PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

JARLEVEIEN 3B

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251168

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mathias Cudrio	Adelene Stenkløv

Gateadresse
Jarleveien 3B

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7066

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Overflateskade gulvbelegg på bad. Sveises av sertifisert firma, som også har lagt gulvbelegget originalt.

Document reference: 164251168

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Forrige eier oppgraderte til nye vannrør i plast og opplegg for servant, dusj, vaskemaskin, rørskap, nytt toalett, våtromsbelegg gulv. Nye varmekabler og lys. Gjort kun av faglærte
Arbeid utført av	Ole Sivertsen VVS, Maleteknikk AS, Gerhardsen elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornying av avløp for hele sameiet i 2024.
Arbeid utført av	Aqua rørfornying AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Forrige eier oppgraderte til nye sikringsautomater. Ny installasjon i hele leiligheten.
Arbeid utført av	Gerhardsen elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251168

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Forrige eier opplyste om arbeid med tetting og utbedring av sjikt mellom terrasse og leiligheter. Nye beslag, nye takrenner med større kapasitet til å ta unna regnvann
Arbeid utført av	Reco Bygg, Olaf Hansen blikkenslager

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Da forrige eier sagde ut veggen mellom stue og kjøkken ble det omsøkt til Trondheim kommune pga endring i bærevegg

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Søknad ble levert av Norconsult, tiltak ble utført av Veidekke. Godkjent av Trondheim kommune

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Statens Vegvesen og miljøpakken har varslet oppstart av regulering med sikte på forlengelse av ekspressykkelvei langs jernbanen. Adresseendring av eiendommen fra Jarleveien 3B til Ladeveien 1B fra 01.11.25

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251168

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164251168

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adelene Stenkløv	8feed26b7ea953b40c39 89e4eda810e6dce8e41e	19.11.2025 20:19:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Cudrio	396fb9e8c2dc7c557647a 4ebee4c7cd12b470532	19.11.2025 20:18:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251168

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Ladeveien 1b , 7066 TRONDHEIM

TRONDHEIM kommune

gnr. 415, bnr. 76, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 18.11.2025 **Rapportdato:** 26.11.2025 **Oppdragsnr.:** 19028-1265 **Referansenummer:** WW2106

Autorisert foretak: Aktiva Bygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ståle Myhren

ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Aktiva Bygg AS

Aktiva EiendomsTakst, en avd i Aktiva Bygg AS

Rapportansvarlig

Ståle Myhren
Uavhengig Takstingeniør
post@aktiva-takst.no
959 61 900

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet er i tredje etasje i lavblokk. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med fasadeplater. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Det er etablert 2 balkonger den største er utenfor stue og vestvendt.

Leiligheten er oppgradert de senere of framstår i god stand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Ingen avvik under dette avsnittet

INNVENDIG Gå til side

Ingen avvik under dette avsnittet

VÅTROM Gå til side

Tg2 - Gulv:

Fall mot sluket
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning i et mindre område i våtsone. Avviket har liten eller ingen vesentlig teknisk betydning utover at det blir stående vann på vinylbelegg etter bruk.

Tg2 - Sluk

Fukt i gulv rundt sluket.
Det registreres høyere fukt i et område innenfor 60-90 cm fra sluket. Årsak til dette kan være at damp/vann i sluket trekker inn i gulvbelegget eller under gulv belegget.
Det er ikke registrert at avviket har konsekvens, det er uklart om avviket vil ha konsekvens. Undersøkelse anbefales.

KJØKKEN Gå til side

Tg2 Ventilator

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Hvis det er mulig anbefales det etablert avtrekk eller naturlig ventilasjon ut vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ingen avvik under dette avsnittet

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ikke vurdert

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

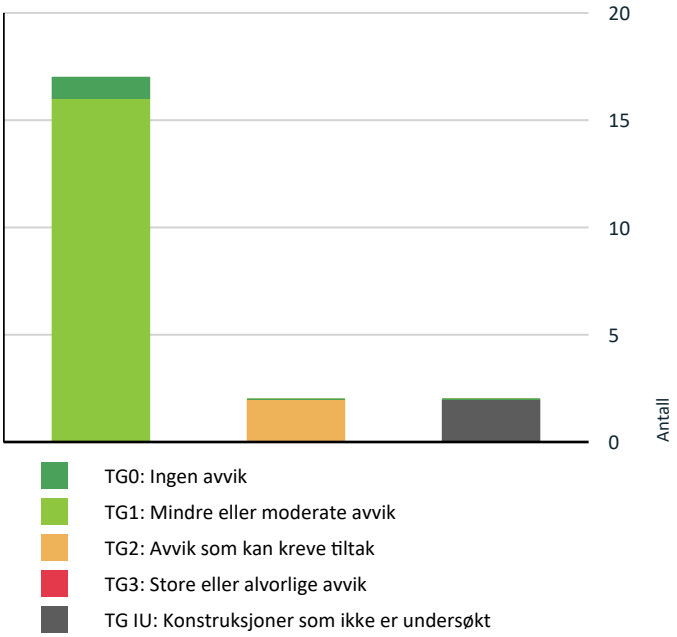
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
!	**Våtrom > 3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Boligen varmes opp ved elektriske ovner, på baderommet er det varmekabler i gulvet. Ventilasjon er naturlig avtrekk med unntak av ventilasjon fra baderom.
Vinduer og dører er av nyere årgang.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1963

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Oppgradering av bad: Forrige eier oppgraderte til nye vannrør i plast og opplegg for servant, dusj, vaskemaskin, rørskap, nytt toalett, våtromsbelegg gulv. Nye varmekabler og lys
2024	Modernisering	Rørfornying av avløpsrør fram til sluk.
2021	Modernisering	Nytt sikrings skap. Nytt el anlegg i store deler av leiligheten
	Modernisering	Forrige eier opplyste om arbeid med tetting og utbedring av sjikt mellom terrasse og leiligheter. Nye beslag, nye takrenner med større kapasitet til å ta unna regnvann
	Modernisering	Da forrige eier sagde ut veggen mellom stue og kjøkken ble det omsøkt til Trondheim kommune pga endring i bærevegg

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har tolags isolerglassvinduer i tre. Det er utført funksjonsprøving og visuell kontroll av alle vinduer. Det er ikke registrert avvik utover forventet aldringsslitasje.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hovedinngangsdør i tre med brannklasse EI30 og lyddempende kvalitet. Terrassedør i tre med glassfelt.
Kontroll er foretatt visuelt og funksjonsmessig, og det er ikke registrert avvik.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er utkraget i forhold til bygningslivet og består av betong. Det er lagt terrassedekke på gulvet, og rekkverket er av metall og fasadeplater. Konstruksjonen har avrenning med renner og nedløp.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Det er laminatparkett på gulvene, malte plater/malt betong på veggene og malt betong i himlingen. Ved visuell kontroll i møblert leilighet er det registrert 1-2 hakk i laminatparketten. Tilstandsgrad settes allikevel til 1.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mot underliggende bebodd etasje.
Etasje-skillet mellom etasjer er i betong. For å måle retthet er det foretatt nivellering i stue i begge retninger. Det ble ikke registrert avvik utover krav i gjeldende tekniske forskrift.

TG IU Pipe og ildsted

Pipe er ikke vurdert. Det er ikke ildsted i boligen

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er malte glatte. Det er foretatt funksjonsprøving, og visuell kontroll. Dørene fungerer som forutsatt, og er i god stand.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er malt betong/malte plater, det er malt innvendig tak. Det ble foretatt søk med fukt måler på erfaringsmessig utsatte områder. Indikasjon fukt/utetthet er ikke registrert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er lagt vinylbelegg på gulvet. På gulvets overflate er det undersøkt om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Høydeforskjell og fall mot sluk tilfredsstiller gjeldende krav målt fra døren

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er avvik:

Det anmerkes at et område i våtsonen har mindre fall enn kravene i forskriften. Etter bruk blir det stående noe vann i dette området.

Det registreres høyere fukt i et område i gulvet innenfor 60-90 cm fra sluket. Årsak til dette kan være at damp/vann i sluket trekker inn i gulvbelegget eller under gulv belegget.

Konsekvens/tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fall i gulv:
Avviket har liten eller ingen vesentlig teknisk betydning utover at det blir stående vann på vinylbelegg etter bruk.

Fukt i gulv rundt sluket.
Det er ikke registrert at avviket har konsekvens, men fukt kan over tid tære på vinyl eller lim.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I Sluket er det sett etter tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt og utettheter. Synlige avvik er ikke registrert. (Dette punktet må ses i sammenheng meg Overflate gulv)

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Montert utstyr er: Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjvegger. På sanitærutstyret er det sett etter riss, sprekker, svelling og merker fra av-drypp eller funksjonsfeil. I tillegg til visuell kontroll er det foretatt en enkel funksjonsprøving. Utstyret framstår i god stand.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen er mekanisk avtrekk . Det er spalte under dør for økt sirkulasjon. Dette er en god løsning.

3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Omsluttende vegger og gulv-bjelkelag er av betong. Det foretas ikke hulltaking når vegger og gulvbjelke lag er i betong.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Monterte hvitevarer på kjøkken er Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonsplatetopp og vinskap. Ved hjelp av fuktmåler er det sett etter tegn på skadelig fukt ved kjøleskap, oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner. Det er ikke registrert høye fuktverdier. Innredningen er på enkel måte funksjons prøvet og vurderes å være i god stand.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

I kjøkken må det være tiltak som sikrer tilfredsstillende ventilasjon, tilfredsstillende ventilasjon vil være ved ventilator med separat forsert avtrekkskanal. Hvis ventilator har kullfilter, skal det være annen forsert avtrekkskanal i umiddelbar nærhet av forurensnings sted (koketopp)

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det anbefales undersøkt om det er mulig å etablere avtrekk via veggventil på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Det er rør-i-rør-system. Det er foretatt undersøkelse av om fordelerskapet er tilgjengelig, og at lekkasjevann ledes til sluk. Det anmerkes noe uklar merking av vannrørene. Utover dette er det ikke registrert avvik. Bygningsdelen vurderes til tilstandsgrad 1, da avviket anses som marginalt.

TG 1 Avløpsrør

Synlig del av avløpet på kjøkken og bad er av plast, mens hoveddelen av anlegget er av støpejern. Det er foretatt visuell kontroll fra kjeller og innvendig i leiligheten. Synlige avvik er ikke registrert. Det tas forbehold om at kun mindre deler av anlegget er synlig.

Det opplyses at det i løpet av det siste året er utført rørfornying av avløpsrørene. Dette foregår ved at det trekkes nye rør innvendig i eksisterende avløpsledninger, noe som gir en vesentlig forlengelse av rørenes levetid. Det er foretatt funksjonsprøving ved tapping på flere steder samtidig, og funksjonen vurderes å være god.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon fra tørre rom, dette vurderes som tilfredstillende til dagens konstruksjon og bruksbelastning.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er montert i benkeskap, og har en kapasitet på ca. 100 liter. Berederen er fra 2021. Ekspansjonssikring er koblet via slange til avløpsrør under oppvaskkum. Det er montert vannstoppsystem til varmtvannsberederen. Dette er et anlegg som reduserer faren for skade ved en eventuell lekkasje fra berederen.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1963 Leiligheten er betydelig oppgradert i 2021, hvor blandt annet kjøkken, bad og innvendige overflater er fornyet.
   I den forbindelse ble sikrings skap, brytere og stikk kontakter er byttet. Det kan være noe kabling og komponenter som er fra byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

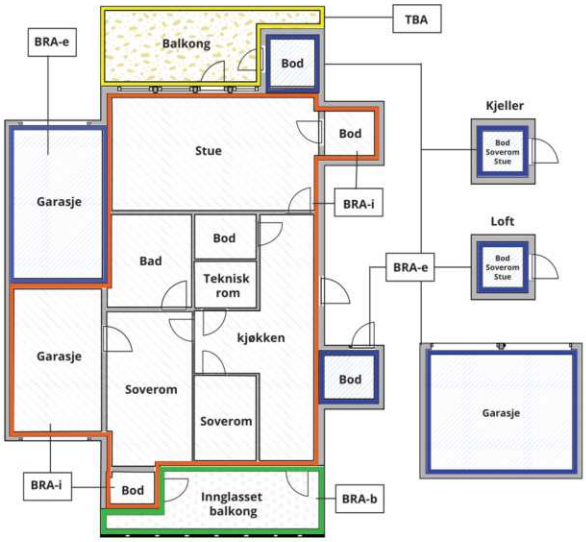
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3 Etasje	71	14		85	11	8	93
SUM	**71**	**14**			**11**	**8**	**93**
SUM BRA	**85**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, entré	Bod i kjeller, bod på loft	

Kommentar

Bra -E er eksternt bruksareal, dette vil si boder som er utenfor leiligheten
ALH (Areal med lav takhøyde) er areal i loftsbod som er under det som regnes som målbart areal

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	71	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2025	Ståle Myhren	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	415	76		11		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ladeveien 1b

Hjemmelshaver
Stenkløv Adelene, Cudrio Mathias

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger på Lilleby

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Ike vurdert

Tinglyste/andre forhold
Ikke vurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	10.11.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.11.2025	Kommunepakke	Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.11.2025	
2	26.11.2025	
3	26.11.2025	
4	26.11.2025	
5	26.11.2025	
6	26.11.2025	
7	26.11.2025	
8	27.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. 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 tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

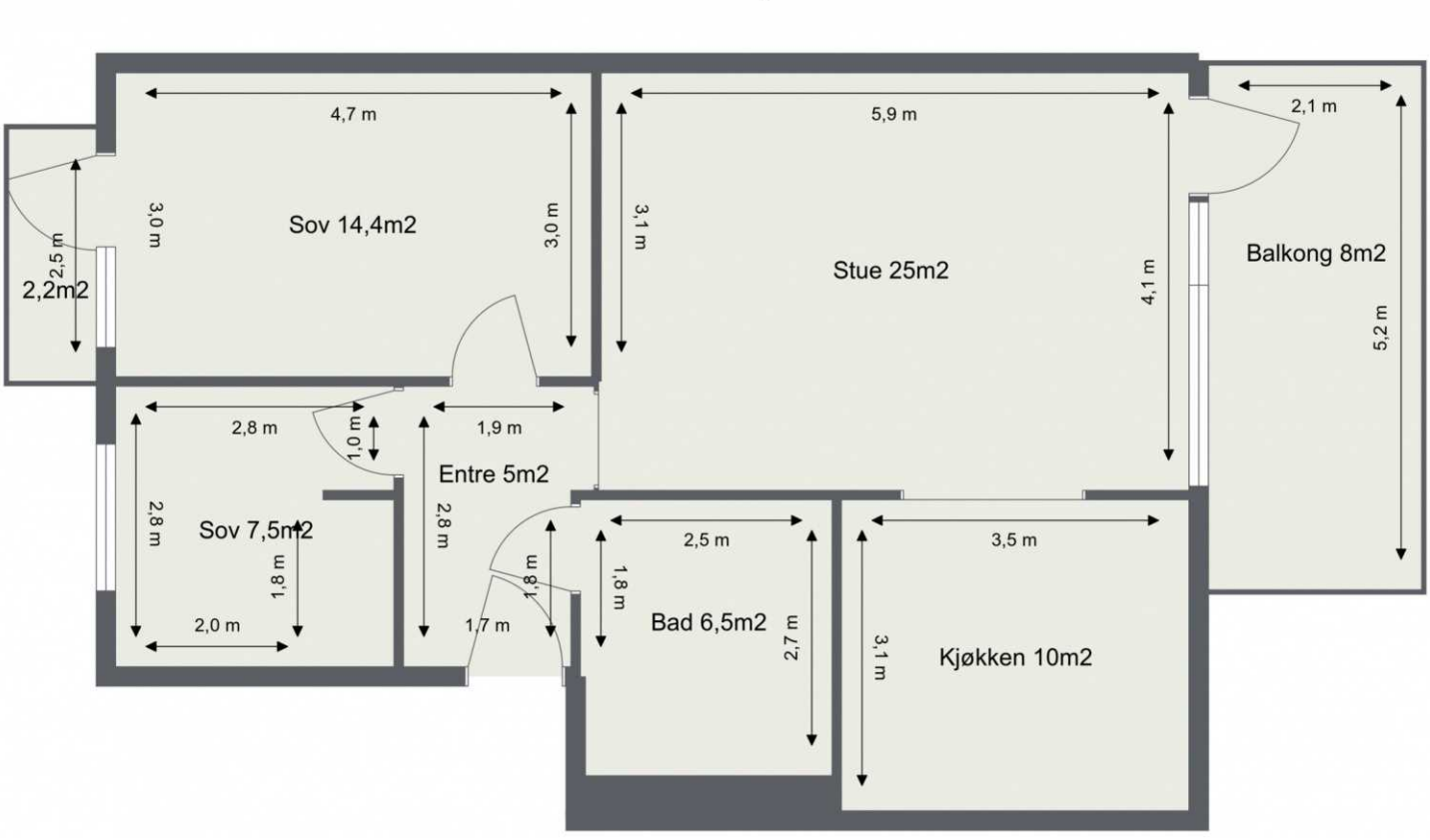
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WW2106

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

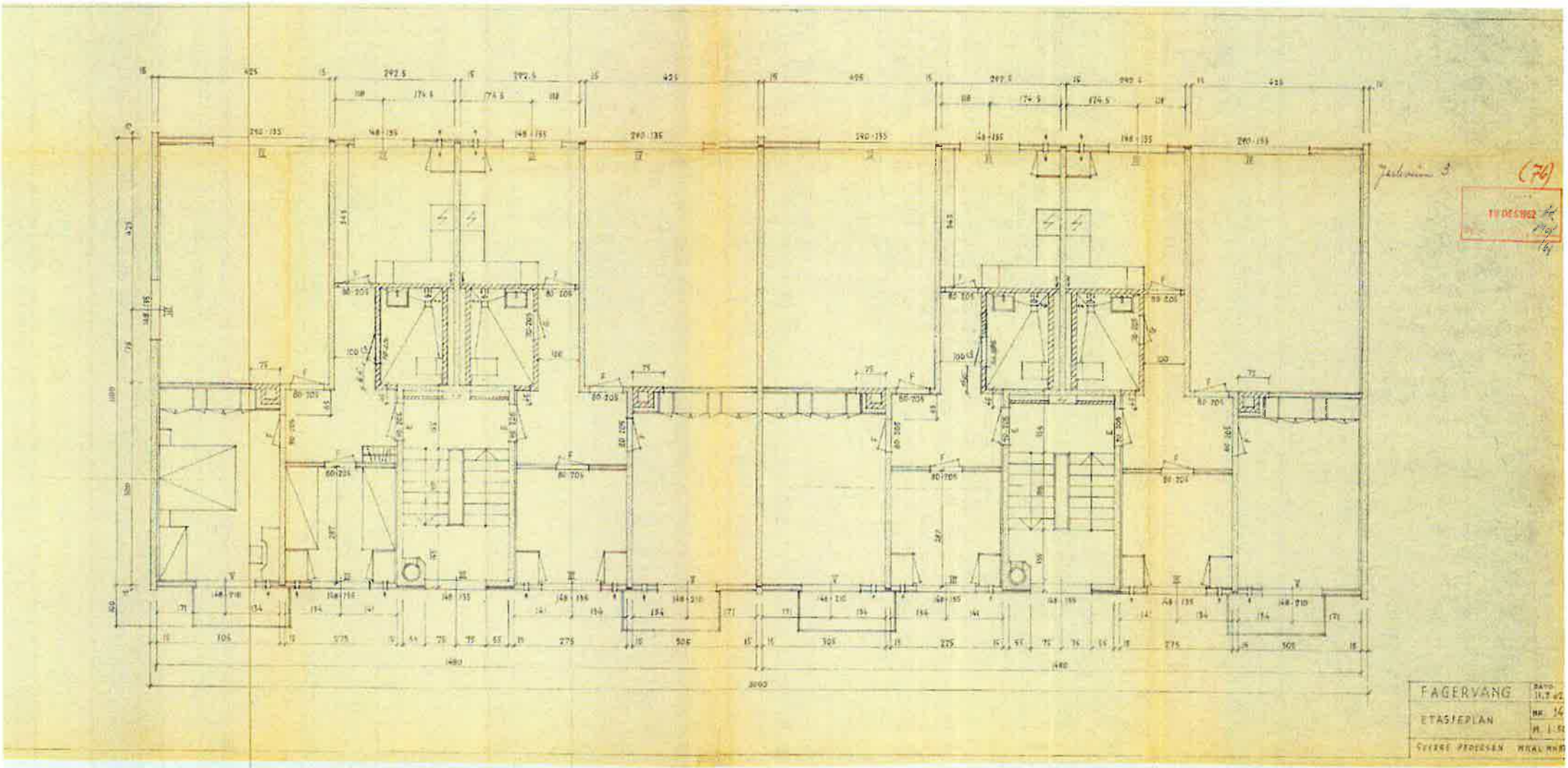
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Lade v 1B

3.etasje



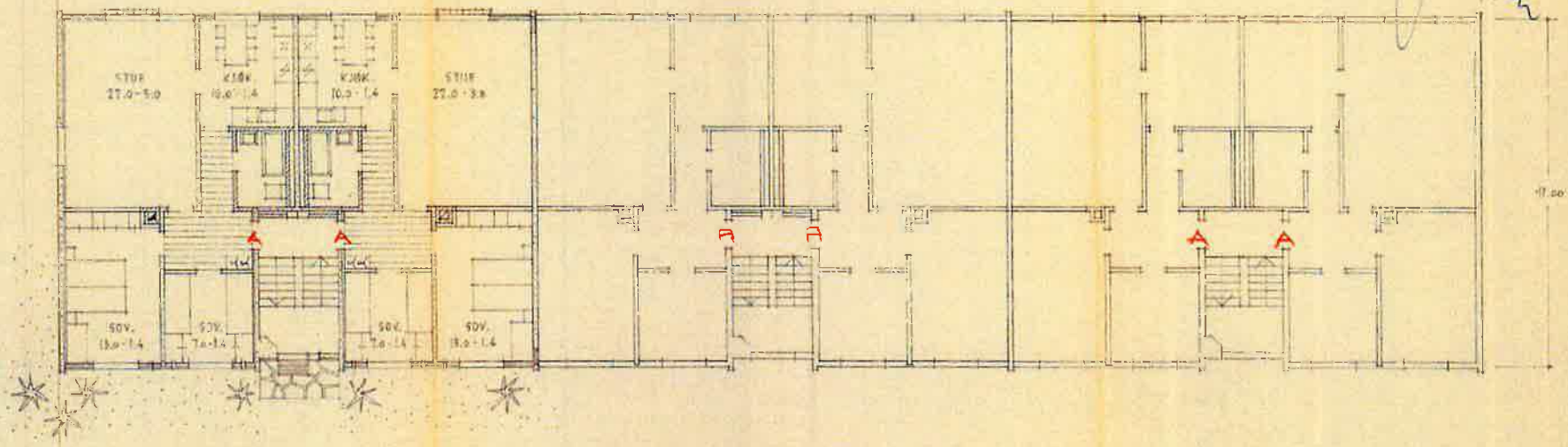
Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal.


Jakvinn 3
(74)
FAGERVÅNG
ETASJEPLAN

(76)

Mottatt
- 7 APR 1961
Bygn. råd. jnr.

Approbert av bygningsrådet
under henvisning til beslutning av

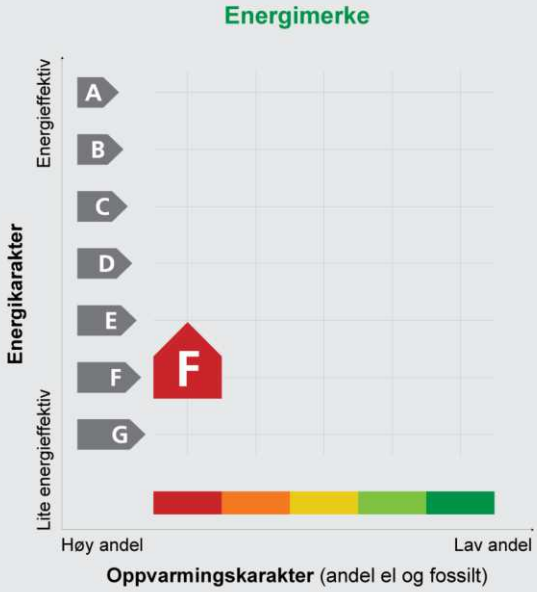


FAGERVANG	DATO: 10-3-61
ETASJEPLAN	Nr. 03
	M: 1:100

Sverre Pedersen MNAL/MNBF

ENERGIATTEST

Adresse	Jarleveien 3B
Postnr	7066
Sted	TRONDHEIM
Leilighetsnr.	
Gnr.	415
Bnr.	76
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	182124613
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2020-1192784
Dato	19.10.2020



Innmeldt av	Tom Erik Heirsaunet

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	1963	
Bygningsmateriale:	Betong	
BRA:	71	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

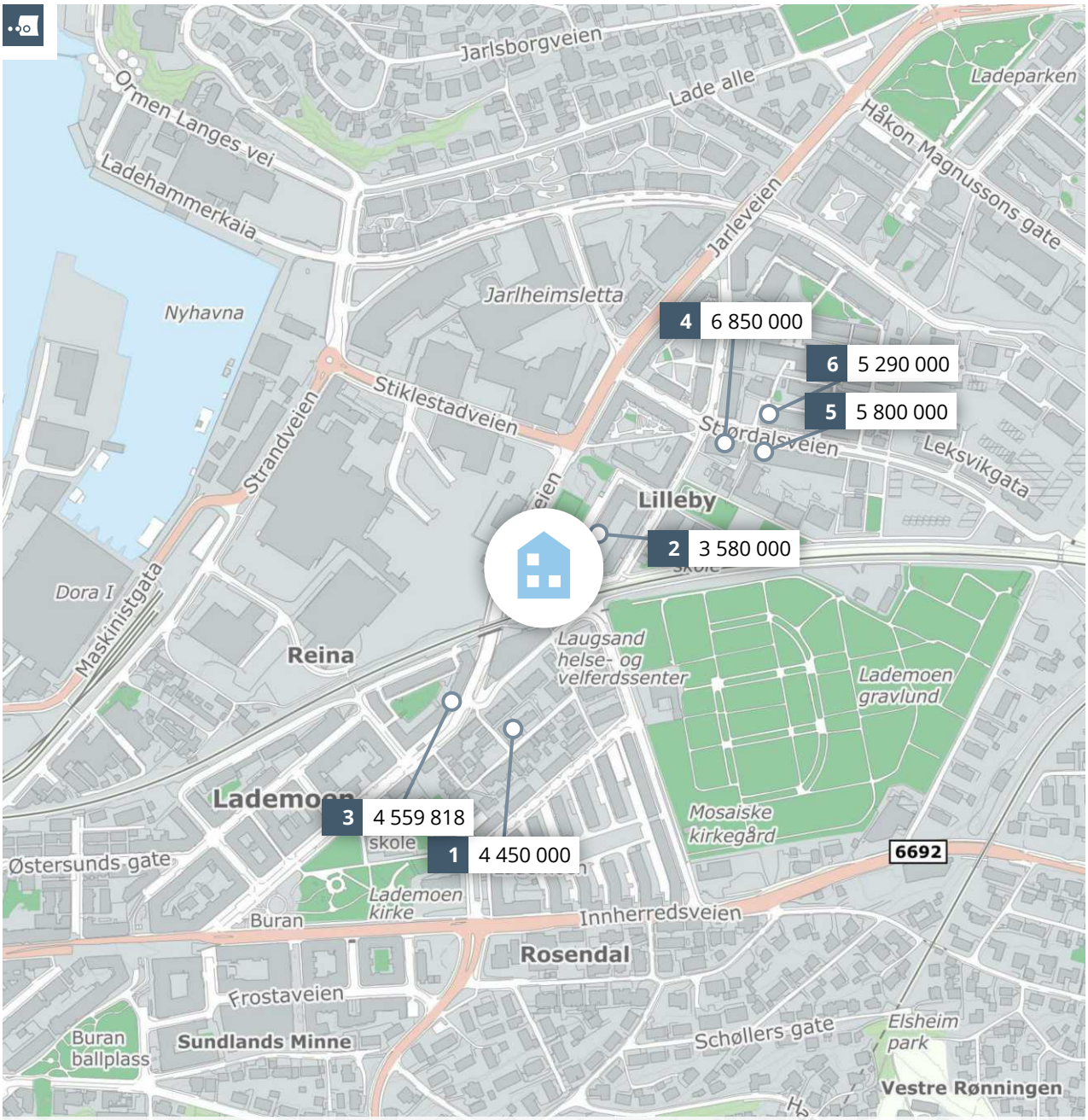
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Meglers verdivurdering

LADEVEIEN 1 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 02.12.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ladeveien 1 B, 7066 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 415 BNR 76 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LADEMOEN 17

Verdivurdert til

4 650 000

49 071	4 699 071	66 197
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	11 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1963

Fellesutgifter	4 300
Formue	10 126
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gisle Johnsons gate 6 65 m² 1995 3. etg 2 sov				26.02.2025	3 890 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**68 462**
2	Gardemoens gate 5 52 m² 1915 2. etg 2 sov				14.02.2025	3 450 000	**3 580 000**	0	3 580 000	**68 846**
3	Mellomveien 30 84 m² 1918 1. etg 5 sov				15.08.2025	4 490 000	**4 490 000**	69 818	4 559 818	**54 284**
4	Stjørdalsveien 5 73 m² 2021 6. etg 2 sov				05.09.2025	6 490 000	**6 850 000**	0	6 850 000	**93 836**
5	Stjørdalsveien 7 75 m² 2017 6. etg 2 sov				14.03.2025	5 790 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**77 333**
6	Dakota 2 E 76 m² 2019 3. etg 2 sov				26.02.2025	5 290 000	**5 290 000**	0	5 290 000	**69 605**

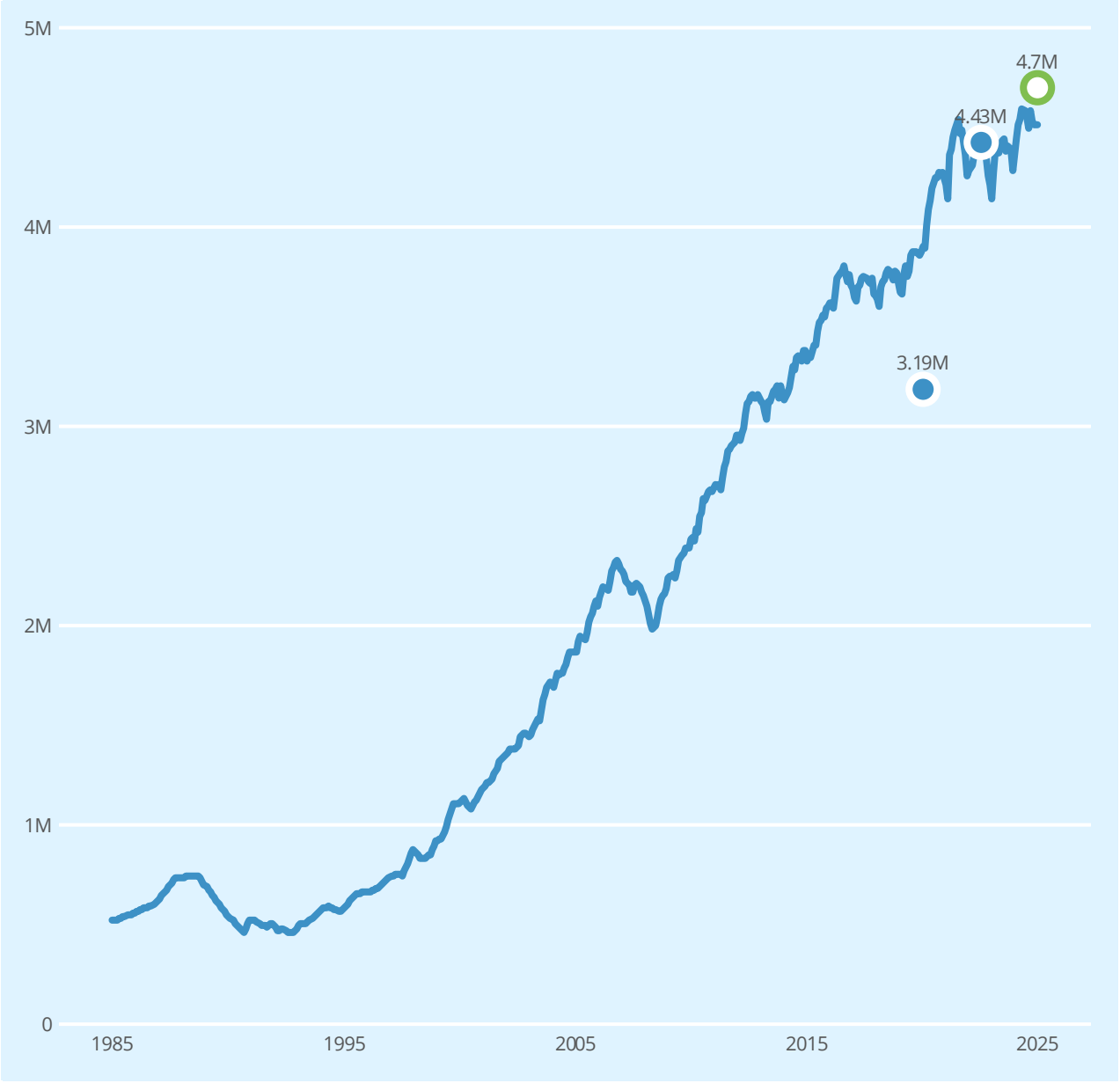
Velkommen til Jarleveien 3B - en stilren 3-roms selveier med moderne standard. Leiligheten har gjennomgående god standard fra 2021 og byr på kvaliteter som to solrike balkonger, store vindusflater, to gode soverom og et sosial kjøkken med delvis åpen løsning mot stue.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

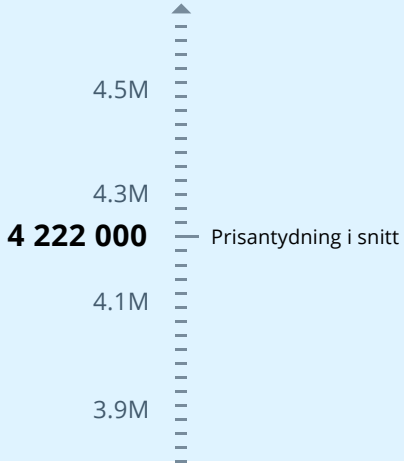
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.05.2023	07.06.2023	28.08.2023	4 120 000	4 350 000	77 330	4 427 330	
28.10.2020	04.11.2020	23.11.2020	2 700 000	3 100 000	86 533	3 186 533	
11.11.1985		11.11.1985	-	15 700	-	15 700	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i LADEMOEN 17 grunnkrets nå

22
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
107
dager

Leiligheter solgt i LADEMOEN 17 grunnkrets siste 3 mnd

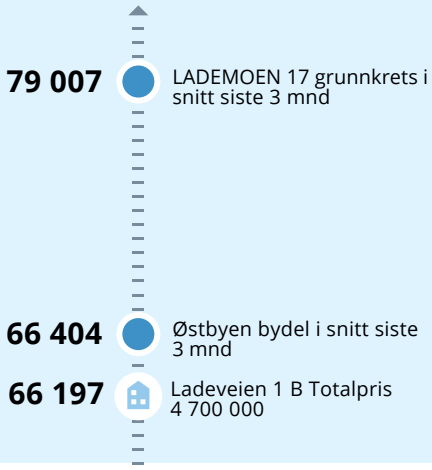
49
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
71
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Boligopplysninger:

Sameiet Jarleveien 3		Vår ref.:	627/11	Fødselsdato eier:	19.10.1997
Ladeveien 1 B		Type:	Sameie frittstående	Fødselsdato medeier:	14.07.1996
7066 TRONDHEIM		Eiere:	Adelene Stenkløv, Mathias Cudrio		
Organisasjonsnr:	980 330 230	Seksjonsnr:	11		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 300

Felleskostnader:	Felleskostnad renter	379
	Felleskostnad driftsdel	2 241
	Felleskostnad avdrag	973
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	707

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):	49 071	Gjeld siste årsoppg.:	58 815
Klient ajourf. lån:	785 139,03	Klient gj. s. årsoppg.:	941 047

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364034567, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.11.2025: 7.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 42

Saldo per 10.11.2025: 785 139

Andel av saldo: 49 071

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

Flytende rente

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. 10.11.2025

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	58 815	Andre inntekter:	292
Annen formue:	10 126	Utgifter:	5 472		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	11		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	415/76 - seksjon:11
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet Jarleveien 3	Vår ref.:	627/11	Fødselsdato eier:	19.10.1997
Ladeveien 1 B	Type:	Sameie frittstående	Fødselsdato medeier:	14.07.1996
7066 TRONDHEIM	Eiere:	Adelene Stenkløv, Mathias Cudrio		
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: H0301

Etasje:	3	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.:	627/11	Fødselsdato eier:	19.10.1997
Ladeveien 1 B	Type:	Sameie frittstående	Fødselsdato medeier:	14.07.1996
7066 TRONDHEIM	Eiere:	Adelene Stenkløv, Mathias Cudrio		
Organisasjonsnr: 980 330 230				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE SAMEIE. Eierskiftegebyr: kr 6 570,-. 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: 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**

Sameiet Jarleveien 3 - Balanse 2024

	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	Espen Wærankov Godø	Ann Ørjebu
Leder	Styremedlem	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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Jarleveien 3

Tid: Tirsdag 20.02.2024 - kl. 17:30
Sted: TOBB sine lokaler i Krambugata 7

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Saker fra styret

2.1 Prosjekt rørfornyelse

Styret har fått to alternativer til vedlikeholdsprosjekt på rør i sameiet. Se vedlegg for utfyllende informasjon og kostnadsestimat.

Vi ønsker at det voteres over følgende alternativ:

- Alternativ 1: Prosjektering og innhenting av anbud på rørfornying. Prosjekteringskostnad kr 82.000,- inkl. mva.
- Alternativ 2: Prosjektering og innhenting av priser på utskifting vann- og avløpsrør og bygging av nye bad. Prosjekteringskostnad kr 178.000,- inkl. mva.

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.

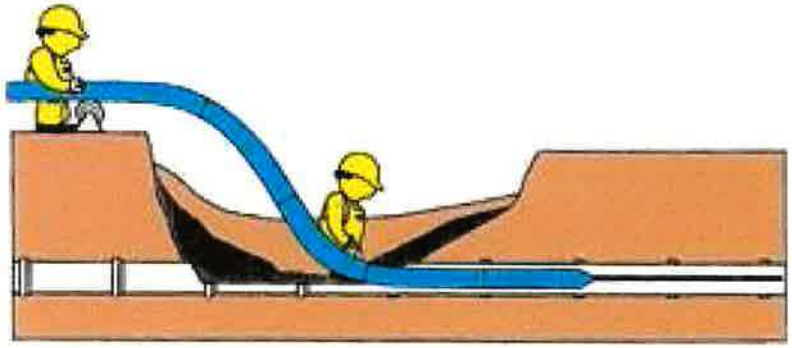
13.02.2024
Sameiet Jarleveien 3
Styret

Tiltakspakke 1 - Strømpefornying

TOBB

Tiltakspakke 1 inneholder:
rørfornying av avløpsledningene i boligene.

Avløpene rørfornyes med strømpe



Økonomi

Rørfornying: I snitt kr. 100.000 per enhet

Totalkostnad estimert til kr 1 600 000

Forventet levetid 20- 30 år på rør

Trondheim,
16.11.2022

Tiltakspakke 1 – fordeler og begrensninger

TOBB

Fordeler

- Lav vedlikeholds-kostnad pr enhet
- Kort produksjonstid, mindre belastning for andelen
- Mindre inngripen i bygningsmassen
- Nytt avløpsrør legges inni eksisterende

Begrensninger

- Større usikkerhet for resultatet
- Overgang sluk/membran kan ikke garanteres
- Man kan bli nødt til å pigge opp for tilgang
- Vil eksisterende rør tåle påkjenningen ved rens?
- Ingen ting gjøres med våtrom

Økonomi - Finansiering av prosjekter i sameier

TOBB

Ekstraordinær innbetaling:

- Seksjonseier må selv ordne med finansiering.
  - Får bedre betingelser i banken med privat lån.
- Sameiet sender ut faktura til seksjonseierne.

Felles låneopptak i bank:

- Ingen sikkerhet, blancolån
- Begrenset til ca 200.000,- pr enhet.
- Høyere rente
- IN ordning
  - Ingen sikkerhet

Økonomi - Finansiering av prosjekt, tiltakspakke 1.

TOBB

Alternativ 1: Strømpefornying, estimert totalkostnad på 1.600.000,-.

Refinansiering med låneopptak.

- Må undersøkes med bank på låneopptak og vilkår. Tatt utgangspunkt i rente på 9%.

Antall år	lånekostnad pr år	Økning felleskostnader
20 år	Ca 296.256,-	Ca kr 174,- pr mnd
15 år	Ca 334.166,-	Ca kr 377 pr mnd
10 år	Ca 417.617,-	Ca kr 811,- pr mnd

- Ny fellesgjeld pr enhet: ca kr. 174.500,-
- IN-ordning: Styret må få fullmakt fra årsmøte til å inngå IN ordning.

Ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne: Kr 100.000,- per enhet.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Jarleveien 3 tirsdag 20.02.2024 kl. 17:30 - TOBB sine lokaler i Krambugata 7.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Mia Marie Iversen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Mia Marie Iversen

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

Vedtak:
Valgt ble: Sofie Aalo

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall eiere: 7

Antall fullmakter: 7

Totalt stemmeberettigede: 14

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger:

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Saker fra styret

2.1 Prosjekt rørfornyelse

Styret har fått to alternativer til vedlikeholdsprosjekt på rør i sameiet. Se vedlegg for utfyllende informasjon og kostnadsestimat.

Vi ønsker at det voteres over følgende alternativ:

- Alternativ 1: Prosjektering og innhenting av anbud på rørfornying. Prosjekteringskostnad kr 82.000,- inkl. mva.
- Alternativ 2: Prosjektering og innhenting av priser på utskifting vann- og avløpsrør og bygging av nye bad. Prosjekteringskostnad kr 178.000,- inkl. mva.

Vedtak:

Alternativ 1: Prosjektering og innhenting av anbud på rørfornying. Prosjekteringskostnad kr 82.000,- inkl. mva. ble enstemmig vedtatt.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

NORCONSULT AS

Postboks 626
1303 SANDVIKA

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Marianne Laanke Losen	BYGG-20/92028 oppgis ved alle henvendelser	Bernt F. Vilnes	12.02.2021

Jarleveien 3 B, ferdigattest for utsparing i bærevegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/76/11/0
Bygningsnummer:	182124613
Ansvarlig søker:	NORCONSULT AS
Tiltakshaver:	Audun Otterstad

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Marianne Laanke Losen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Audun Otterstad

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden om ferdigattest 09.02.2021.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak med dokumentnr. BYGG-20/92028-5.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

forvaltningsloven § 42.

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

NORCONSULT AS

Postboks 626
1303 SANDVIKA

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Marianne Laanke Losen	BYGG-20/92028 oppgis ved alle henvendelser	Sindre K. Iversen	18.12.2020

Jarleveien 3 B, godkjent utsparing i bærevegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/76/11/0
Bygningsnummer:	182124613
Ansvarlig søker:	NORCONSULT AS
Tiltakshaver:	Audun Otterstad

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Marianne Laanke Losen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Audun Otterstad

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 15.12.2020. Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

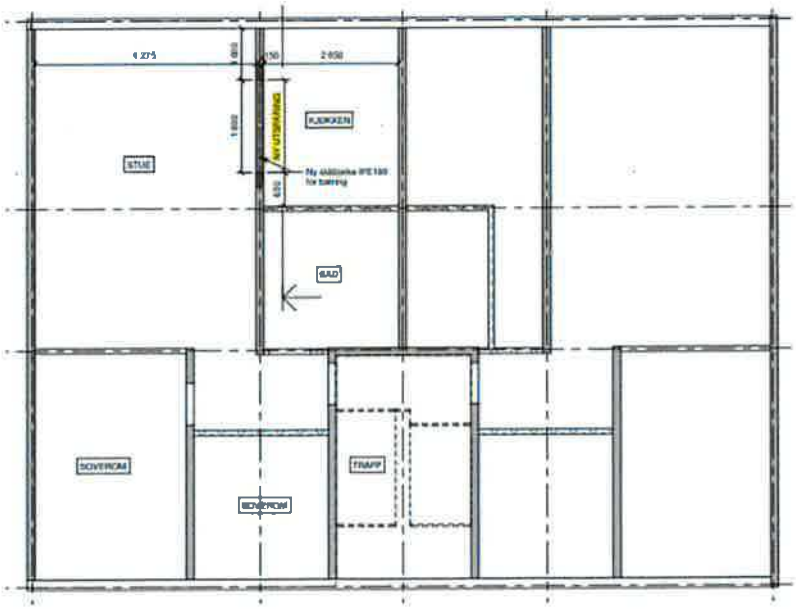
Søknaden gjelder utsparing i bærevegg.

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som sentrumsformål. Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R0602. Eiendommen er regulert til boligområde.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer
Søker har vurdert at nabovarsel ikke er nødvendig, da naboenes interesser ikke blir berørt av tiltaket. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Byggeprosjektet
Det er ønskelig å etablere en ny dør og åpning i eksisterende bærevegg mellom stue og kjøkken i leilighet i tredje etasje (seksjon 11). Tiltaket omfatter utsparing i bærevegg, innsetting av stålkonstruksjon over dør, og brannisolering av stålkonstruksjonen.



Byggesakskontoret godkjenner søknaden og arbeidene kan startes opp.

Ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

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

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

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

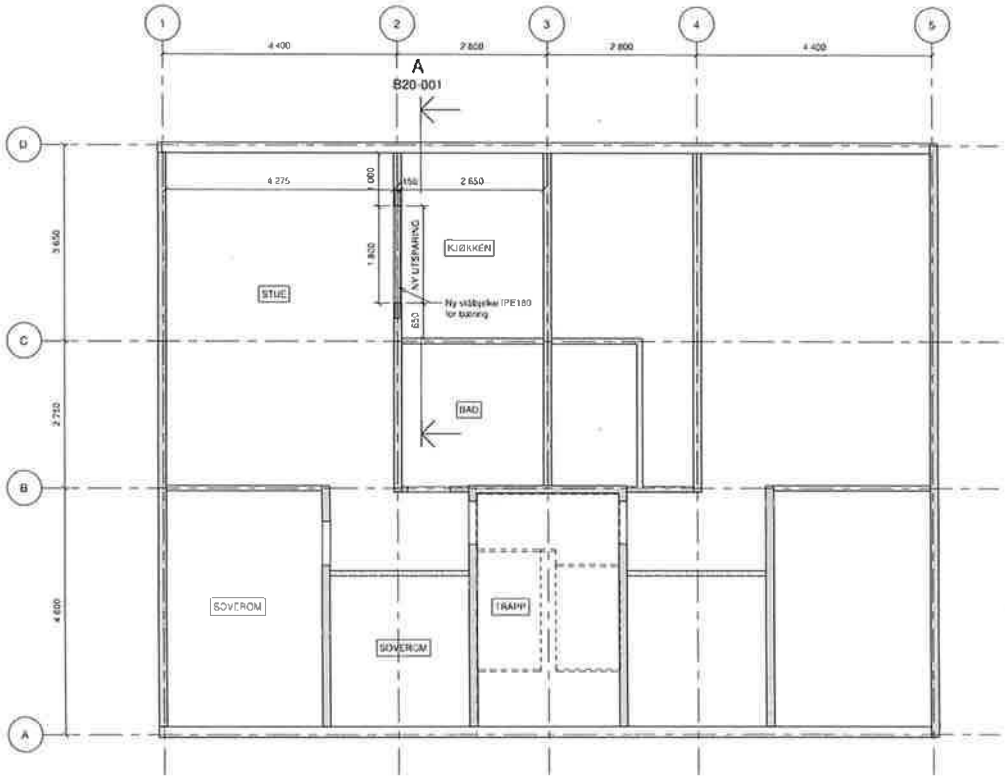
Klagen må undertegnes.

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

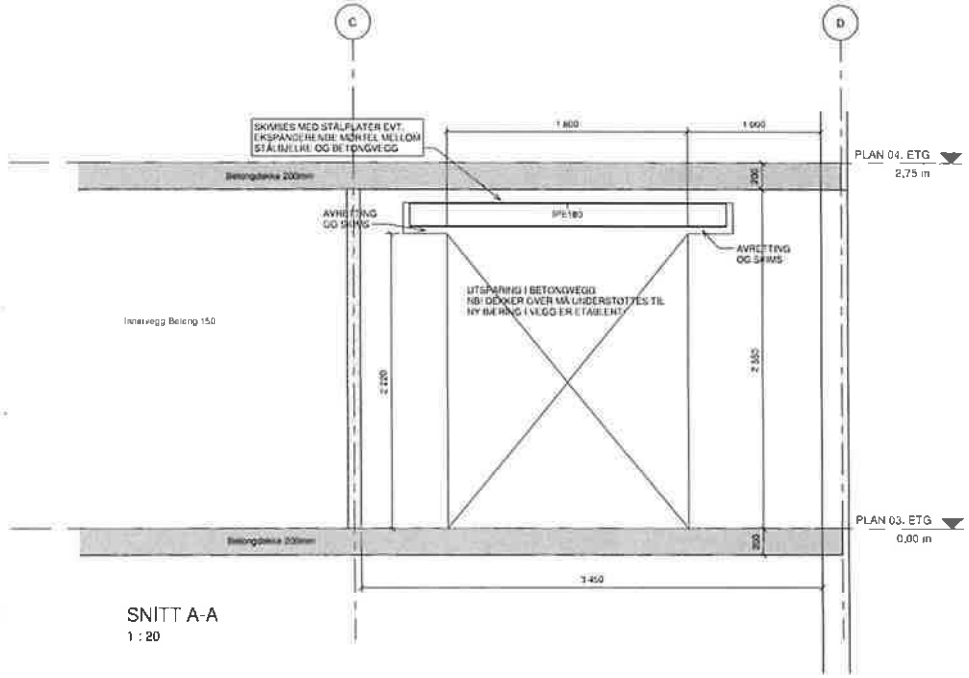
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

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



PLAN 03. ETG
1 : 50



SNITT A-A
1 : 20

Tegningsnummer	Revisjon
B20-001	E01

IKKE ARBEIDSTEGNING

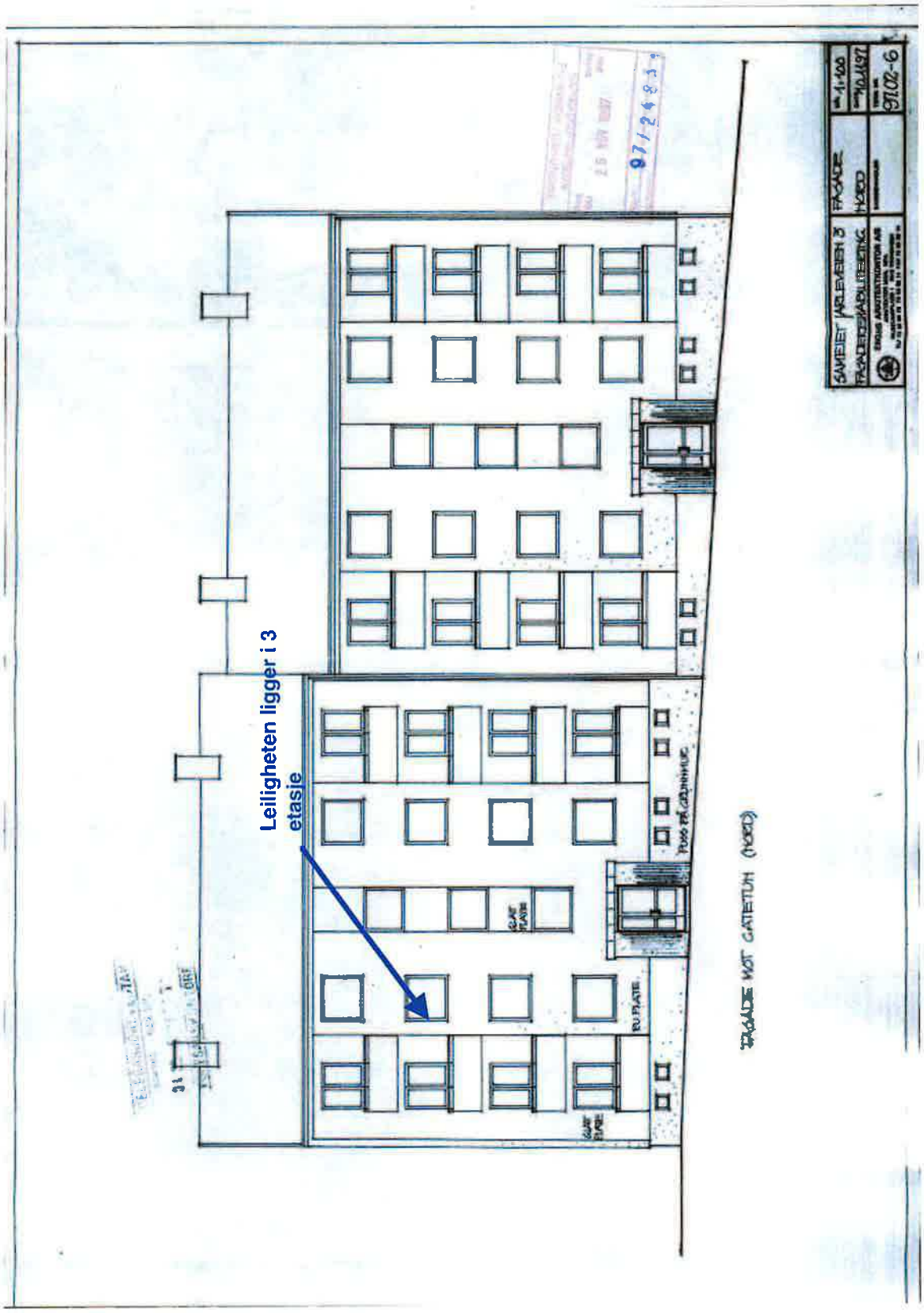
Rev	Dato	Beskrivelse	Prosj.ut	Kntr/Reg.	Kntr.ut
E01	2020-12-11	TIL GODKJENNING HOS MYNDIGHETER			

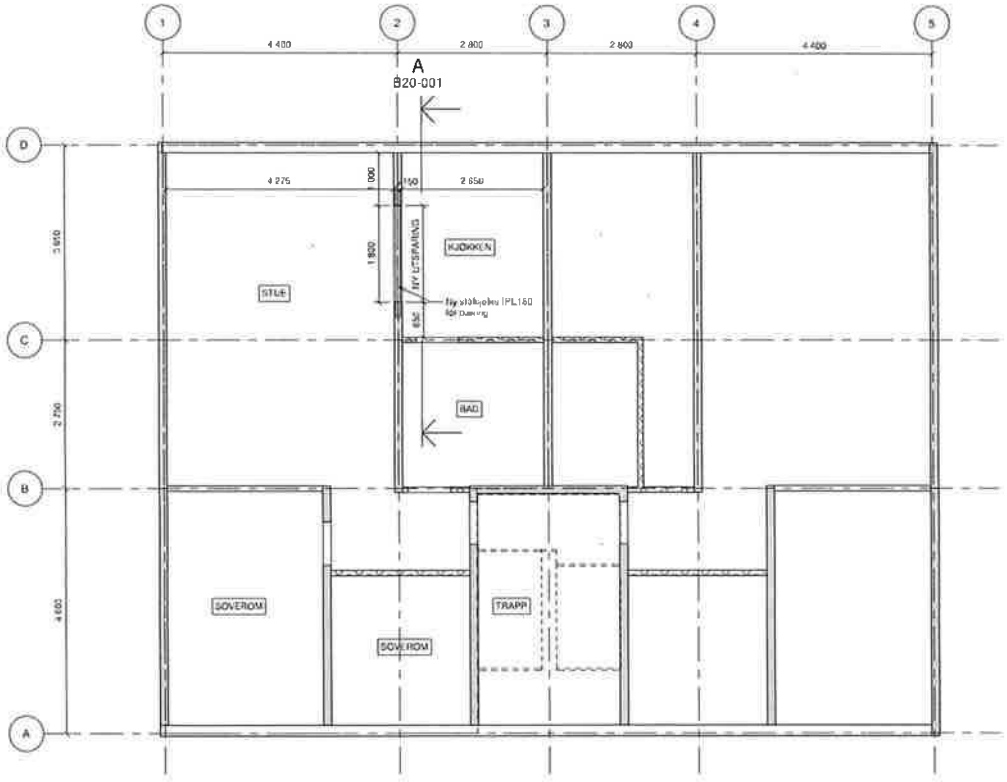
Dette dokumentet er vederlagsfritt og Norconsult AS har eiendomsretten og opphavsretten til dokumentet. Dokumentet må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig for andre enn det som er nødvendig for bruken det er levert til.

ADVANCE AS	Målestokk gitt ved A1 / A3: 1:50 1:20

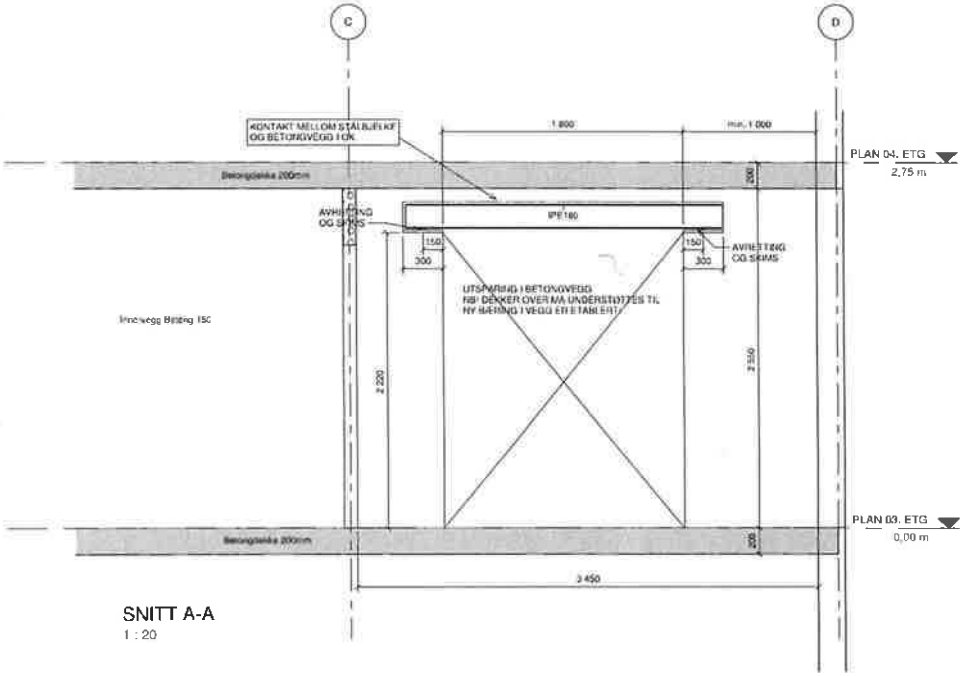
JARLEVEIEN 3B - SEKSJONSNR. 11
PLAN OG SNITT

Norconsult	Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	5209071	B20-001	E01


Leiligheten ligger i 3 etasje
FASADE MOT GATETUN (NORD)
SAMEIET JARLEVEGEN 3
FASADE
NORD
1:100
31.02-6



PLAN 03. ETG
1 : 50



SNITT A-A
1 : 20

ANVISNINGER

1. Generelt
   - Utførelse i henhold til *teknisk beskrivelse, NS 3420 og NS-EN 1090-*
   - Stålkonstruksjoner skal være CE-merket iht. NS-EN 1090-1 og leveres med ytelseserklæring (DoP)
   - Utførelsesklasse: EXC2 iht. NS-EN 1090-2
   - Funksjonstoleranser: Klasse 1 iht. NS-EN 1090-2

2. Stål
   - Stålsort og slagseighet: *S355J2/S355J2H iht. NS-EN 10025 og NS-EN 10210-1*
   - Sveiser: Kilsveis a = 4 mm der annet ikke er angitt

   Festeelementer for ikke-forspente skruerforbindelser iht. NS-EN 15048-1:
   - Skruer: 8.8 iht. NS-EN ISO 898-1 og NS-EN ISO 4014
   - Muttere: 10 iht. NS-EN ISO 898-2 og NS-EN ISO 4032
   - Skiver: 200 HV iht. 200 NS-EN ISO 7089
   - Skruer, muttere og underlagskiver skal være varmforsinket iht. NS-EN ISO 10684

   Overflatebehandling:
   - Overflater blåserenses til SA 2,5 iht. NS-EN ISO 8501-1
   - Stålkonstruksjoner skal males og tilfredsstille holdbarhetsklasse M iht. NS-EN ISO 12944-1
   - Innvendige stålkonstruksjoner: Korrosjonsklasse C1, iht. NS-EN ISO 12944-2-5
   - Malingssystemene skal tilfredsstille krav iht. NS-EN ISO 8501-

3. Brannkrav
   - **Brannkrav R90** for bærede konstruksjoner, dvs. stålbjelke må kles inn med brannisolasjon/branngips iht. kravene

4. Prosedyre
   - Dekke understøttes før igangsetting med saging
   - Utsparing lages stor nok til bjelke og avretting/shims under og shims over
   - Shims under skal ligge ca. 150mm fra kant utsparing
   - Dekke skal understøttes mot stålbjelke med shims c/c 200mm, alternativt ekspanderende mørtel

Tegningsnummer	Revisjon
B20-001	03

AS BUILT

3	2021-02-01	AS BUILT	PrLut	KnuTog	KrEd
02	2021-01-14	ARBEIDSTEGNING	PrLut	KnuTog	KrEd
C01	2020-12-11	TIL GODKJENNING HOS MYNDIGHETER	PrLut	KnuTog	KrEd
Rev.	Dato	Revisjonen	Utarbeidet	Fagansvarlig	Sjekket

ADVANCE AS

Målestokk (original A1) 1:50 1:20

JARLEVEIEN 3B - SEKSJONSNR. 11
PLAN OG SNITT

Norconsult | Oppdragsnummer 5209071 | Tegningsnummer B20-001 | Revisjon 03

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

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
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

BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 56 90 00

HFT

26

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.

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. Mæland.

K. Bekken.

TRONDHEIM KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Attest nr. 4471

Byg.jnr. 190.61.

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man sig herved Deres uttalelse om

bygningsarbeidet på Jarleveien 3.

nemlig Boligblokk 4. etg.

hvilket eieren herr A/s Jernbetong har begjært tillatelse til å ta i bruk.

Trondheim den 20. 8. 63.

M. Bekken.

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.

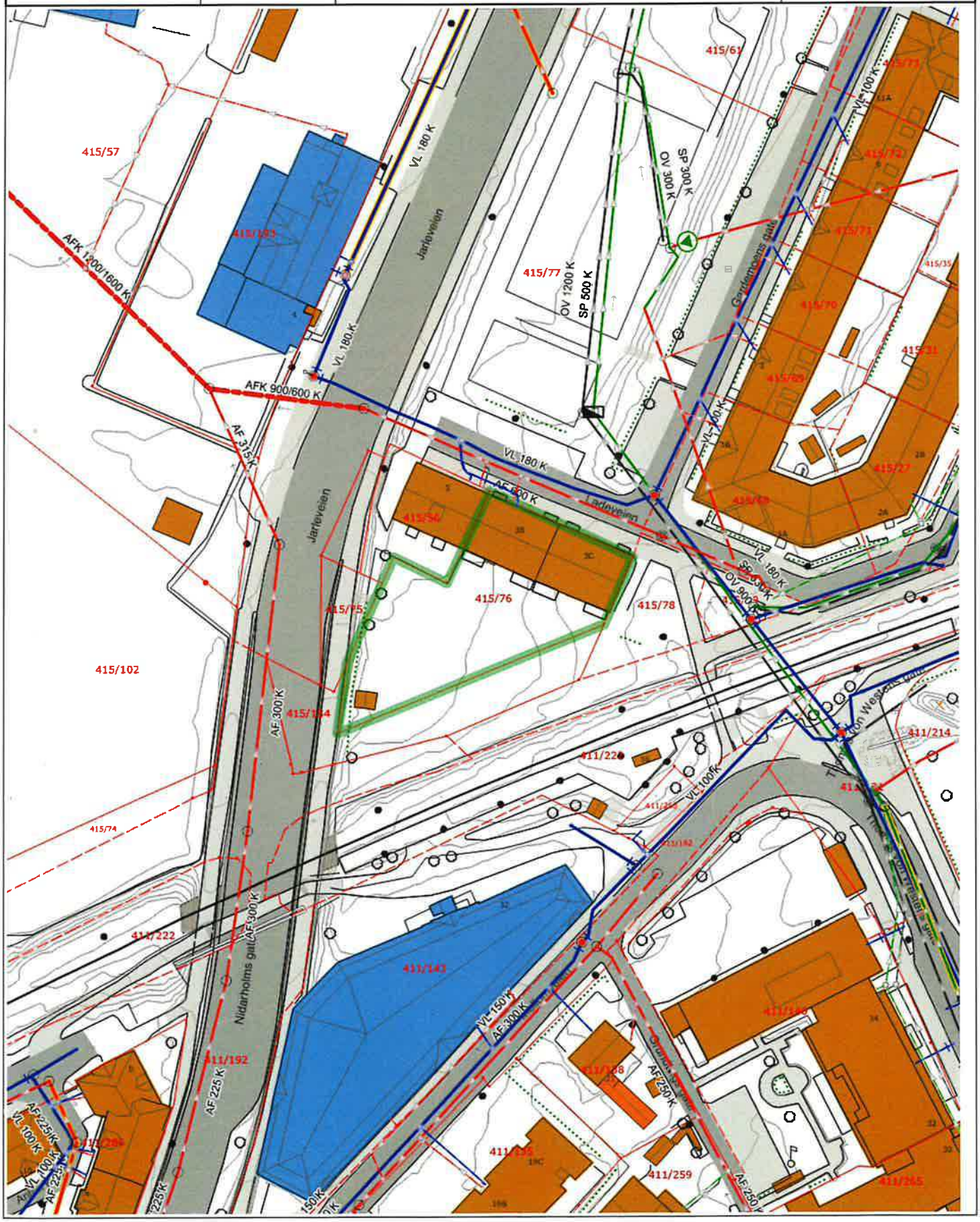
Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

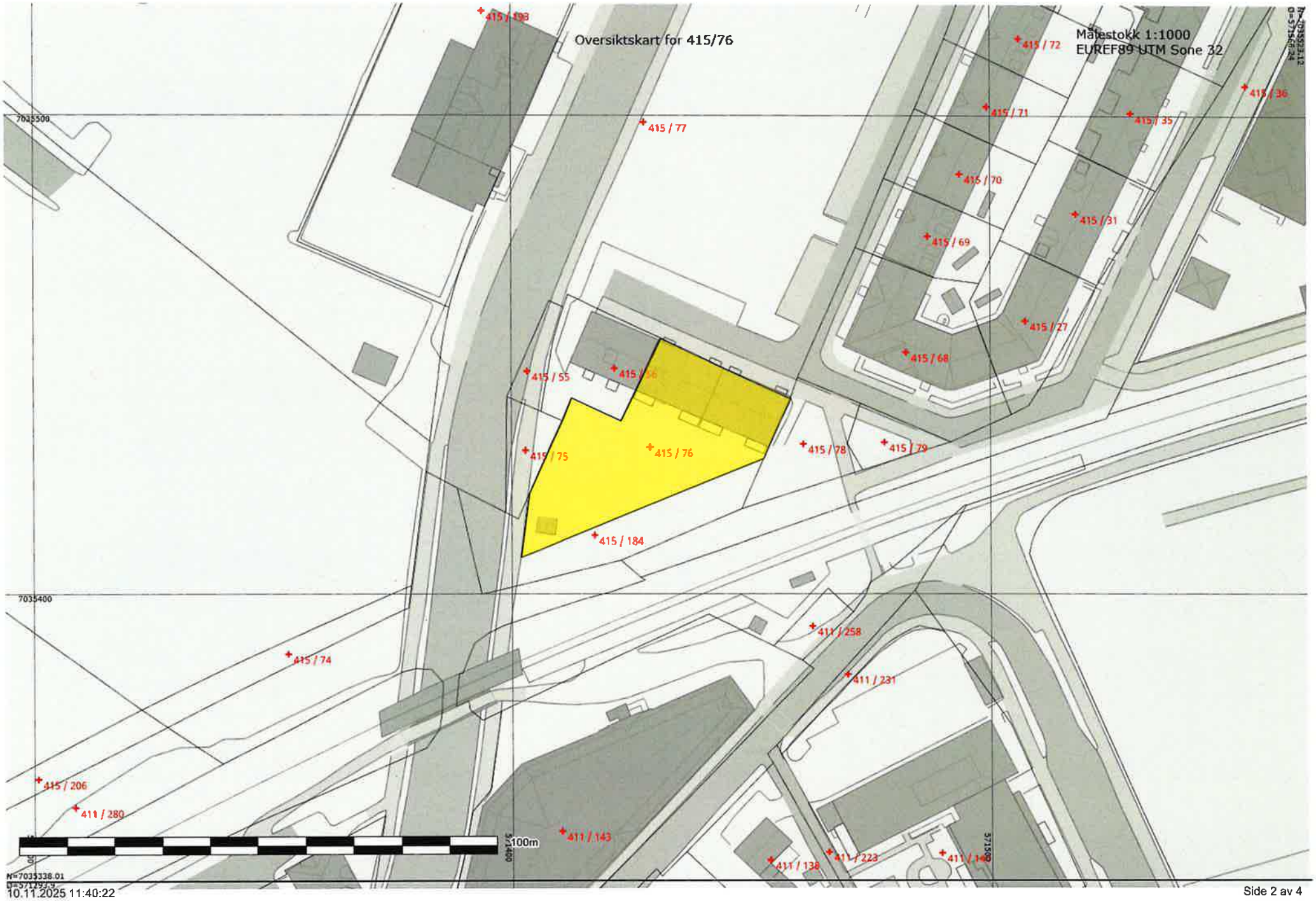
Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Jarleveien 3B 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

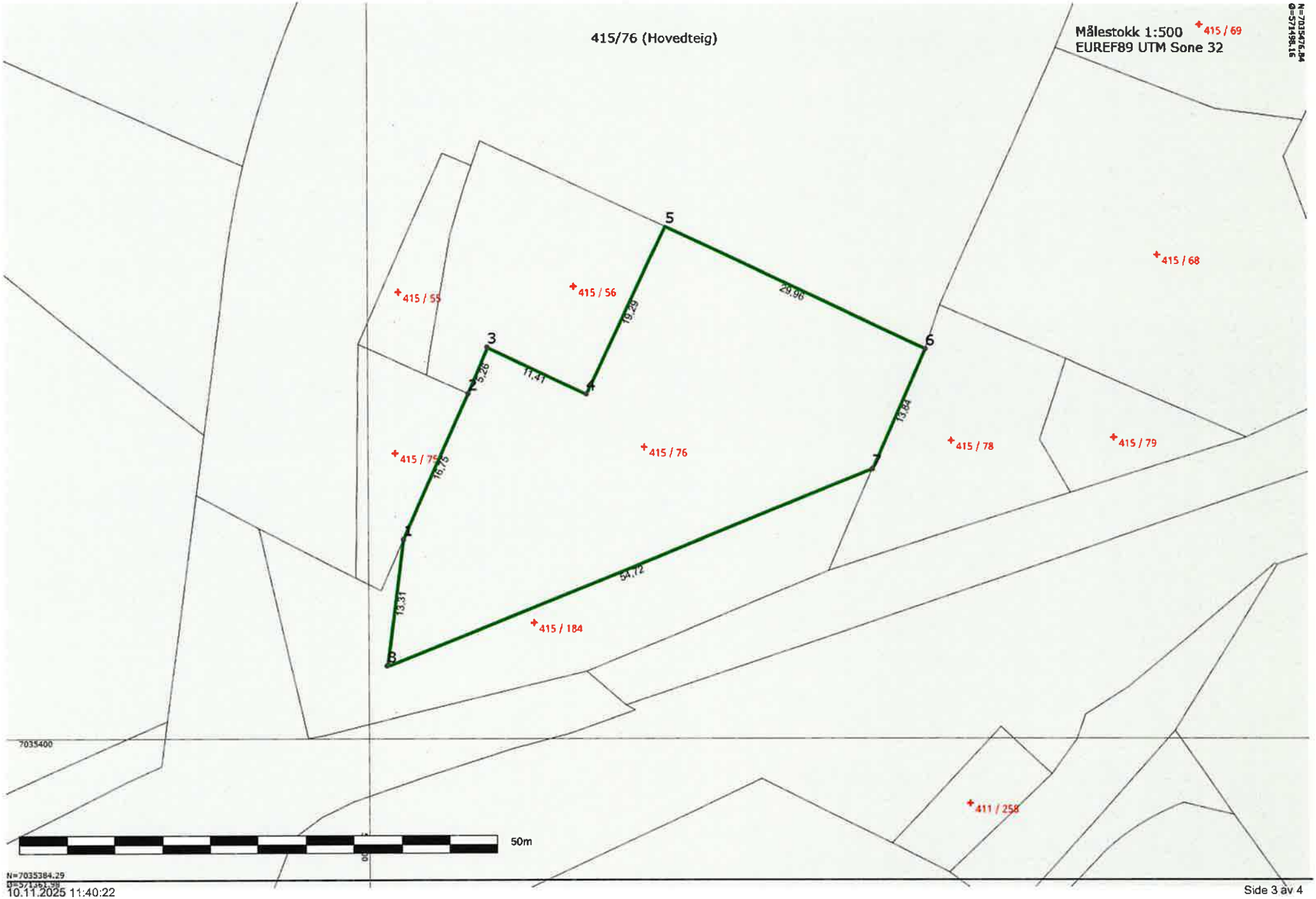
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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


Oversiktskart for 415/76
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
415 / 193
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
411 / 231
415 / 74
415 / 206
411 / 280
411 / 143
411 / 138
411 / 223
100m
N=7035338.01
10.11.2025 11:40:22



10.11.2025 11:40:22

R 343, bystyret 07.03.91 R343

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

Dato på plankartet: 16.03.90

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.

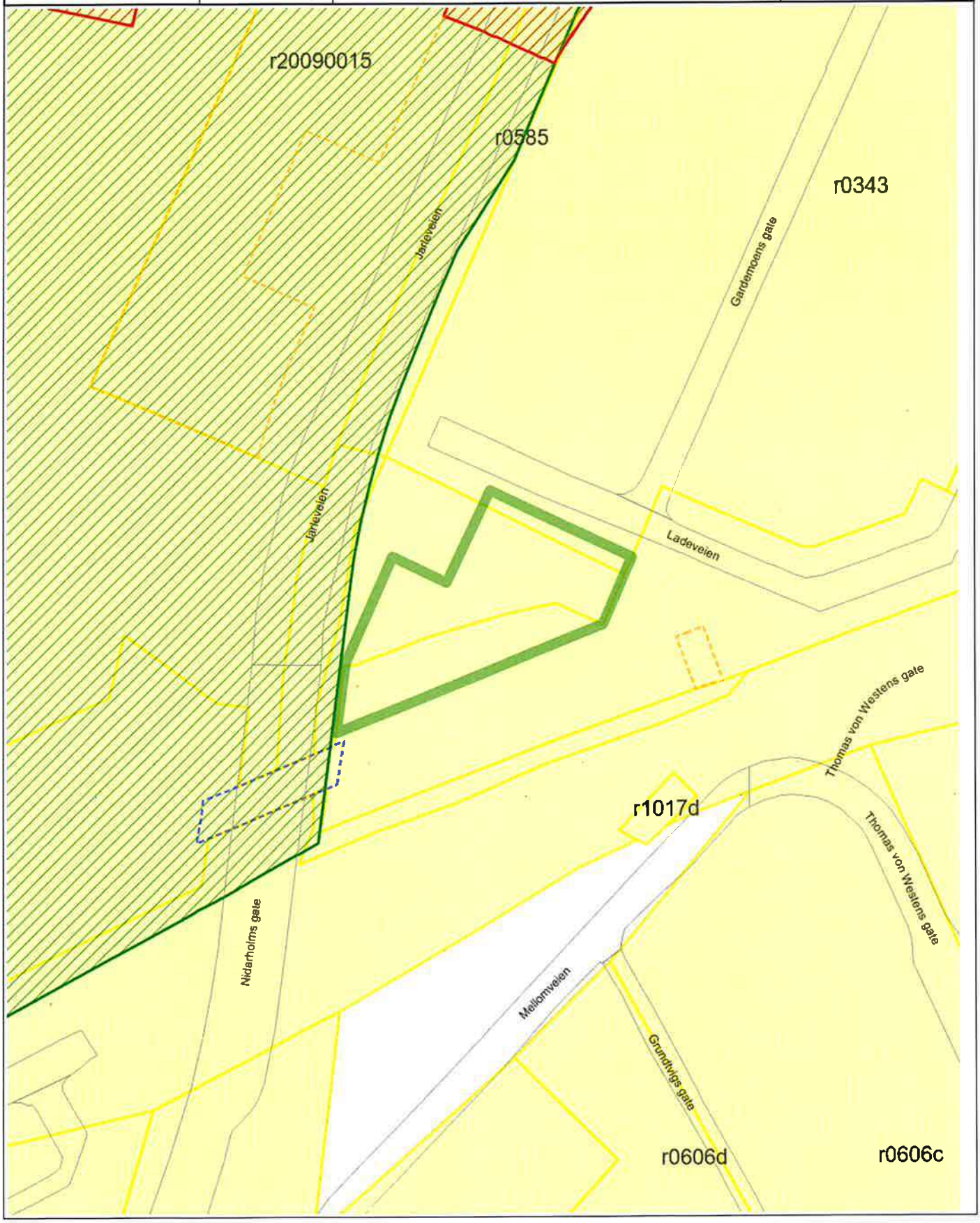
Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Jarleveien 3B 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Riksveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - over bakkenivå

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde igangsatt

RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

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.

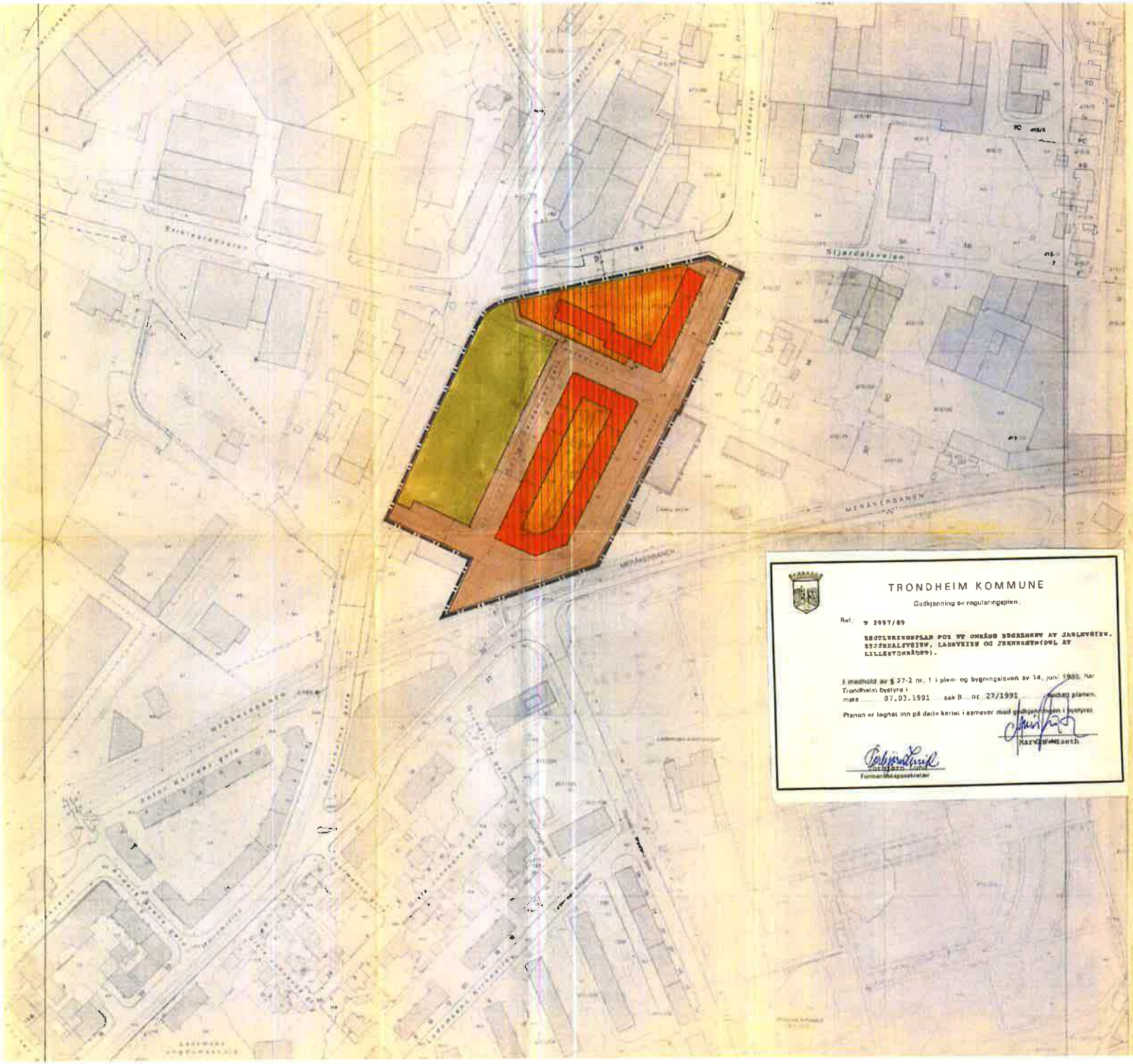
§ 9.2 Etter at tiltaket er tatt i bruk:
Følgende skal være ferdigstilt senest i løpet av andre sommerhalvår etter at anleggsarbeidet er avsluttet:

- 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.



TEGNFORKLARING

JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25

GEBRO
10343 Papp Kat

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)
  - trafikkøyer, snauopplag, skjæring, fylling, annet
- PARKERINGSPLASSER
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snauopplag o.l.)
- JERNBANE, SPORVEG
- GATETUN

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- H.SPENN HØGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

6. SPESIALOMRÅDER

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

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEPARKER, LADEPLASS, ANNET

8 FORNYELSESOMRÅDER

- TETTBEBYGGELSE SOM SKAL FORNYES

ANNET

- VANN
- G/B PLANLAGTE BOLIGER
- ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSYMBOLER

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

Tillatt utnyttelse angis med tall på planen

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: S 3997/89

REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE BEGRENSET AV JARLEVEIEN, STJØRDALSVEIEN, LADEVEIEN OG JERNBANETRASÉ AV LILLESTYOMRÅDET.

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 godkjent planen.

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

Karen Wessel Seth

Fylkesmannens representant

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

ARKITEKT PLANLEGGER
TELEFON 524008
BYGNINGENS GT. 21
POST 7000 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVD. PLANKONTORET
10. mars 1992

SAKSBEHANDLING:

1	24.8.90	Bygnings-råd
2	03.09.90-03.10.90	Offentlig ettersyn
3	14.12.90	Bygningsrådet

ENDRET:

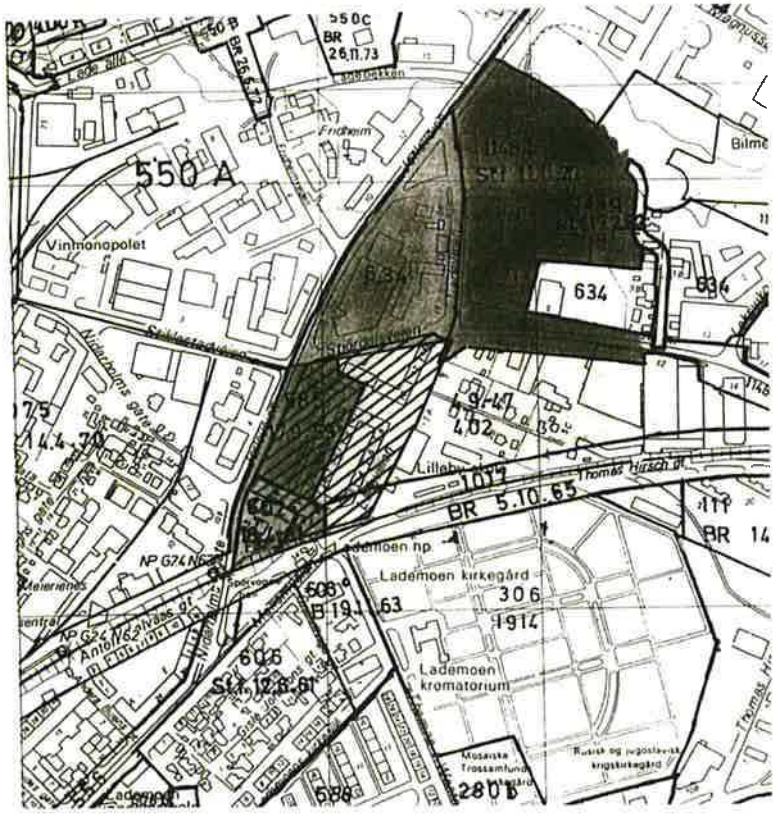
MÅLESTOKK 1 : 1000

REGULERINGSPLAN 343

TEGNING

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1:5000

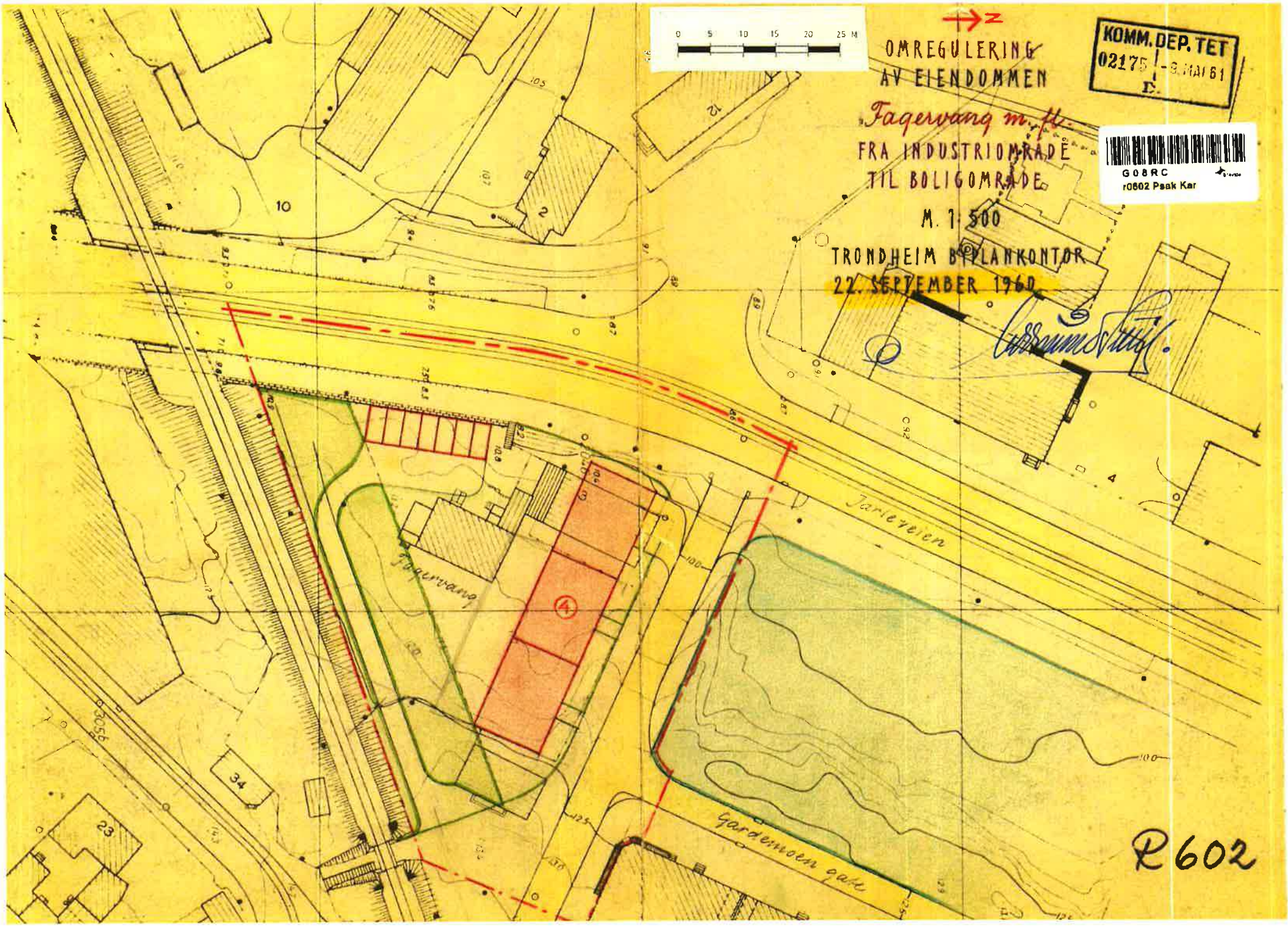
0 50 100 150 200 250 M



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 Berns Maskin A/S i ladevegen nr. 9 og 11.


0 5 10 15 20 25 M
N
OMREGULERING
AV EIENDOMMEN
„Fagervang m.fl."
FRA INDUSTRIOMRÅDE
TIL BOLIGOMRÅDE
M. 1:500
TRONDHEIM BYPLANKONTOR
22. SEPTEMBER 1960
KOMM. DEP. TET
02175 - 3. MAI 61
G08RC
r0602 Peak Kar
Jarlsveien
Fagervang
Gardemoen gate
R602

J.nr. 2175/61 D
Km/AN

ENDRET REGULERING AV FAGERVANG M.FL. TRONDHEIM

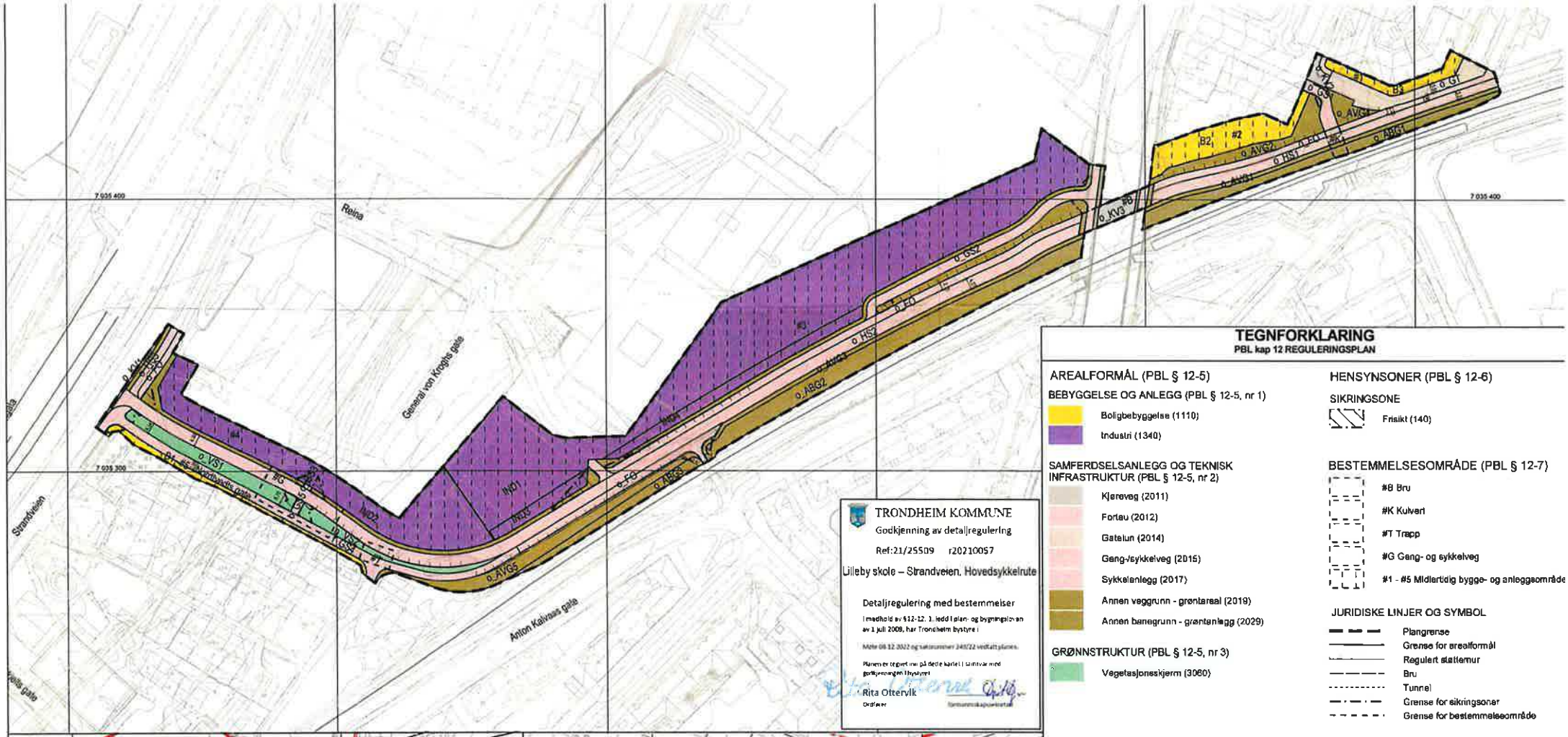
I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 18. april 1961 til fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering.

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.
145/61



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 godkjennelsen i bystyret

Rita Ottervik
Ordfører

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)
- Gatelun (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Sykkelanlegg (2017)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Annen banegrunn - grøntanlegg (2029)

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

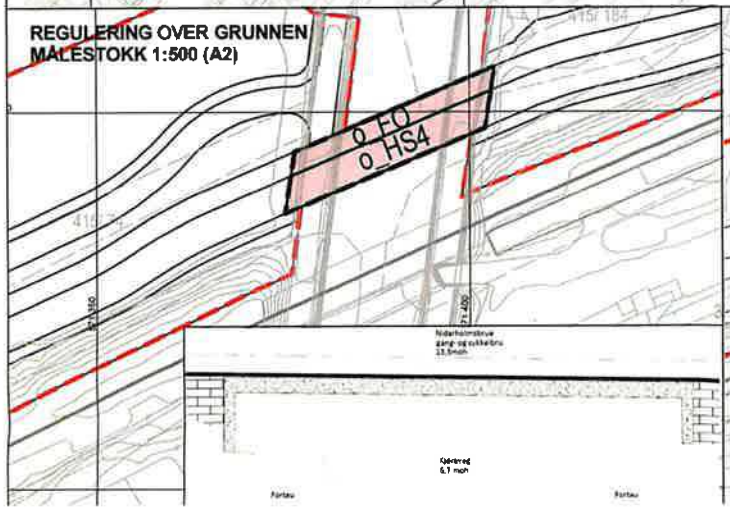
HENSYNSONER (PBL § 12-6)

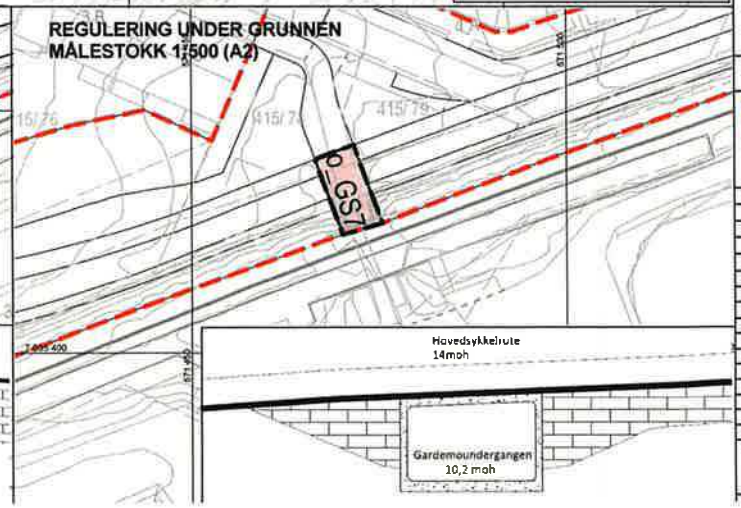
SIKRINGSONE
- Frisikt (140)

BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL § 12-7)
- #8 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 sikringsone
- Grense for bestemmelsesområde

Illustrasjonslinjer:
- Plangrense på grunnen





Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: oktober 2022
Høydereferanse: NN2000 | 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

Reguleringsplannr: r20210057
Kommunens saksnr: 21/25509

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Jarleveien 3B 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

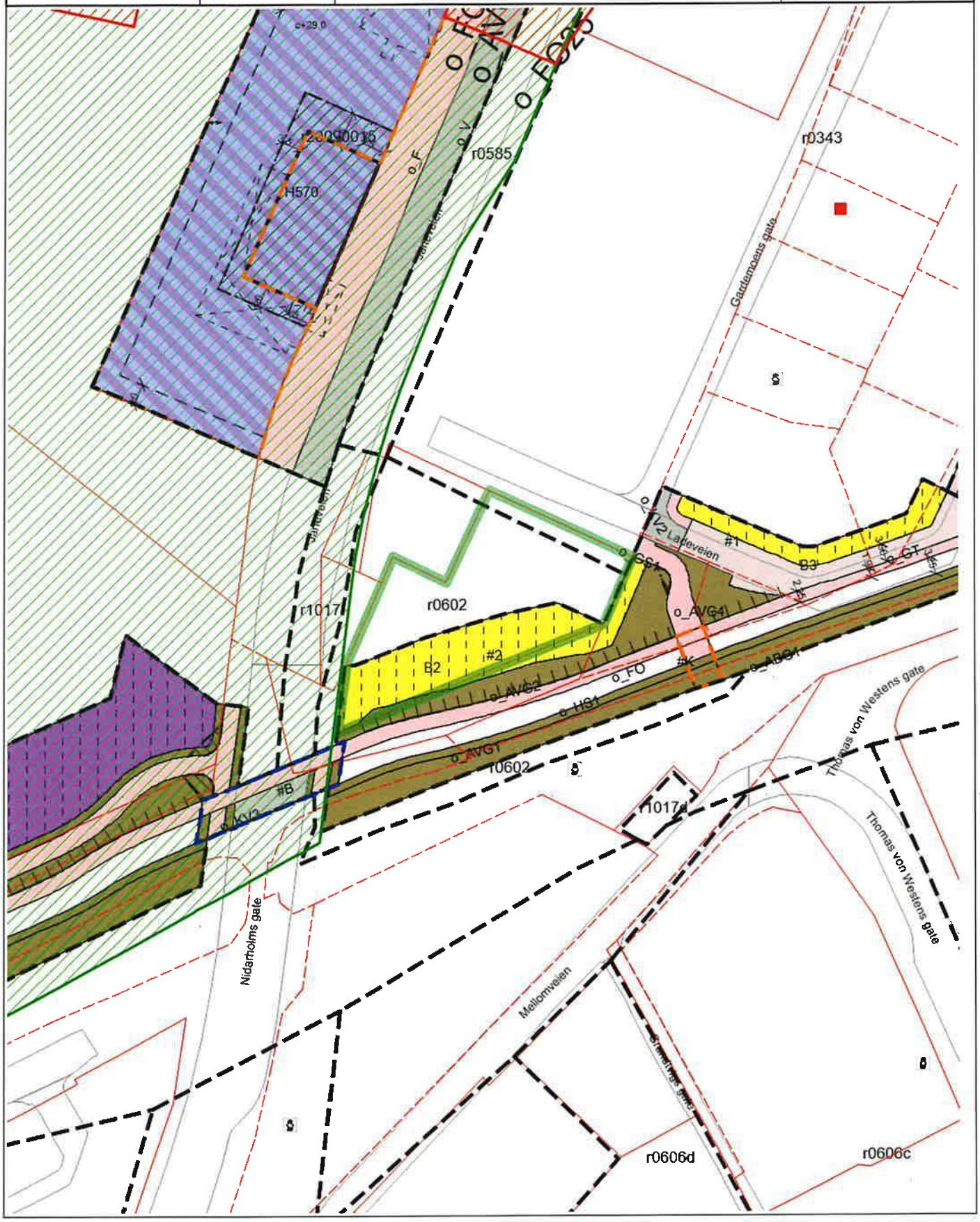
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon
- Bestemmelsesområde #4 Sjøbad Strandveikaia
- Bestemmelseområde #12 Bynaturpark
- Hensyn annen fare (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: 11
Adresse:	Jarleveien 3B 7066 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- 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

Tinglysingsstempel

Dokumentavgift kr. 750,-

DAGBOKFØRT
11 NOV 85 29299
BYFOGDEN 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
Jon Brunvoll	171234 [redacted]

EIERSEKSJONEN(E)

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune
~~415~~	~~76~~	~~11~~	~~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.

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

Vitnes underskrift

Johan Vigdal
statsaut. eiendomsmegler

Vitnes underskrift

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

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
Carl Fredrik Hestbek Olav Tryggvasons gt. 21 7000 TRONDHEIM Tlf. 07-51 16 96-51 16 97	
Adresse	Postnr. og poststed

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
Sameiet Jarleveien 3.

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

UNDER AVVIKLING

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	

FORMANN

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Carl Fredrik [illegible]ek Olav Tryggvasons gt. 21 7000 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

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:
Jarleveien 3B, 7066 Trondheim
Gnr. 415, Bnr. 76, Snr. 11, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251168

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.
