjektfasenummer	50R070eR_002
Arkivreferanse	21/242914
Målestokk A1-format	1:300
Koordinatsystem	EUREF89NTM/NN2000
Tegningsnummer	V102

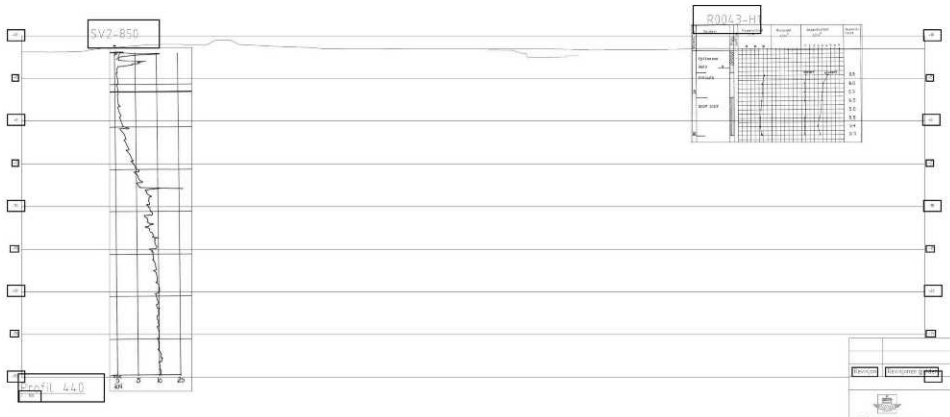
Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Kontraktnummer
nehegd	neaovel	neslil	10228247


5V2-1200
P1295
Korrigert kurve
Tar lav matekraft
Statens vegvesen


SV2-1142
HS3-2
Statens vegvesen
Kulleøy skole - Nordfvedts gate
Keguleringsplan
V104


1088-3-7
Boring 7
SV2-980
R0043-H2
R0043-H3
Profil 340
Statens vegvesen
Rv704 Hovedsykkelrute
Tverrprofil 340
Reguleringsplan


SV2-950P
SV2-950
Profil 380
Statens vegvesen
Rv 706 Hovedsykkelrute
Tilleby skole - Nordtvedts gate
Tverrprofil 380
Reguleringsplan
V106



Statens vegvesen

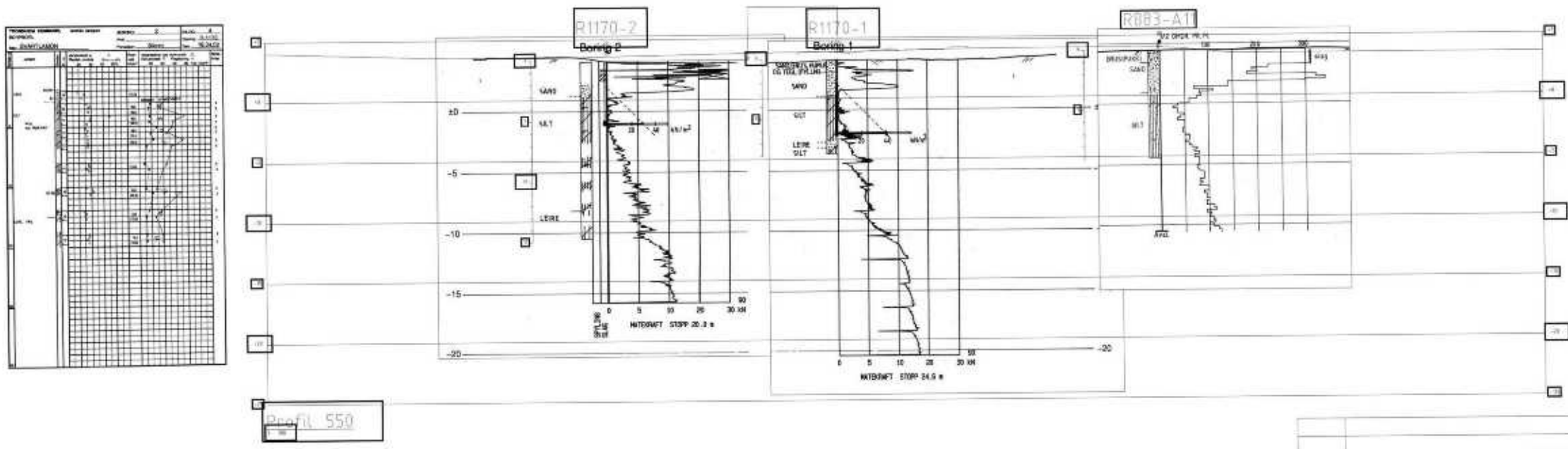
Rv 715 Hovedsykkelrute

Tverrprofil 440

Kvilloy skole - Nordlvedts gate

Reguleringsplan

V107



Revisjon | Beskrivelse gjelder | Utarb | Kontr | Godkjent | Rev. dato

Statens vegvesen

Rv706 Hovedsykkelrute

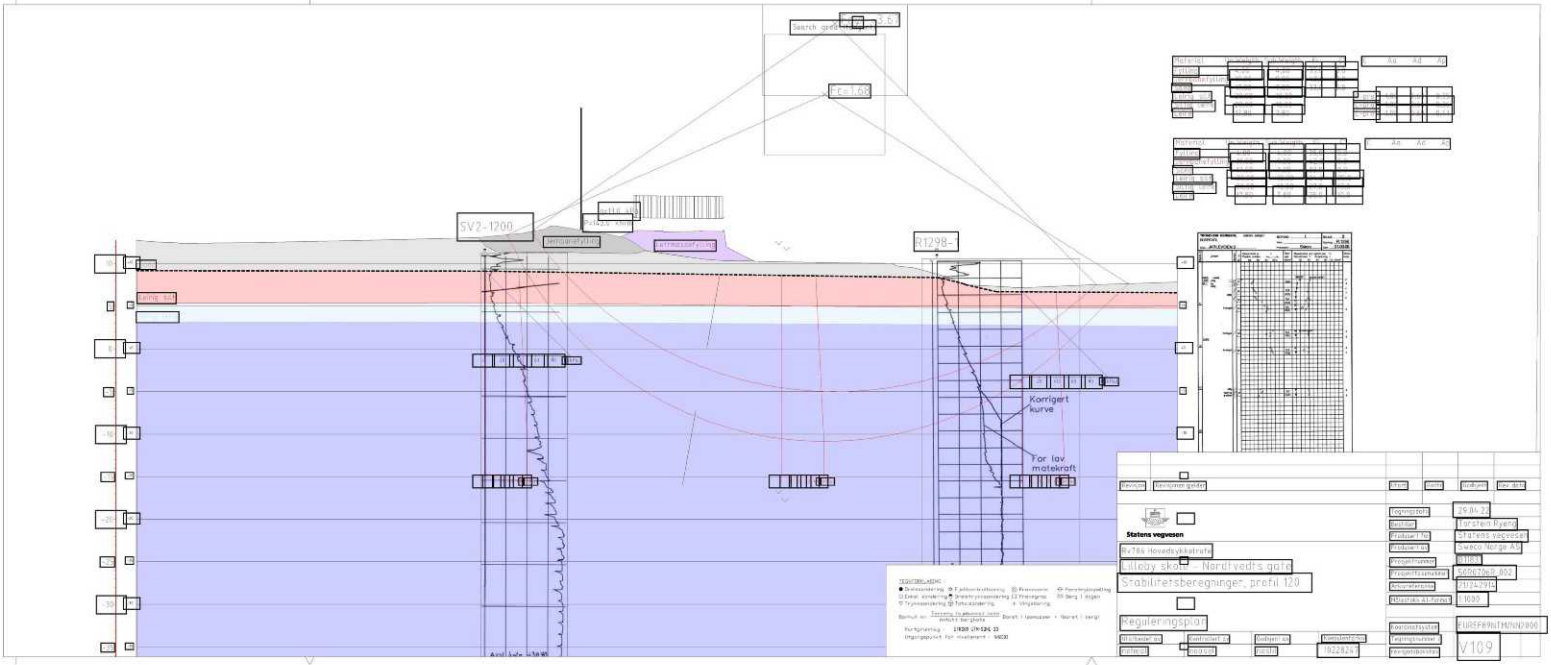
Lilleby skole - Nordtvedts gate

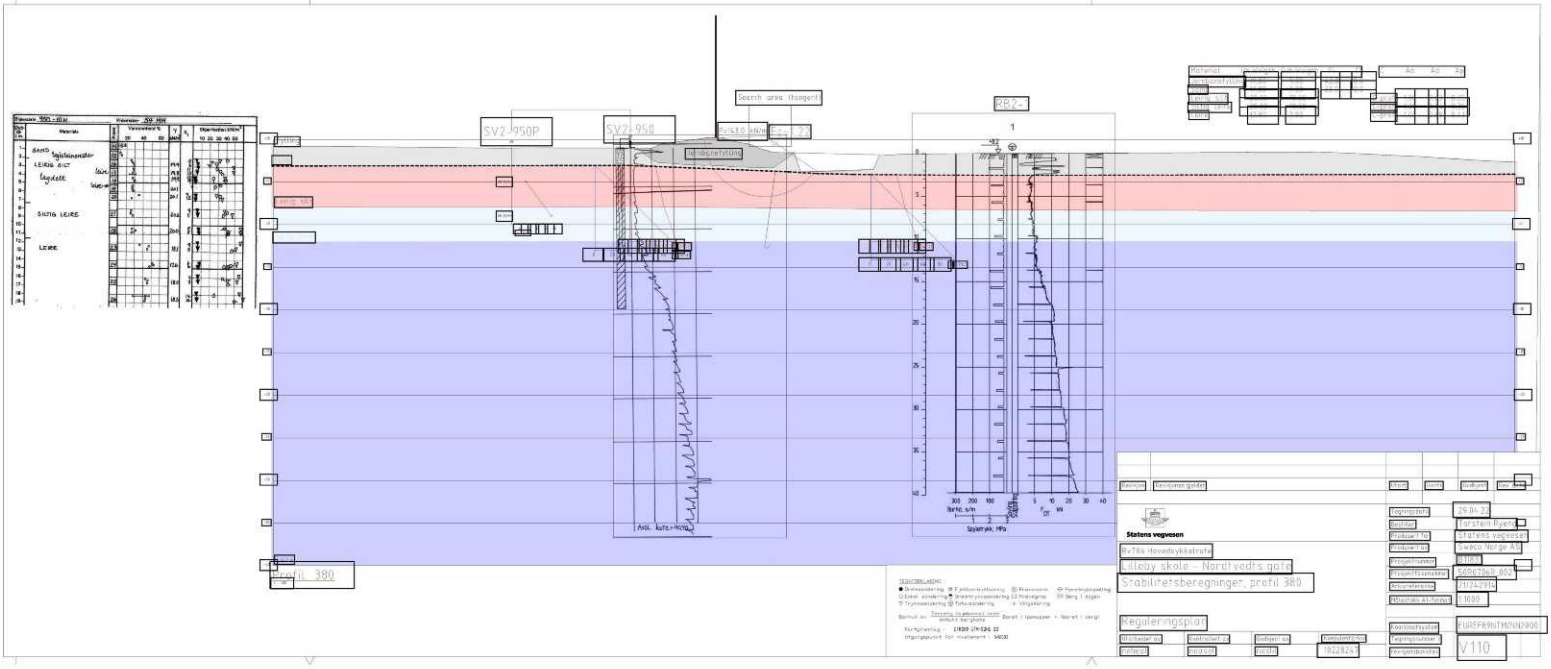
Tverrprofil 550

Reguleringsplan

Tegningsdato	29.04.22
Bestiller	Torstein Ryeng
Produsert for	Statens vegvesen
Produsert av	Sweco Norge AS
Prosjektnummer	31183
Prosjektfasenummer	S0R0706R_002
Arkivreferanse	21/242914
Målestokk A1-format	1:300
Koordinatsystem	EUREF89NTM/NN2000
Tegningsnummer	V108
Revisjonsbokstav	

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Kontraktsnr
nohecl	noasel	noslil	10228247


SV2-1200
R1298-
Korrigert kurve
For lav materkraft
Statens vegvesen
Kvalitetsberegninger, profil 120
Kjøleringsport
V109


SV2-950P
SV2-950
Sandig leire tilsatt
Fyllmasse
Leire
Leire, lett- til middels
Leire, middels
Leire, middels til fast
Leire, fast
Leire, fast til meget fast
Leire, meget fast
Leire, meget fast til hard
Leire, hard
Leire, hard til meget hard
Leire, meget hard
Leire, meget hard til ekstra hard
Leire, ekstra hard
Leire, ekstra hard til fjell
Fjell
Profil 380
Statens vegvesen
Rv 715 Hovedsykkelrute
Lilleby skole - Nordlyvegen
Stabilitetsberegninger, profil 380
Kvalitetssikret
Godkjent
Dato
Tegningsnr.
V110

NOTAT

Prosjekt	Prosjektnummer	Prosjektleder
SVV: Avrop U105 Rv706-Lilleby skole – Nordtvedts gate	10228247	Steinar Lillefloth
Kunde	**Dokumentnummer**	**Rev. nr.**
Statens vegvesen	10228247-RIM-N01	A00
Dato 19.05.2022	**Opprettet av** NOTOBN	**Kontrollert av** NOSYLV

Miljøteknisk grunnundersøkelse fase 1

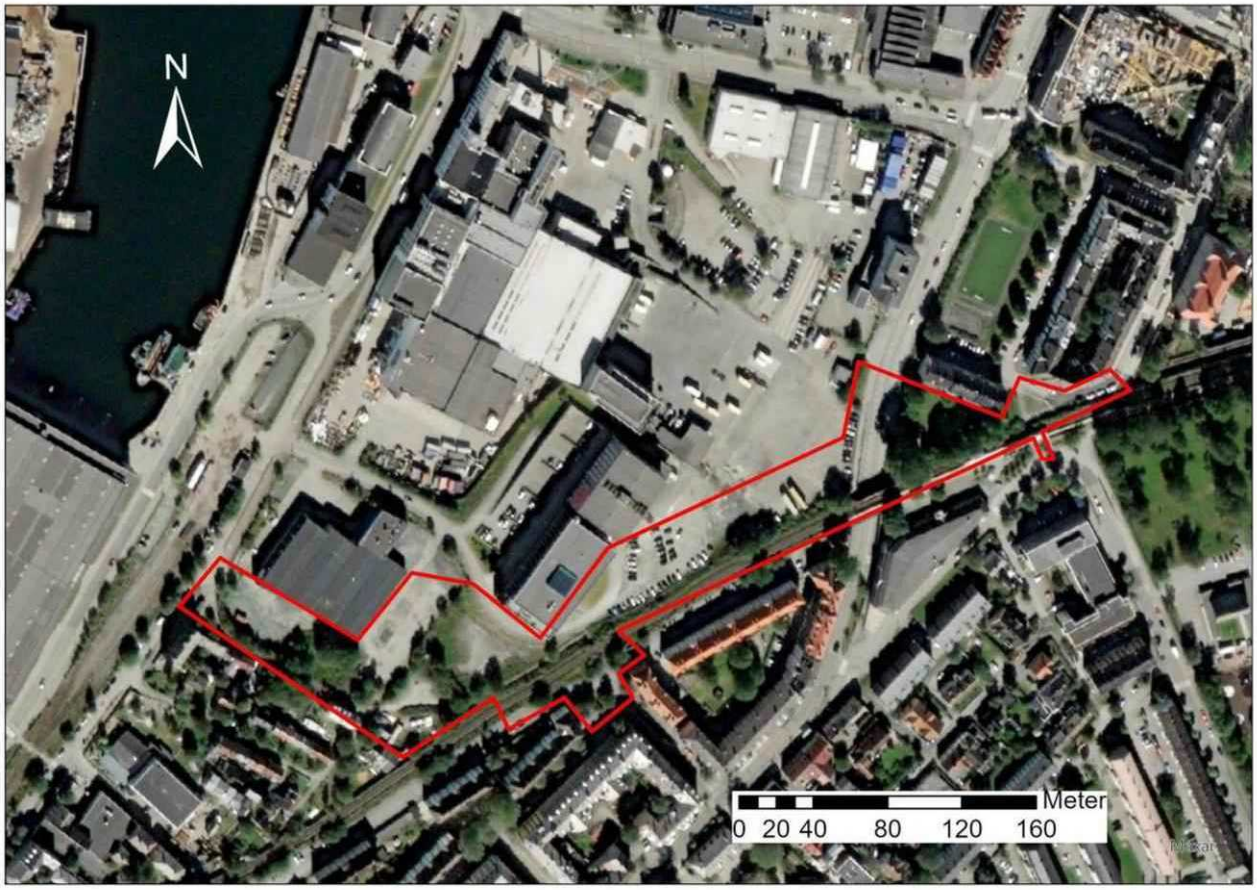
1 Innledning

1.1 Bakgrunn og beliggenhet

Sweco Norge AS har på oppdrag fra Statens vegvesen (SVV), gjennomført en skrivebordsundersøkelse av forurensningssituasjonen (Miljøteknisk grunnundersøkelse fase 1) langs planlagt gang- og sykkelvei på Lilleby, gnr/bnr. 411/192 m.fl. i Trondheim kommune, i forbindelse med at det skal bygges ny gang- og sykkelvei.

Gang- og sykkelvegen skal etableres fra eksisterende sykkelvei ved Lilleby skole i øst, ned til Nordtvedts gate i vest. Traséen er ca. 600 m lang og ligger på nordsiden av jernbanen. Eksisterende kulvert under jernbanen ved Lilleby stasjon skal utbedres. Over Nidarholms gate skal gang- og sykkelvegen gå parallelt med jernbanebrua, med landkar på begge sider av veien. Kart som viser tiltaksområdet, er vist i figur 1.1.

Det blir behov for både utgraving og oppfylling av eksisterende terreng. Det vil også bli behov for graving for etablering av VA-nett. Dette er foreløpig ikke ferdig prosjektert.



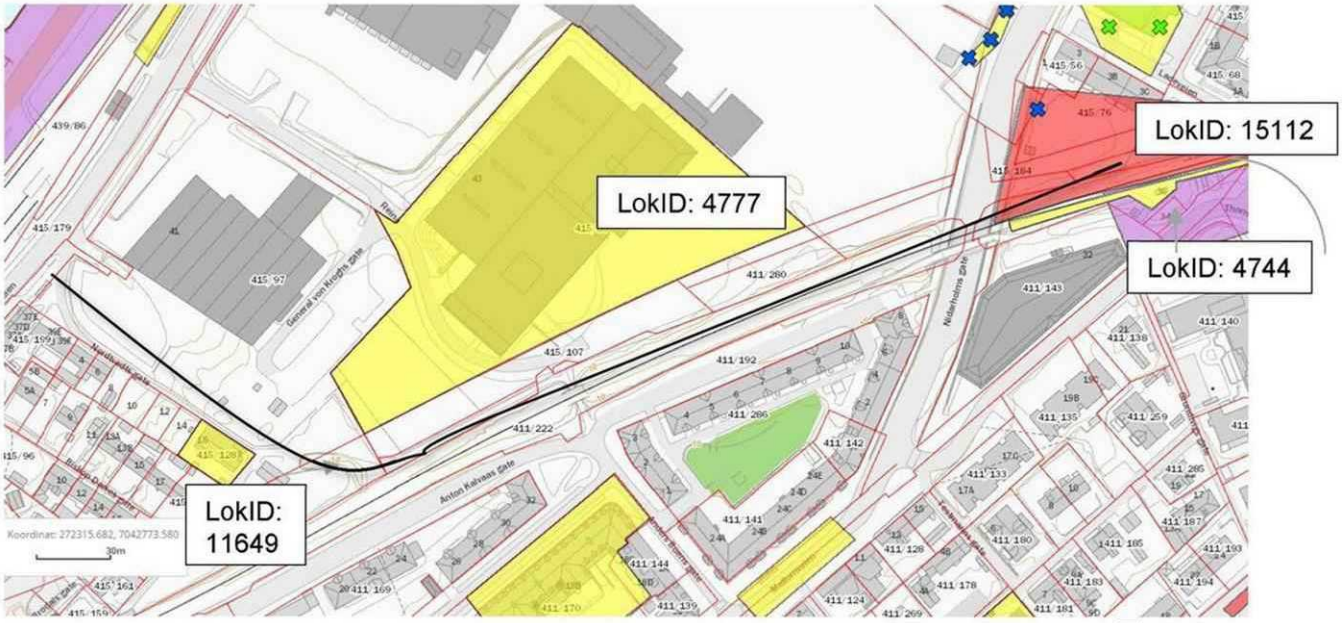
Figur 1.1. Kart som viser tiltaksområdet i rødt. Kilde: Kartverket, Geodata AS.

1.2 Tidligere undersøkelser

1.2.1 Kjemisk forurensing

Det er påvist sterkt forurensede masser på eiendommer som grenser opp mot tiltaksområdet. Det er påvist moderat og lettere forurensede masser i flere punkter inne på tiltaksområdet.

Lokaliteter langs gang- og sykkelruten som er registrert i Grunnforurensningsdatabasen [1], er vist i figur 1.2 og tabell 1.1.



Figur 1.2. Kart som viser lokaliteter registrert i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase, med registrerte lokalitetsnummer [4]. Sort linje viser omtrentlig plassering av planlagt sykkelvei. Målestokken nede til venstre viser 20 m.

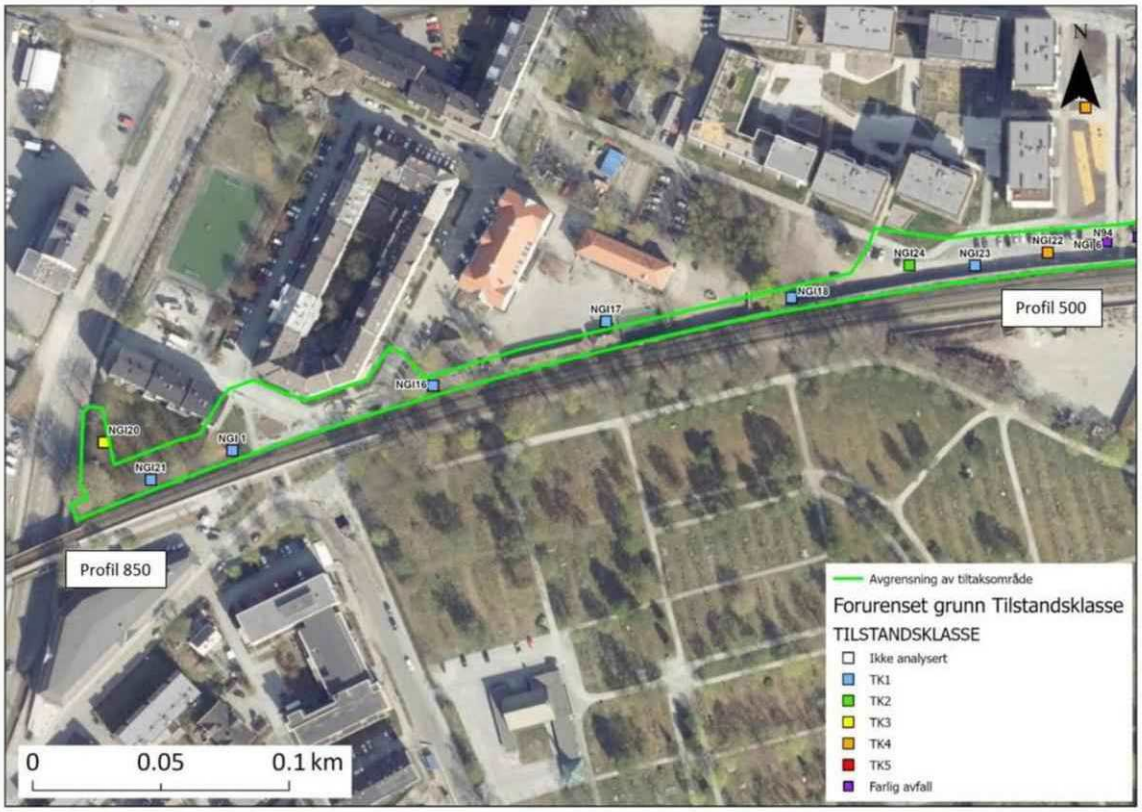
Tabell 1.1: Oversikt over lokaliteter registrert i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase [1].

Navn	LokID	Gnr/bnr.	Høyeste registrerte tilstandsklasse (TK)	Status	Utført av (år)
Lilleby hovedsykkelrute [3]	15112	415/76 415/184	Farlig avfall	Undersøkelser gjennomført: Ikke akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk	NGI (2020)
Reina 8/ Strandveien [4]	4777	415/85	Ikke satt	Avsluttet: Akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk	Rambøll (2021)
Lilleby holdeplass [5]	4744	411/222	Ikke satt	Avsluttet: Akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk	Multiconsult (2011)
Nordtvedts gate 16-18 [6]	11649	411/192 411/128	Ikke satt	Tiltak gjennomført: Akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk	Multiconsult (2018)

Forurensning inne på tiltaksområdet

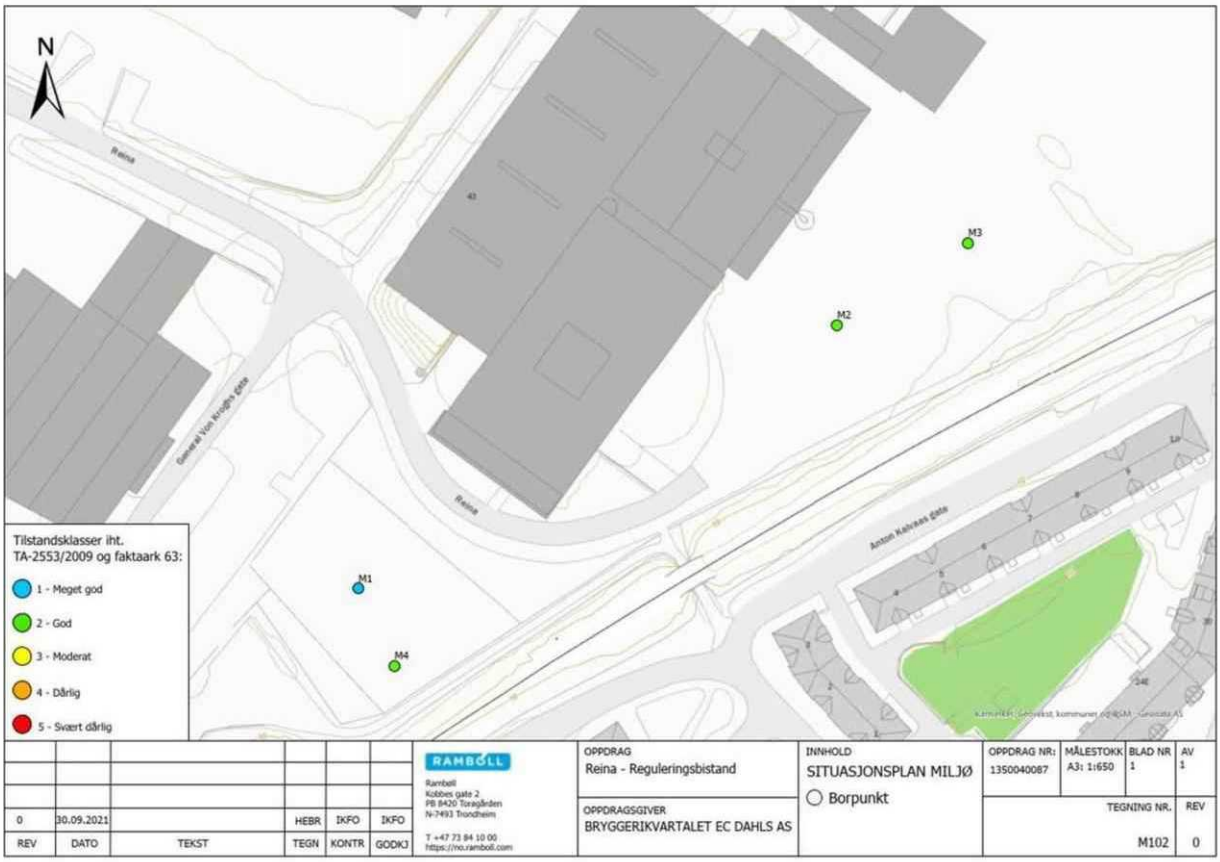
Østre del av tiltaksområdet er registrert i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase [1] og Trondheim kommunes aktsomhetskart for forurenset grunn [2] med LokID 15112 og status «Ikke akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk». Den registrerte lokaliteten er en del av Lilleby hovedsykkelrute som går forbi tidligere Lilleby smelteverk, og det er i dette området de høyeste forurensningene er registrert (Figur 1.3).

Prøvepunktene NGI16, NGI1 og NGI 21 ligger inne på tiltaksområdet. I punktet NGI20 (0-1 m under terreng) er det påvist benzo[a]pyren i tilstandsklasse 3, og bly, sink og PAH_{16} i tilstandsklasse 2. I de to andre prøvepunktene er det kun påvist rene masser [3].



Figur 1.3: Kartet viser prøvepunkter og påvist forurensningsgrad langs gang- og sykkelveien fra Lilleby smelteverk til Lilleby skole. Planlagt sykkeltrasé mot Strandveien starter helt vest, ved profil 850. Kilde: NGI [3]

I forbindelse med utbyggingen av Reina er det utført miljøtekniske grunnundersøkelser i fire punkter på parkeringsplassen innenfor/tilgrensende tiltaksområdet (LokID 4777). I punktene M2-M4 er det påvist PAH og benzo[a]pyren i tilstandsklasse 2. I punkt M1 er det kun påvist rene masser (Figur 1.4) [4].



Figur 1.4: Kartet viser prøvepunkter og påvist forurensningsgrad på parkeringsplassen ved Reina 8. Planlagt sykkeltrasé mot Strandveien vil gå langs sørsiden av bygget og nord for jernbanen, og svinge nordover mot Strandveien helt vest i kartet. Kilde: Rambøll [4].

1.2.2 Biologisk forurensning

Det er registrert en observasjon av en rødlistet plante i Artskart fra Artsdatabanken; Kornvalmue (LO - lav risiko) ble registrert på jernbanebrua over Nidarholmsgate i 2015 [7].

Det er ikke kjent om det er utført biologisk kartlegging av området.

2 Vurdering og konklusjon

Det er påvist forurensede masser innenfor tiltaksområdet. I henhold til forurensningsforskriften § 2 skal det dermed utarbeides tiltaksplan for forurenset grunn. Det må også utføres miljøtekniske grunnundersøkelser som minimum tilfredsstiller kravene til prøvetetthet iht. Miljødirektoratets veileder TA-2553 [8].

Det aktuelle området har en arealbruk tilsvarende «sentrumsområder» i tabell 2.1. Det vil si at alle masser med konsentrasjoner i tilstandsklasse 3 eller lavere er akseptert til gjenbruk på eiendommen. Forurensning i tilstandsklasse 4 eller 5 kan aksepteres i masser dypere enn 1 meter dersom det etter en risikovurdering med tanke på spredning av forurensningen til nærliggende resipienter kan dokumenteres at risikoen er akseptabel.

Sweco anbefaler at grunnundersøkelsene gjennomføres etter at plasseringen av sykkeltraséen er endelig fastsatt, og at man deretter utarbeider en tiltaksplan. Tiltaksplanen må være godkjent av Trondheim kommune før oppstart av anleggsarbeidene.

Tabell 2.1. Aksepterte tilstandsklasser i henhold til arealbruk (s = spredning, h= helse). Tabellen er hentet fra TA-2553 [8].

Arealbruk	Toppjord (< 1 m)	Dypere jord (> 1 m)
Boligområder, barnehager og skoler	2 eller lavere	3 eller lavere 4 etter risikovurdering (s)
Sentrumsområder, kontorer og parkeringsarealer	3 eller lavere	3 eller lavere 4 etter risikovurdering (s) 5 etter risikovurdering (h og s)
Industri og trafikk	3 eller lavere 4 etter risikovurdering (s)	3 eller lavere 4 etter risikovurdering (s) 5 etter risikovurdering (h og s)

3 Referanser

[1] Miljødirektoratet: Grunnforurensningsdatabasen (https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/)

[2] Trondheim kommune: Aktsomhetskart forurenset grunn (https://kart5.nois.no/trondheim/Content/Main.aspx?layout=trondheim&time=637885649716364753&vwr=asv)

[3] NGI 2020: 20200384-02-R Hovedsykkelrute Lilleby Tiltaksplan for forurenset grunn, dato 07.07.2020

[4] Rambøll 2021: M-not-001 Reina – reguleringsbistand Miljøtekniske grunnundersøkelser

[5] Multiconsult 2011: Strandveien 43, Trondheim kommune tiltaksplan

[6] Multiconsult 2018: Nordtvedtsgate 16/18 Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn

[7] Artsdatabanken: Artskart (https://artskart.artsdatabanken.no)

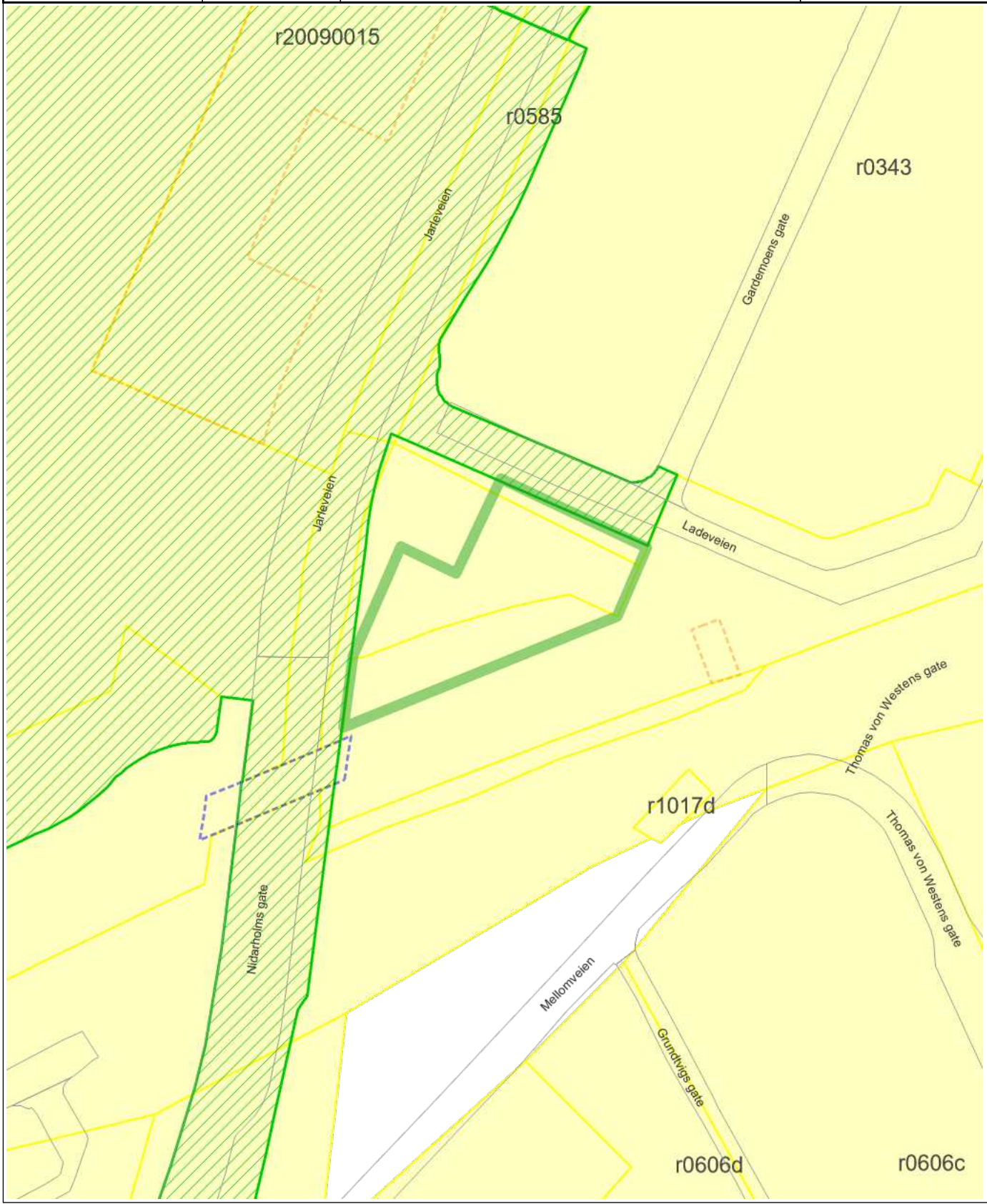
[8] TA 2553/2009 Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Ladeveien 1B 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Riksveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

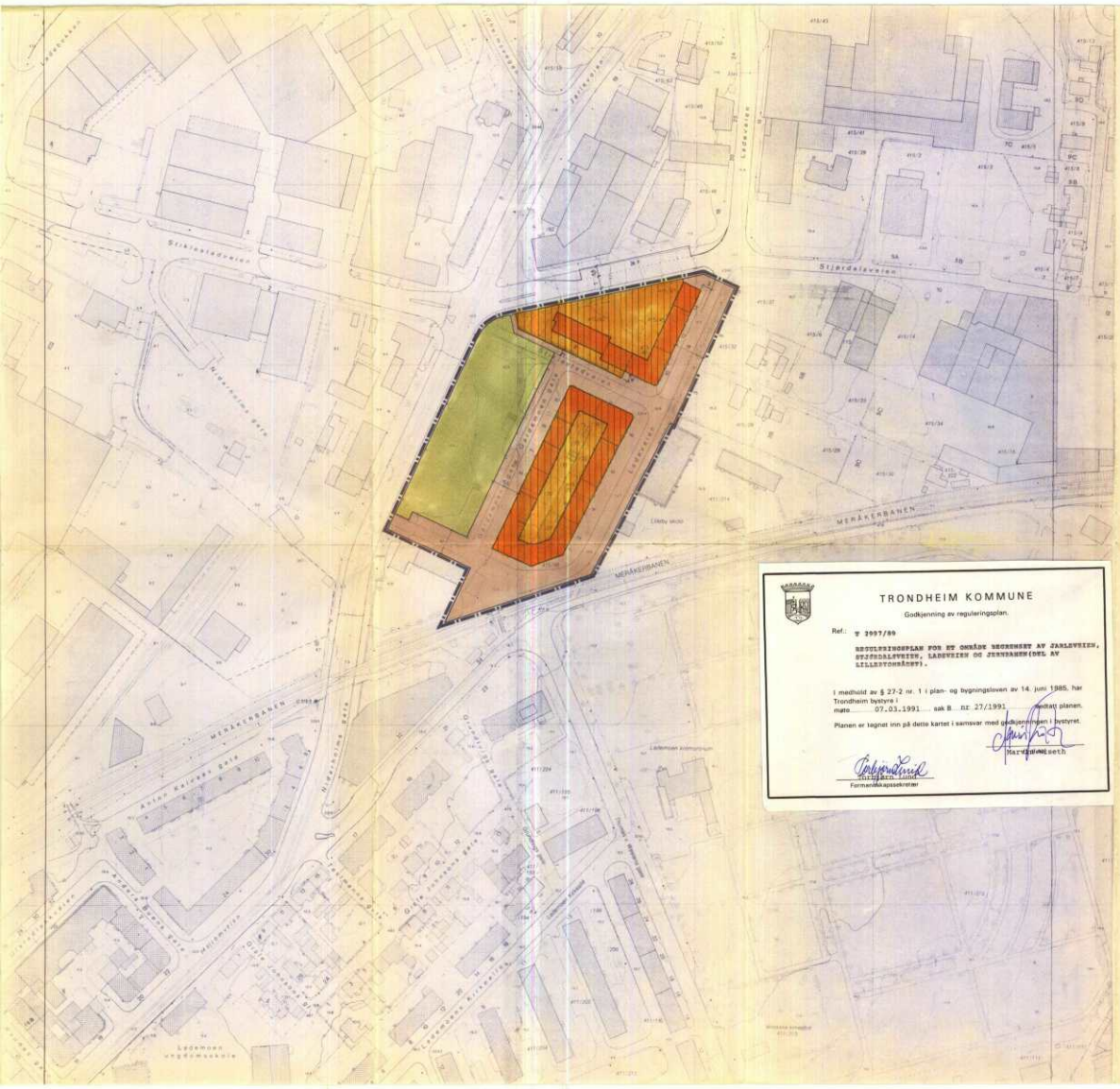
Privatveg gatenavn .


RpOmråde vedtatt - over bakkenivå

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



TEGNFORKLARING

JFR. PLAN – OG BYGNINGSLOVENS § 25

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U = < 0,20
- BOLIGER U = > 0,20
- FORRETNINGER, KONTORER
- INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- BYGNINGER MED ALMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
  - kjørebane (inkl. skulder)
  - trafikkdeler, snøopplag, skjæring/fylling, annet
- PARKERINGSPLASSER
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøopplag o.l.)
- JERNBANE, SPORVEG
- GATETUN

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- HØGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARINGSOMRÅDE
- FRILUFTSOMRÅDE
- PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
- FRISIKTSONE VED VEG

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL, GÅRDSPLASS, ANNET

8. FORNYELSESOMRÅDER

- TETTBEBYGGELSE SOM SKAL FORNYES

ANNET

- VANN
- GB PLANLAGTE BOLIGER
- ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSYMBOLER

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert eksisterende tomtegrense
- regulert senterlinje veg
- anvisning av avkjørsel

Tillatt etasjetall angis med tall på planen

N

Reguleringsplan for et område begrenset av Jarleveien, Stjørdalsveien, Ladeveien og jernbanen.

ARKITEKT – PLANLEGGER
TELEFON: 53 40 08
DRONNINGENS GT. 41
7012 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVD. PLANKONTORET
10. mars 1992

SAKSBEHANDLING:

Nr.	Dato	
1.	26.08.90	Bygningsrådet
2.	03.09.90-04.10.90	Offentlig ettersyn
3.	18.12.90	Bygningsrådet

ENDRET:

Nr.	DATO	Sign.

0 10 20 30 40 50 M
ENHOLDSTANGE 1M

MÅLESTOKK: 1 : 1000

REGULERINGSPLAN nr. 343

TEGNING

Endring nr.

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan.

Ref.: T 2097/89

REGULERINGSPLAN FOR EN OMRÅDE BEGRENSET AV JARLEVEIEN, STJØRDALSVEIEN, LADEVEIEN OG JERNBANEN (DEL AV LILLESTOMRÅDET).

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i møte 07.03.1991 sak B nr. 27/1991 vedtatt planen.

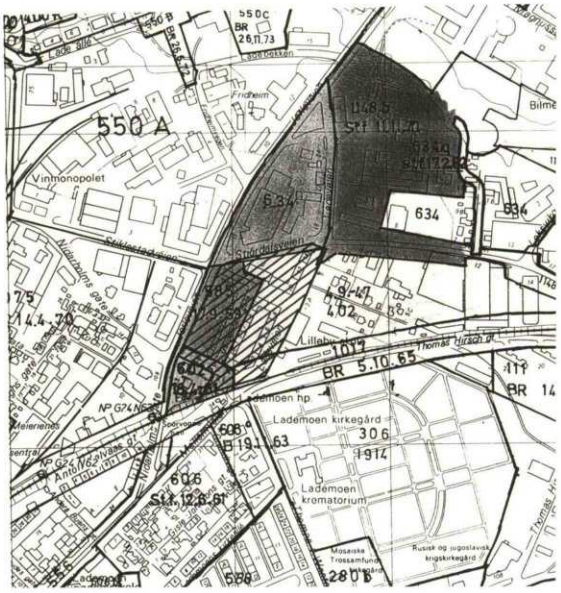
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Marit Arnstad
Ordfører

Torbjørn Lund
Formannskapssekretær

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1:5000

0 50 100 150 200 250 M



TRONDHEIM KOMMUNE R343

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

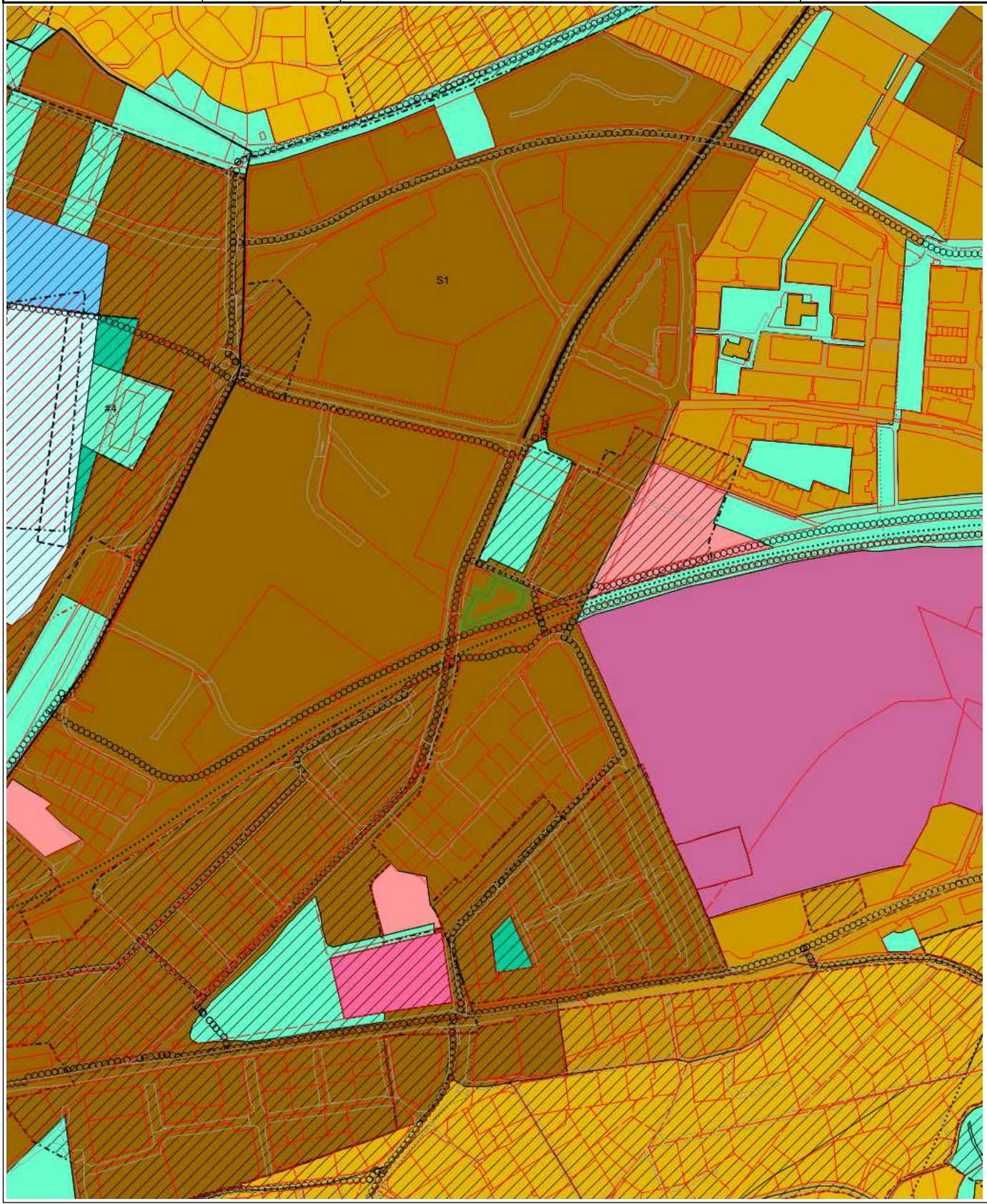
ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
402	04.09.47 Industriområdet nord for Meråkerbanen.
585	17.09.59 Reguleringsplan for kvartalet Jarleveien - Stiklestadveien - Gardemoen gate - eiendommen Fagervang.
602	18.04.61 Omregulering av eiendommen Fagervang m. fl. fra industriområde til boligområde.
634	21.02.63 Reguleringsplan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

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Ladeveien 1B 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

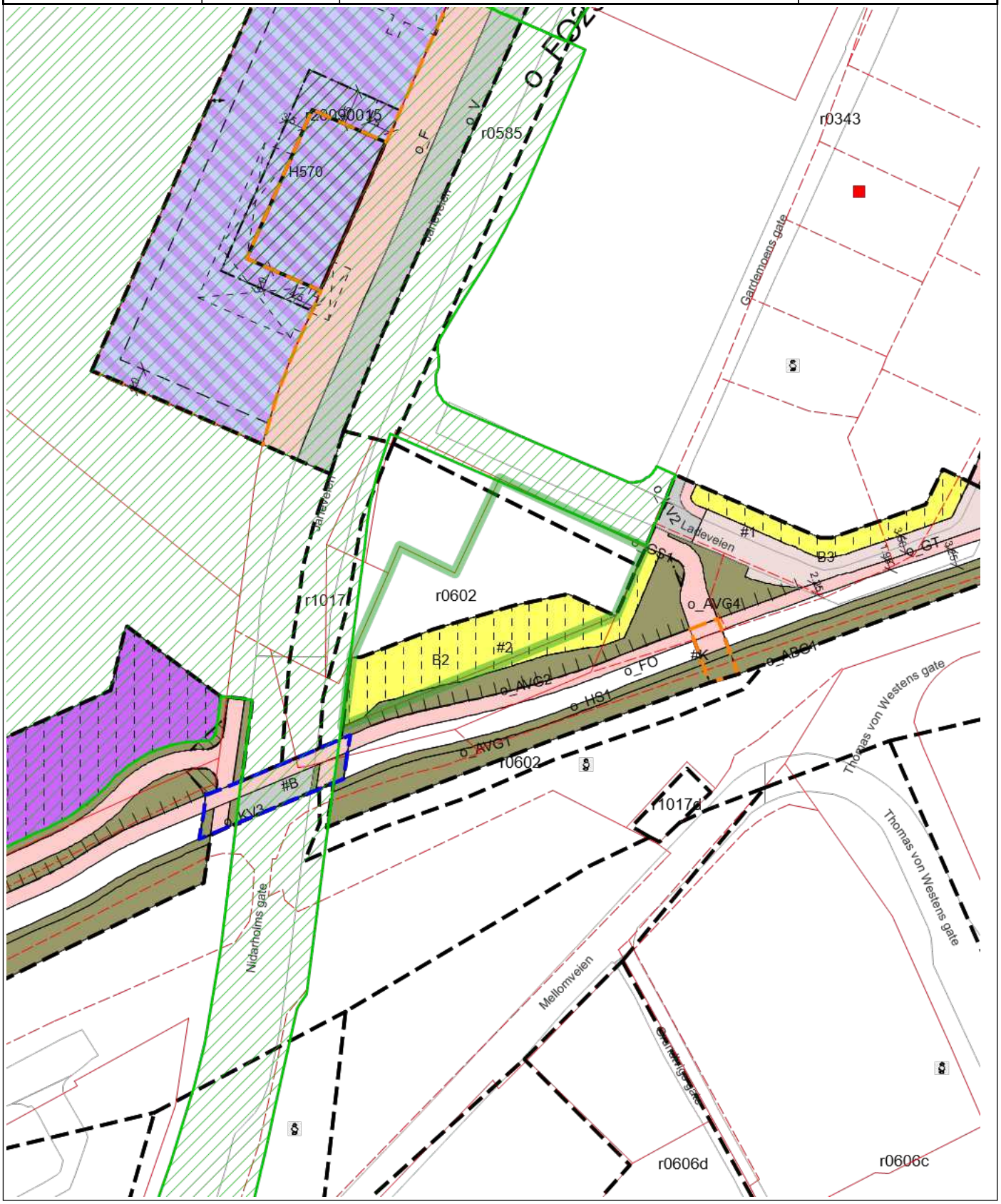
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon
- Bestemmelsesområde #4 Sjøbad Strandveikaia
- Bestemmelseområde #12 Bynaturpark
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Jernbane - tunell
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Ferdsel

Trondheim

Reguleringsplaner

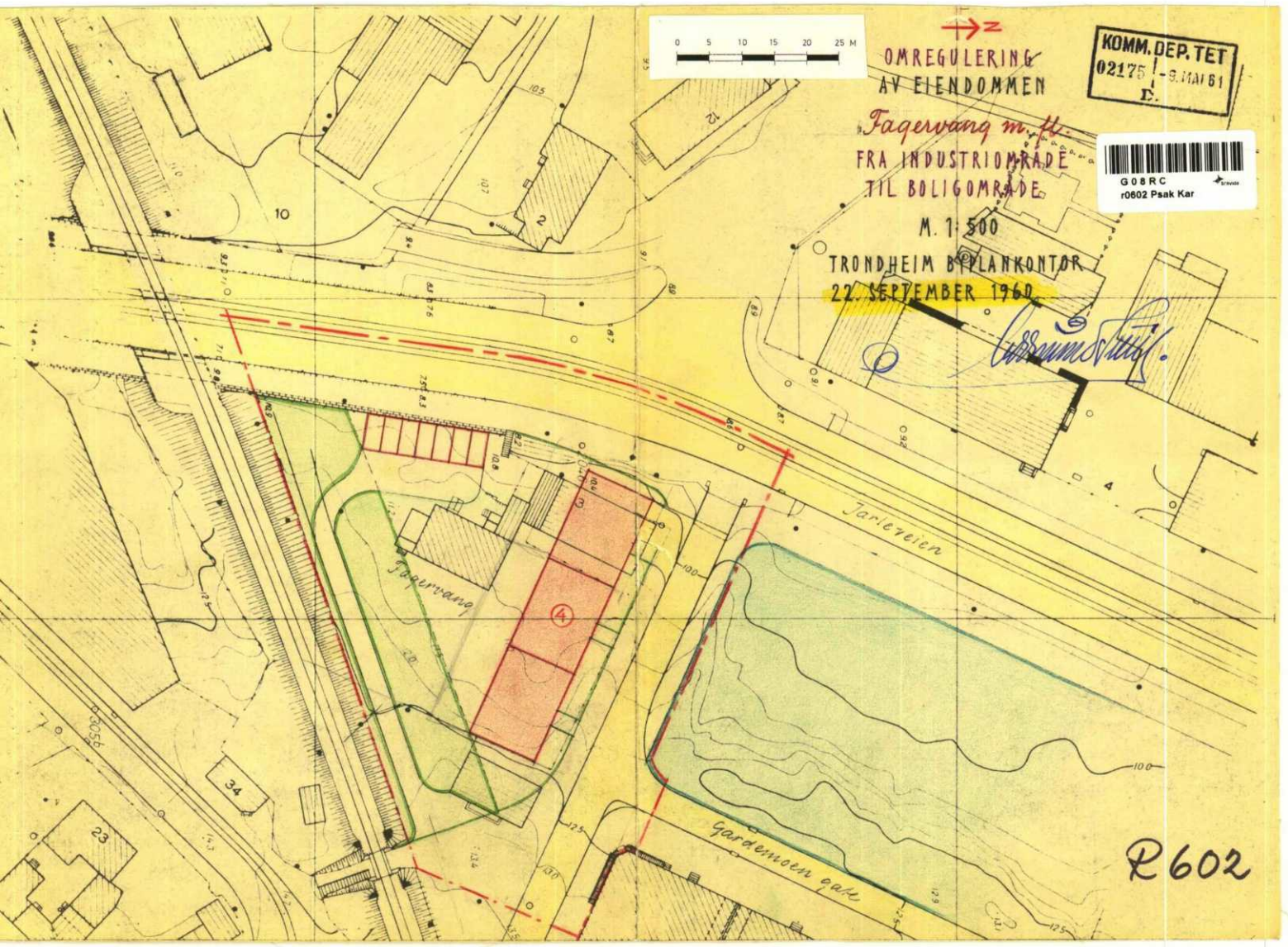
Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Ladeveien 1B 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Riksveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Fortau
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støttemur
- Bru
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Industri
- Forretning/Kontor
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Annen banegrunn - grøntanlegg
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringshus/-anlegg



G08RC
r0602 Psak Kar

J.nr. 2175/61 D
Km/AN

ENDRET REGULERING AV FAGERVANG M.FL. TRONDHEIM

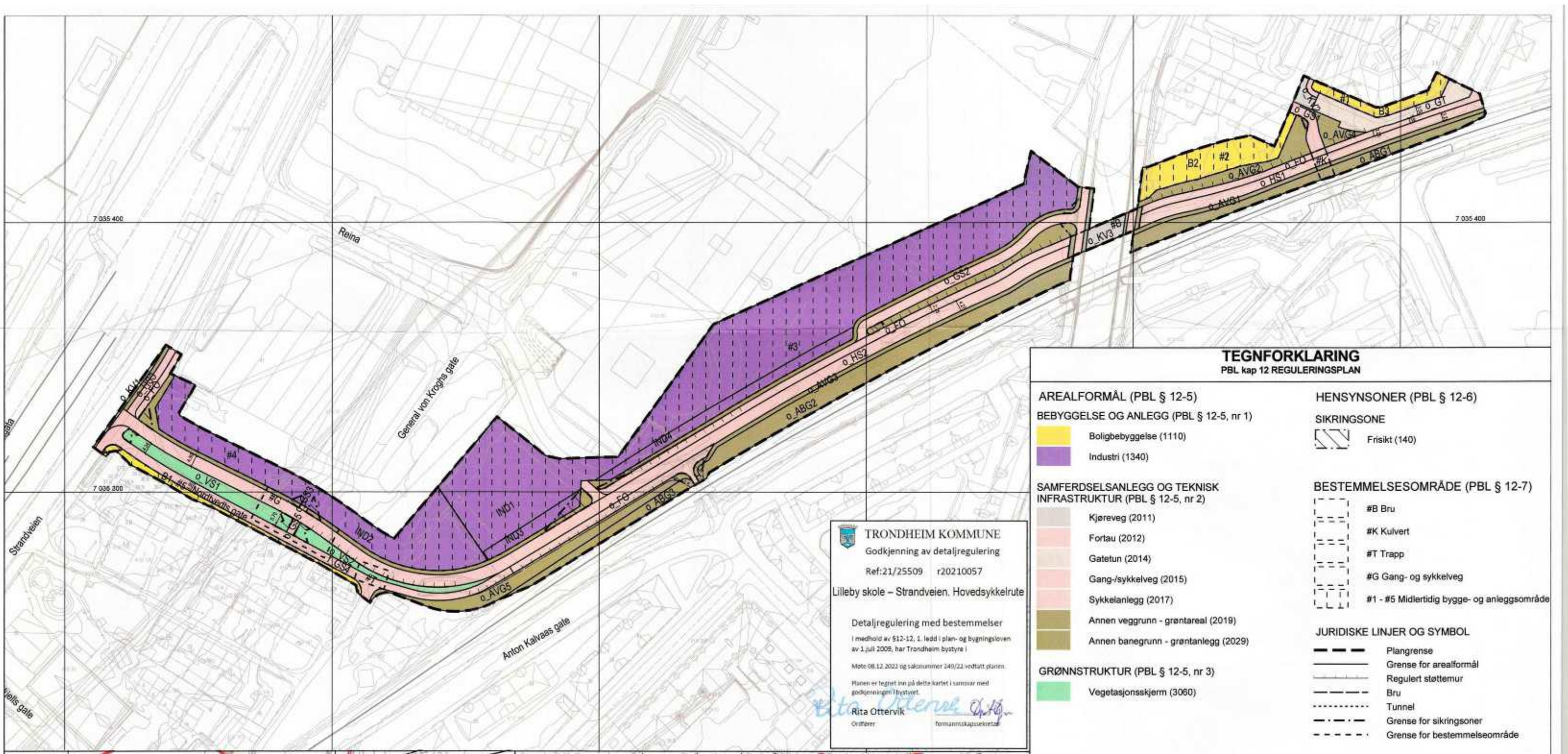
I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 18. april 1961 til fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av kommunestyret i møte den 23. februar 1961.

Kommunal- og arbeidsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo den 18. mai 1961

E. Schulze

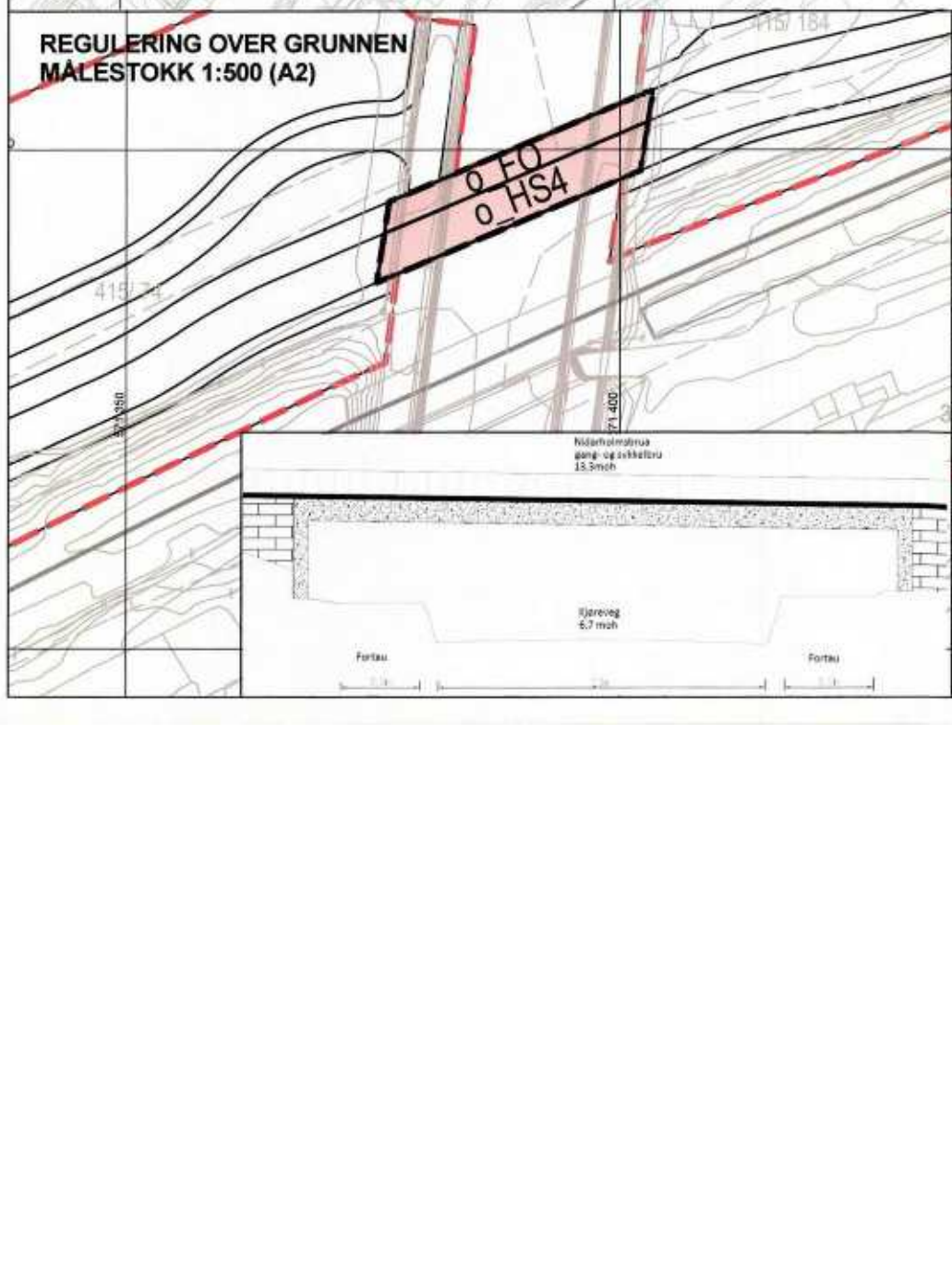
Bygn.kontorets
kontroll-l.nr.
145/64



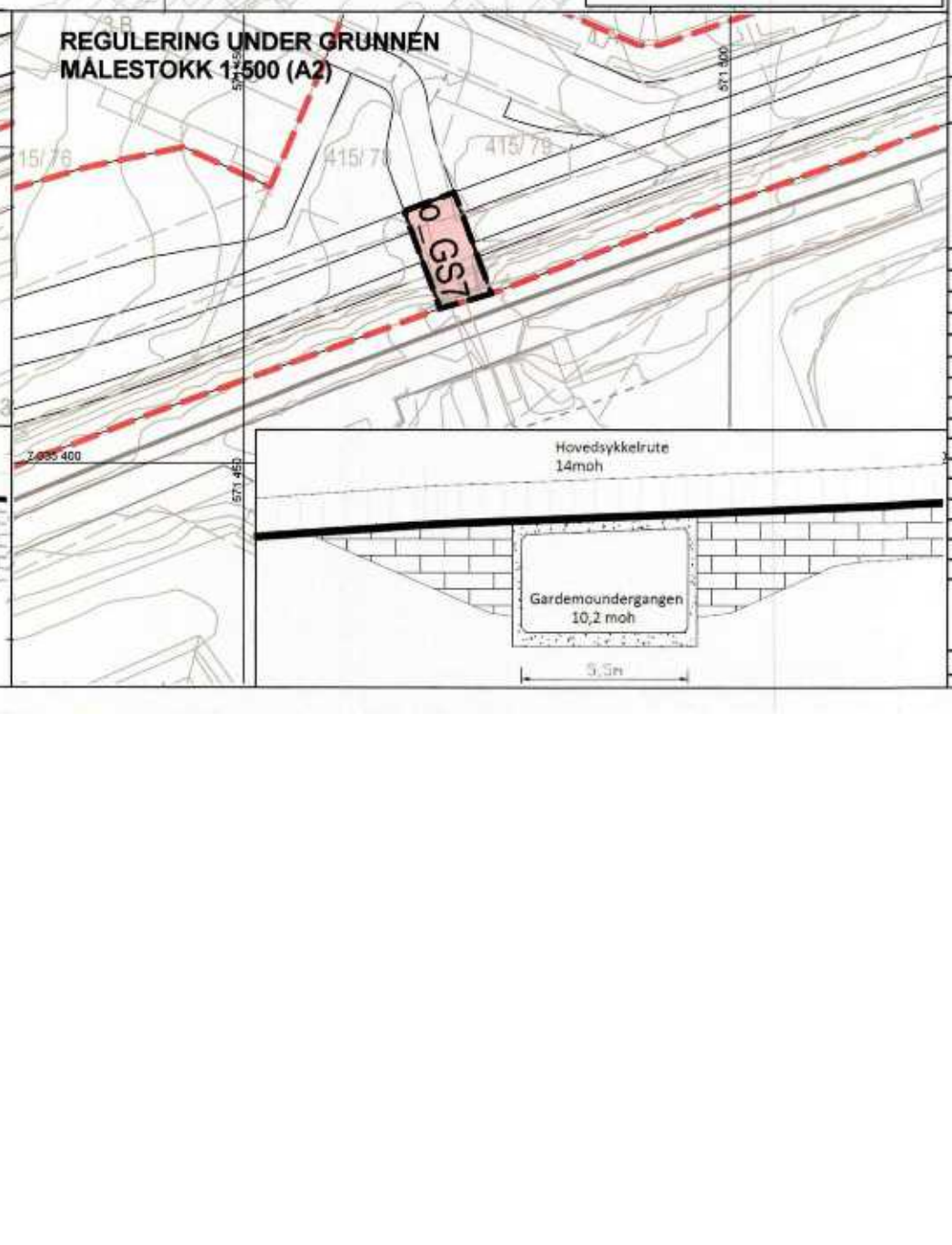
TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av detaljregulering
Ref:21/25509 r20210057
Lilleby skole – Strandveien. Hovedsykkelrute

Detaljregulering med bestemmelser
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i
Møte 08.12.2022 og saksnummer 249/22 vedtatt planen.
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.
Rita Ottervik
Ordfører formannskapssekretær

REGULERING OVER GRUNNEN
MÅLESTOKK 1:500 (A2)



REGULERING UNDER GRUNNEN
MÅLESTOKK 1:500 (A2)



TEGNFORKLARING
PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)
- Boligbebyggelse (1110)
- Industri (1340)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gatetun (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Sykkelanlegg (2017)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Annen banegrunn - grøntanlegg (2029)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)
- Vegetasjonsskjerm (3060)

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

SIKRINGSONE
- Frisikt (140)

BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL § 12-7)
- #B Bru
- #K Kulvert
- #T Trapp
- #G Gang- og sykkelveg
- #1 - #5 Midlertidig bygge- og anleggsområde

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Regulert støttemur
- Bru
- Tunnel
- Grense for sikringsoner
- Grense for bestemmelseområde

Illustrasjonslinjer:
- Plangrense på grunnen

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000
Kartutrekk pr dato: oktober 2022
Kilde: Trondheim kommune
Ekvidistanse 1m
0 10 20 30 40 50 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Lilleby skole – Strandveien. Hovedsykkelrute

Målestokk
1:1000 (A2)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Revisjon	14.09.2022				
Til sluttbehandling	12.10.2022	BM/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	26.11.2021	EL
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	03.11.2022	
Behandlet i areal- og samferdselskomiteen	23.11.2022	
Godkjent i bystyret	08.12.2022	
Kunngjøringsdato	14.01.2023	

Forslagsstiller: Statens vegvesen
Utarbeidet av: SWECO
Dato: 01.06.2022
Reguleringsplannr: r20210057
Kommunens saksnr: 21/25509

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT
08. MAR 84 04676
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

DAGBOKFØRT
12. OKT 84 20368
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 415	Bnr. 76	Fnr. FAGERVANG	Kommune Trondheim
2. Eier	Navn: Borettslaget Jarleveien 3 A/L			Fødselsdato (dag, mnd., år):
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [x] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	1/16	21		
2	B	1/16	22		
3	B	1/16	23		
4	B	1/16	24		
5	B	1/16	24		
6	B	1/16	26		
7	B	1/16	27		
8	B	1/16	28		
9	B	1/16	29		
10	B	1/16	30		
11	B	1/16	31		
12	B	1/16	32		
13	B	1/16	33		
14	B	1/16	34		
15	B	1/16	35		
16	B	1/16	36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		16/16	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

BORETT... UNDER AVVIKLING
...VEIEN ...

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	

FORMANN
Dagrun Paulsen

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Carl Fredrik [illegible]ek, Olav Tryggvasons gt. 21, 7010 TRONDHEIM, Tlf. [illegible]		

Dokumentet er nektet tinglyst jfr. melding om tinglysningsnekting med begrunnelse av d.d.
Trondheim Byskriverembete 13.8.84

DAGBOKFØRT
08 MAR 84 04076
BYSKRIVEREMBETET

Tinglysingsstempel

Dokumentavgift kr. 750,-

DAGBOKFØRT
11 NOV 85 29308
BYSKRIVEREN I TRONDHEIM

Skjøte

Overdragelse av eierseksjon (bolig)

(Utfylles med gjenpart på tinglysingspapir)

UNDERTEGNEDE

Selgers navn	Fødselsnummer
Borettslaget Jarleveien 3 A/L	

SKJØTER OG OVERDRAR TIL

Kjøpers navn	Fødselsnummer
Otto Utheim	171124 [redacted]

EIERSEKSJONEN(E)

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune
415	76	16	Trondheim

Kjøpesummen kr. ..... 15.700,- ..... er oppgjort som avtalt

Sett kryss!

[X] Jeg er ugift

[ ] Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er den annen ektefelles eller begges ervervsvirke knyttet til seksjonen.

Trondheim — Sted — 13.3.85 — Dato

Kjell Roar Berg — Selgers (hjemmelsinnehavers) underskrift — Ektefelles underskrift

(Ektefellen skriver under dersom seksjonen er felles bolig eller hans/hennes eller begges ervervsvirke er knyttet til denne, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1 §§ 14 og 24 a.)

Dokumentet er undertegnet i mitt/vårt nærvær. Underskriveren(e) er myndig(e).
Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Carl Fredrik Hestbek
Olav Trygvasons gt. 21
7000 TRONDHEIM
Tlf. 07-51 16 96 - 51 16 97

Vitnes underskrift

Johan Vigdal
statsaut. eiendomsmegler

Vitnes underskrift

KJØPERS/ERVERVERS ERKLÆRING

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7:

"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Trondheim — Sted — Dato

Kjøpers/erververs underskrift

DOKUMENTET RETURNERES TIL

Navn	Telefon
Advokat Carl Fredrik Hestbek	
Adresse: Olav Trygvasons gt. 21, 7000 TRONDHEIM, Tlf. 07-51 16 96 - 51 16 97	Postnr. og poststed

A.S. EIENDOMSMEGLING SPAREBANKEN MIDT-NORGE

Vi bekrefter at nærværende gjenpart er identisk med originalen.
A.S. EIENDOMSMEGLING SPAREBANKEN MIDT-NORGE

Nr. 3033 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Skjøtningen er ledd i oppløsningen av Jarleveien 3 B/L.
Pliktig medlemsskap for nåværende og senere eiere i
~~Saxkx~~ Sameiet Jarleveien 3.

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 1 B, 7066 Trondheim
Gnr. 415, Bnr. 76, Snr. 16, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260128

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Christopher Haugsdal

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 466 50 007

E-post: Christopher.haugsdal@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.
